

Stuttgart, 22.04.2015

Beb.Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Seiden-/Breitscheidstraße (AOK) Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 269)
- **Beb.Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**
- **Satzungsbeschl. gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO ohne Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	05.05.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.05.2015

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Seiden-/Breitscheidstraße (AOK) im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 269) vom 12. Juni 2013/17. Oktober 2013/7. April 2015 mit Begründung vom 12. Juni 2013/17. Oktober 2013/7. April 2015 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das ehemalige Grundstück der Allgemeinen Ortskrankenkasse AOK, Breitscheidstraße 18, 20, 20 A und Seidenstraße 19, 21, soll baulich neu geordnet werden. Im Vorfeld hatte die AOK ein Architekten-/Investorengutachten durchgeführt, aus welchem jedoch kein tragfähiges Ergebnis hervorging. Die AOK hat danach das Areal an den jetzigen Vorhabenträger verkauft, der nun ein eigenes Planungskonzept vorlegt.

Es ist vorgesehen bzw. teilweise bereits realisiert, die bestehenden Gebäude abzurechen und auf dem Gelände ein zentrumsnahes Stadtquartier (genannt „Rosenberghöfe“) zu entwickeln, das verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbindet.

Ziel der städtebaulichen Überlegungen für die Neubebauung des ehemaligen AOK

-
Areal ist es, einen Übergang von den größer dimensionierten Bebauungsstrukturen der Gebäude östlich des Plangebiets (Stadtbezirk Stuttgart-Mitte) zu der für den Stuttgarter Westen typischen Blockrandbebauung mit Bauwisch herzustellen. Der Straßengrundriss des Plangebiets basiert zwar auf dem gründerzeitlichen Stadtgrundriss des Stuttgarter Westens, die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden jedoch erst nach dem zweiten Weltkrieg errichtet und greifen weder die für den Stuttgarter Westen typische kleinteilige Parzellenstruktur noch die Blockrandbebauung auf.

Das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers gliedert das Areal grob in drei Bereiche: Ein Büro- und Verwaltungsgebäude entlang der Seidenstraße (wurde auf Grundlage des alten Planrechts genehmigt und ist fertiggestellt), gemischt genutzte Gebäude an der Breitscheidstraße mit Handels- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen und Wohngebäude entlang der Falkertstraße sowie im Blockinnenbereich. Im nordwestlichen Bereich des Areals ist zudem eine Kindertagesstätte mit angrenzender Freifläche geplant. Eine weitere Freifläche sowie ein Kinderspielplatz sind im Blockinnenbereich vorgesehen.

Das ehemalige Grundstück der AOK umfasst ungefähr den halben Baublock zwischen Forst-, Falkert-, Breitscheid- und Seidenstraße. Auf der nördlichen Blockhälfte liegt das „Tivoligelände“, hier befinden sich Gemeinbedarfsflächen mit Sport-, Schwimm- und Turnhalle und ein Verwaltungsgebäude des Finanzamtes. Dieser Bereich soll in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, um mittel- und langfristig städtebauliche Verbesserungen für den gesamten Block zu erreichen. Im Bestand des Tivoli-Areals bringt die nach dem bestehenden Planrecht ausgebaute Durchwegung quer über die Grundstücke sowohl räumliche als auch soziale Probleme mit sich. Sowohl das Schulverwaltungsamt als auch das Land haben eine Schließung des Weges und eine Änderung des Planrechts in dieser Hinsicht ange-regt und inzwischen bereits vollzogen.

Die beschriebenen städtebaulichen Strukturen für die Neubebauung des ehemali-gen AOK-Areals sollen in die planerische Konzeption übernommen und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Vor allem hinsicht-lich der Art der baulichen Nutzung sowie der Definition von Raumkanten ist die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich.

Für die übrigen Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Ver-änderungen der Grundzüge der gebauten städtebaulichen Strukturen vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht es jedoch langfristig gewünscht, vor allem die Raumkante im Kreuzungsbereich Seiden-/Forststraße eindeutig durch einen Eck-Baukörper zu definieren.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat deshalb am 7. Juni 2011 beschlossen, den Bebauungsplan Seiden-/Breitscheidstraße (AOK) im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 269) aufzustellen, um damit die planungsrechtli-chen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu ermöglichen.

Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung dargelegt (siehe Anlage 2).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Juni/ Juli 2011 durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums sind keine Anregungen vorgebracht worden. Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und gebeten, bis zum 26. Januar 2012 Stellung zu nehmen. Die Stellungnahmen sind in Anlage 5 einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Bei der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im November/Dezember 2013 hat das Regierungspräsidium Stuttgart eine Stellungnahme abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden in den Bebauungsplanentwurf bzw. städtebaulichen Vertrag (Anlage 10) aufgenommen. Die Gründe, warum Anregungen nur teilweise oder nicht berücksichtigt werden konnten, sind in den Anlagen 5, 6 und 7 dargestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2013 einstimmig den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 9. August 2013 bis 20. September 2013. Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 15. November 2013 bis 16. Dezember 2013 erneut ausgelegt. Während der öffentlichen bzw. erneuten öffentlichen Auslegung waren umweltbezogene Informationen zu den Themen Luft, Wasser, Boden, Flora/Fauna, Landschaft, Klima und Mensch verfügbar.

Grund der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB war die Änderung der Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und der Traufhöhen (TH) aufgrund der fortgeschrittenen Hochbauplanung. Diese Änderungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan kursiv dargestellt.

Während der öffentlichen und erneuten öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen bzw. Stellungnahmen (Anlage 10) vorgebracht.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend Anlage 8 berichtigt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die in § 13a Abs. 1 BauGB hierfür genannten Voraussetzungen sind gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Unabhängig hiervon wurden alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in der Begründung dargelegt. Im Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Im städtebaulichen Vertrag (Anlage 10) sind u. a. folgende Regelungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger für die Neubebauung des ehemaligen AOK-Areals getroffen worden:

- Bauverpflichtung
- Städtebauliches Konzept
- Grunderwerb
- Verkehrsflächenumbau
- Grün- und Freiflächengestaltung
- Bauersatzpflanzungen
- Erschließung der Tiefgarage
- Energieeinsparung, Maßnahmen zur Bedarfsminderung
- Lüftungskonzept
- Werbeanlagen
- Ausschluss von Mobilfunkmasten
- Artenschutz
- Soziale Infrastruktur / Kita
- Fahrradabstellplätze
- Vertragsstrafen und Verpflichtungen

Finanzielle Auswirkungen

Umgestaltung Breitscheidstraße:

Für den Abschnitt der Breitscheidstraße im Bereich des ehemaligen AOK-Areals wurde eine Erschließungsplanung zur Umgestaltung des Straßenraums beauftragt. Eine anteilige Kostenübernahme des Vorhabenträgers wurde ebenfalls über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Kostenanschlag des Tiefbauamtes für die Umgestaltung der Breitscheidstraße geht von einer Summe von insgesamt ca. 540.907 € aus. Die Kosten für die Umgestaltung der Breitscheidstraße werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt wie folgt aufgeteilt: Die Stadt übernimmt ein Drittel der Gesamtkosten, der Vorhabenträger übernimmt zwei Drittel, maximal jedoch 380.000 €. Für Einzelheiten wird auf die Anlage 10 verwiesen.

Übernahme von Planungsleistungen:

Ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten wurde im Oktober 2012 abgeschlossen.

Grunderwerbskosten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Stgt 269 hat die Stadt noch eine Teilfläche zu erwerben. Die ca. 500 m² große Teilfläche im östlichen Bereich des Flurstücks 7875/1 soll dem öffentlichen Straßenraum zugeschlagen werden. Die diesbezüglichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Erschließungsbeitragsrecht:

Bei der Forststraße, der Falkertstraße, der Silberstraße, dem Berliner Platz, der Breitscheidstraße und der Seidenstraße handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle, bei denen eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen.

Kanalbeitragsrecht:

Kanalbeiträge fließen – bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche – nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird.

Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachverlangt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

Kostenerstattungsrecht nach § 135a Baugesetzbuch:

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Nach Ziffer 5 der Begründung zum Bebauungsplan kann von einer Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist für das Verfahren Stgt 269 nicht anzuwenden.

Planungsvorteil:

Bei der Ermittlung des Planungsvorteils bleibt die Fläche, die weiterhin Gemeinbedarf ist, außer Betracht und es wird der seitherige rechtsverbindliche Bebauungsplan 1982/7 vom 1. Juli 1982 zu Grunde gelegt.

Die derzeit entstehende Neubebauung entlang der Seidenstraße bleibt unberücksichtigt. Der Planungsvorteil beträgt demnach rd. 5 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Ein so ermittelter Planungsvorteil ist nicht geeignet, um daraus Folgen für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM abzuleiten.

Beteiligte Stellen

Referat WFB, Referat T, Referat KBS, Referat SJG, OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung des Beschlussantrags
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 12. Juni 2013/17. Oktober 2013/7. April 2015
3. Bebauungsplanentwurf vom 12. Juni 2013/17. Oktober 2013/7. April 2015
4. Textteil zum Bebauungsplan
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB
7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB
8. Berichtigung des Flächennutzungsplans
9. Übersichtsplan zum Baumgutachten für das ehemalige AOK-Areal
(Büro Wölffing-Seelig)
10. Städtebaulicher Vertrag

Ausführliche Begründung des Beschlussantrags

1. Aufstellungsbeschluss

Am 7. Juni 2011 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des Bebauungsplans Seiden-/Breitscheidstraße (AOK) im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 269) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB einstimmig beschlossen (GR Drs 278/2011).

Der Bezirksbeirat Stuttgart-West hat am 31. Mai 2011 über die Aufstellung des Bebauungsplans beraten und folgenden Beschluss gefasst (Protokoll Nr. 88):

1. Der Bezirksbeirat stimmt dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Seiden-/Breitscheidstraße zu.
2. Der Bezirksbeirat regt an:
 - Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte ausschließlich über die Seidenstraße erfolgen .
 - Für die Verkehrsführung in der Falkertstraße sollte ein Konzept entwickelt werden, das eine Anbindung der Kindertagesstätte und die Erfordernisse des Schulweges berücksichtigt.
 - Mobilfunkmasten sind nicht aufzustellen - siehe Antrag -.Der Bezirksbeirat beschließt so einstimmig.
3. Der Bezirksbeirat begrüßt ausdrücklich und einstimmig die Erstellung eines Rahmenplans Berliner Platz - Diakonissenplatz in vorgestelltem Umfang .

Stellungnahme:

Das Erschließungskonzept für die Tiefgarage sieht eine Zu- und Ausfahrt von der Seidenstraße für das Gebäude an der Seidenstraße und eine weitere Zufahrt von der Ecke Breitscheid-/Silcherstraße für den Bereich der Wohnbebauung vor.

Die Ausfahrt für den Bereich der Wohnbebauung befindet sich gemäß Planung ebenfalls an der Seidenstraße, um eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Schulweges zwischen Silcheranlage und Falkertstraße zu vermeiden.

Die komplette Erschließung allein über die Seidenstraße ist laut Verkehrsuntersuchung „Neubebauung AOK–Areal, 2. Aktualisierung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, November 2011“ rechtlich nicht möglich, da es sich um zwei Bauabschnitte mit unterschiedlichen Eigentümern handelt. Es kann maximal eine Durch-/Überfahrtbaulast im gewerblichen Bereich für die Wohnnutzer eingeräumt werden.

Verkehrsführung in der Falkertstraße:

Eine Umgestaltung ist aufgrund fehlender Haushaltsmittel vorerst nicht möglich, wurde im Zusammenhang mit dem Rahmenplan Berliner Platz und Diakonissenplatz aber thematisiert.

Mobilfunkmasten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und werden im städtebaulichen Vertrag (s. Anlage 10) ausgeschlossen.

Für den Rahmenplan Berliner Platz – Diakonissenplatz laufen derzeit die Abschlussarbeiten, deshalb kann der Rahmenplan nicht der Vorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans beigelegt werden.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss in der Fassung vom 18. April 2011 wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27. Juni bis 8. Juli 2011 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich ausgelegt. Zudem bestand am 5. Juli 2011 im Rahmen eines Erörterungstermins, der im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung stattfand, die Möglichkeit, Anregungen zu den ausgelegten Planunterlagen vorzubringen und Fragen zur Planung zu stellen. Anwesend bei dieser Veranstaltung waren Vertreter des Wohlfahrtswerks für Baden-Württemberg und der BW-Bank. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde eine Frage zu geplanten verkehrstechnischen Lösungsansätzen zur Erschließung der geplanten Kita gestellt. Es wurde angeregt, die Zufahrt zur Tiefgarage allein über die Seidenstraße zu führen. Eine Verkehrsberuhigung der Breitscheidstraße solle angestrebt werden. Des Weiteren wurden die vorgesehenen Gebäudehöhen für die geplanten Gebäude im nördlichen Bereich des ehemaligen AOK-Areals als kritisch angemerkt. Eine geringere Höhe würde präferiert werden.

Die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten der Tiefgarage wurden durch ein Gutachten von IGV Stuttgart vom 11. November 2011 geprüft. Aus dem Gutachten geht hervor, dass eine Erschließung allein über die Seidenstraße nicht möglich ist, da das Bauvorhaben in zwei Teilabschnitte unterteilt ist und beide Abschnitte einen anderen Eigentümer aufweisen. Es könne maximal eine Durch-/Überfahrtsbaulast im gewerblichen Teil für die Wohnungsnutzer eingeräumt werden. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Ausfahrt für den Teilabschnitt Wohnen über die Seidenstraße erfolgen muss, so dass in der Ecke Falkert-/Breitscheidstraße der Verkehr reduziert wird. Die Breitscheidstraße ist zwischen Falkert- und Seidenstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt und somit verkehrsberuhigt. Die Gebäudehöhen sind im nördlichen Teil des Geltungsbereichs so gewählt, dass der Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert und die topographischen Verhältnisse berücksichtigt werden.

Während der 14-tägigen Auslegung in der Planauslage im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Dezember 2011/Januar 2012 durchgeführt. Im April/Mai 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten. Die eingegangenen Anregungen sind in den Anlagen 5 und 6 mit einer entsprechen-

den Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Wenn Anregungen berücksichtigt wurden, sind diese im Bebauungsplanentwurf vom 12. Juni 2013 übernommen worden.

4. Auslegungsbeschluss

Am 23. Juli 2013 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik die Auslegung des Bebauungsplans einstimmig mit der Maßgabe beschlossen (GRDrs 547/2013), dass im öffentlichen Raum die Anlage von drei Stellplätzen zur Nutzung von "Car-Sharing" geprüft werden solle (Protokoll Nr. 363).

Stellungnahme der Verwaltung:

Im öffentlichen Straßenraum sind entlang der Seidenstraße öffentliche Parkplätze vorgesehen. Diese Parkplätze können jedoch aufgrund fehlender planungsrechtlicher und verkehrsrechtlicher Möglichkeiten nicht als Flächen für „Car-Sharing“ festgesetzt werden. Derartige Flächen werden bisher auf Privatgelände eingerichtet, da es für öffentliche Verkehrsflächen nach der StVO eine rechtssichere Regelung nicht gibt und somit auch nicht gegen das Parken von anderen Fahrzeugen eingeschritten werden kann. Eine Änderung dieser Rechtslage ist nicht in Sicht.

Maßgeblich für den Auslegungsbeschluss waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung in der Fassung vom 12. Juni 2013.

Ebenfalls ausgelegt wurden folgende wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen zu den Schutzgütern Luft, Wasser, Boden, Flora/Fauna, Landschaft, Klima, Mensch:

- Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 18. Mai 2011
- Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 31. Januar 2012
- Gutachten zur Baumbewertung des Ingenieurbüros Wölffing-Seelig vom 18. Oktober 2012
- Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 15. Mai 2013

Der Bezirksbeirat Stuttgart-West hat am 16. Juli 2013 über die Auslegung des Bebauungsplans beraten und folgenden Beschluss gefasst (Protokoll Nr. 109):

1. Der Bezirksbeirat stimmt dem Bebauungsplan gemäß GRDrs 574/2013 zu.
2. Der Bezirksbeirat bittet um Prüfung, ob im öffentlichen Raum im Geltungsbereich des Bebauungsplans Parkflächen als Mischgebiet ausgewiesen und zum Zwecke von Car-Sharing vermietet werden könnten.
3. Der Bezirksbeirat bittet sicherzustellen, dass die Fläche des heutigen Skateparks planungsrechtlich als Aufenthaltsfläche für Jugendliche gesichert ist.
4. Der Bezirksbeirat bittet darum, über den Inhalt des Städtebaulichen Vertrages vor Beschlussfassung über die Satzung informiert zu werden.

Der Bezirksbeirat beschließt so einstimmig.

Stellungnahme:

Im öffentlichen Straßenraum sind entlang der Seidenstraße öffentliche Parkplätze vorgesehen. Diese Parkplätze können jedoch aufgrund fehlender planungsrechtlicher und verkehrsrechtlicher Möglichkeiten nicht als Flächen für „Car-Sharing“ festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Mischgebiets nur für „Car-Sharing“ ist nicht zulässig. Derartige Flächen werden bisher auf Privatgelände eingerichtet, da es für öffentliche Verkehrsflächen nach der StVO eine rechtssichere Regelung nicht gibt und somit auch nicht gegen das Parken von anderen Fahrzeugen eingeschritten werden kann. Eine Änderung dieser Rechtslage ist nicht in Sicht. Für den Bereich des vorhandenen Skaterparks in der Forststraße wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich, Fahrradfahrer frei - festgesetzt. Eine Skater-Nutzung ist dort prinzipiell möglich. Langfristig muss jedoch aus Lärmschutzgründen (Schalltechnische Untersuchung Ersatzstandorte für Skateranlage Forststraße in Stuttgart, 12. Oktober 2012, BS Ingenieure Ludwigsburg) ein anderer Standort gefunden werden. Als Aufenthaltsfläche ist der Bereich ohne weiteres nutzbar.

5. Erneute Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2013 einstimmig den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 9. August 2013 bis 20. September 2013. Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 15. November 2013 bis 16. Dezember 2013 erneut ausgelegt. Während der öffentlichen bzw. erneuten öffentlichen Auslegung waren umweltbezogene Informationen zu den Themen Luft, Wasser, Boden, Flora/Fauna, Landschaft, Klima und Mensch verfügbar.

Grund der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB war die Änderung der Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und der Traufhöhen (TH) aufgrund der fortgeschrittenen Hochbauplanung. Während der öffentlichen und erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine wesentlichen Anregungen bzw. Stellungnahmen vorgebracht. Die Ergänzungen des Regierungspräsidiums wurden im städtebaulichen Vertrag (Anlage 10) berücksichtigt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

6. Bebauungsplanentwurf

Die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 12. Juni 2013/17. Oktober 2013/7. April 2015 (Anlage 2) dargestellt. Diese wurden an die geänderten Festsetzungen der erneuten öffentlichen Auslegung angepasst und geringfügig redaktionell ergänzt. Die Änderungen betrafen die Höhenangaben (HbA, TH); diese wurden im Plan vom 12. Juni 2013/17. Oktober 2013 der erneuten Auslegung rot markiert.

Der im Bebauungsplanentwurf enthaltene Hinweis zum Wasserrecht wurde nach der erneuten Auslegung aufgrund der Novellierung des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) geändert.

7. Umweltbelange/Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind deshalb nicht erforderlich.

Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Im Oktober 2012 wurde durch das Büro Wölffing-Seelig, Landschaftsarchitekten & Ingenieure ein Gutachten zur Baumbewertung auf dem AOK-Areal erstellt. Die gemäß Baumgutachten als schützenswert eingestuft Bäume auf dem ehemaligen AOK-Areal können aufgrund des städtebaulichen Konzeptes nicht alle erhalten bleiben. Im Zuge des städtebaulichen Vertrags und im vorliegenden Bebauungsplan werden Ersatzpflanzungen festgelegt. Diese können vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

Im Rahmen des Gutachtens zur Baumbewertung wurde bei Begehungen auf typische Ausstattungsmerkmale geachtet, die das Vorkommen von Kennarten erwarten lassen. Zum Zeitpunkt der Begehung im Herbst 2012 konnten weder typische Stadtfledermausarten beobachtet werden, noch deren typische Sommer- oder Winterquartiere. Es wurden auch keine Vogelarten beobachtet, die aus Sicht des Artenschutzes erhöhte Relevanz haben. Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Hinweise auf besonders streng geschützte und zugleich seltene und gefährdete Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor.

8. Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag (Anlage 10) sind u. a. folgende Regelungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger für die Neubebauung des ehemaligen AOK-Areals getroffen worden:

- Bauverpflichtung
- Städtebauliches Konzept
- Grunderwerb
- Verkehrsflächenumbau
- Grün- und Freiflächengestaltung
- Baumersatzpflanzungen
- Erschließung der Tiefgarage
- Energieeinsparung, Maßnahmen zur Bedarfsminderung
- Lüftungskonzept
- Werbeanlagen
- Ausschluss von Mobilfunkmasten
- Artenschutz
- Soziale Infrastruktur/Kita
- Fahrradabstellplätze
- Vertragsstrafen und Verpflichtungen

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen

Ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten wurde im Oktober 2012 abgeschlossen.

9.2 Umgestaltung Breitscheidstraße

Für den Abschnitt der Breitscheidstraße im Bereich des ehemaligen AOK-Areals wurde eine Erschließungsplanung zur Umgestaltung des Straßenraums beauftragt. Eine anteilige Kostenübernahme des Vorhabenträgers wurde ebenfalls über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Kostenanschlag des Tiefbauamtes für die Umgestaltung der Breitscheidstraße geht von einer Summe von insgesamt ca. 540.907 € aus. Die Kosten für die Umgestaltung der Breitscheidstraße werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt wie folgt aufgeteilt: Die Stadt übernimmt ein Drittel der Gesamtkosten, der Vorhabenträger übernimmt zwei Drittel, maximal jedoch 380.000 €.

Für Einzelheiten wird auf die Anlage 10 verwiesen.

9.3 Grunderwerbskosten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Stgt 269 hat die Stadt noch eine Teilfläche zu erwerben. Die ca. 500 m² große Teilfläche im östlichen Bereich des Flurstücks 7875/1 soll dem öffentlichen Straßenraum zugeschlagen werden. Die diesbezüglichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.4 Erschließungsbeitragsrecht

Bei der Forststraße, der Falkertstraße, der Silberstraße, dem Berliner Platz, der Breitscheidstraße und der Seidenstraße handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle, bei denen eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen.

9.5 Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge fließen – bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche – nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird.

Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachverlangt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

9.6 Kostenerstattungsrecht nach § 135 a Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Nach Ziffer 5 der Begründung zum Bebauungsplan kann von einer Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist für das Verfahren Stgt 269 nicht anzuwenden.

10. Planungsvorteil

Bei der Ermittlung des Planungsvorteils bleibt die Fläche, die weiterhin Gemeinbedarf ist, außer Betracht und es wird der seitherige rechtsverbindliche Bebauungsplan 1982/7 vom 1. Juli 1982 zu Grunde gelegt. Die derzeit entstehende Neubebauung entlang der Seidenstraße bleibt unberücksichtigt. Der Planungsvorteil beträgt demnach rd. 5 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Ein so ermittelter Planungsvorteil ist nicht geeignet, um daraus Folgen für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, siehe Seite 5 „Planungsvorteile“) abzuleiten. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

11. Flächenbilanz

Mischgebiet	1,2 ha
Kerngebiet	0,3 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,9 ha
Öffentliche Grünfläche	0,5 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>1,3 ha</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	4,2 ha

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Inhaltsverzeichnis

- 1. Plangebiet**
 - 1.1 Lage und Abgrenzung**
 - 1.2 Bestand, Umfeld und Nutzung**

- 2. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**
 - 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen**
 - 2.3 Verfahren**

- 3. Planinhalt**
 - 3.1 Städtebauliche Konzeption**
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung / Fläche für den Gemeinbedarf**
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsmaße**
 - 3.5 Grünflächen, Pflanzbindungen/Pflanzverpflichtungen, Dachbegrünung**
 - 3.6 Verkehrsflächen, innere und äußere Erschließung**
 - 3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 - 3.8 Ver- und Entsorgung**
 - 3.9 Soziale Infrastruktur**
 - 3.10 Sonstige Festsetzungen**

- 4. Örtliche Bauvorschriften – Gestalterische Vorschriften**

- 5. Umweltbelange**
 - 5.1 Klima**
 - 5.2 Lärm-/Luftschadstoffe**
 - 5.3 Arten- und Biotopschutz/Schutzgebiete**
 - 5.4 Bodenschutz**
 - 5.5 Altlasten**
 - 5.6 Wasser**
 - 5.7 Stadt-/Landschaftsbild und Kulturgüter**

- 6. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen**

- 7. Statistische Daten/Flächenbilanz**

1. Plangebiet

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-West, Stadtteil Rosenberg. Es umfasst den Baublock Forststraße, Seidenstraße, Breitscheidstraße und Falkertstraße. Der Geltungsbereich umschließt das ehemalige Grundstück der Allgemeinen Ortskrankenkassen (AOK) Baden-Württemberg, Breitscheidstraße 18, 20, 20A und Seidenstraße 19 und 21 (Flurstücke 7875, 7875/1) sowie das Grundstück Seidenstraße 23 (Flst. 7873/5) des Landes Baden-Württemberg und die städtischen Gemeinbedarfsflächen Forststraße 15 und 17 und Falkertstraße 20 (Flst. 7873/1). Zudem werden die umliegenden Verkehrsflächen und die Silcheranlage (Flst. 514) durch den Geltungsbereich erfasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 4,2 ha.

1.2 Bestand, Umfeld und Nutzung

Im Plangebiet befindet sich in der Breitscheidstraße 20 und 20A derzeit noch die AOK-Bezirksdirektion Stuttgart-Böblingen. Die ehemals ebenfalls durch die AOK genutzten Gebäude Breitscheidstraße 18 sowie Seidenstraße 19 und 21 wurden bereits abgebrochen. Im Bereich des geräumten Grundstücksteils entsteht derzeit ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude, welches auf Grundlage des bisher geltenden Planrechts genehmigt und Ende 2013 fertiggestellt wurde. Das Verwaltungsgebäude Seidenstraße 23 wird durch das Finanzamt Stuttgart IV genutzt. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich außerdem noch eine Sporthalle (Forststraße 15), eine Schwimmhalle (Forststraße 17), eine Turnhalle (Falkertstraße 20) sowie eine Skateranlage im Straßenraum der Falkertstraße (nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs).

Das Umfeld des Plangebietes wird vor allem durch Schulgebäude (Grund-, Haupt- und Werkrealschule Falkertschule, Schloss-Realschule, Friedrich-Eugens-Gymnasium, Dillmann-Gymnasium und gewerbliche Schule Im Hoppenlau) geprägt.

Die räumliche Grundstruktur des Geltungsbereichs basiert auf dem historischen Straßengrundriss des Stuttgarter Westens. Das Gebiet ist jedoch nicht durch die für den Stuttgarter Westen typische Blockrandbebauung geprägt, sondern durch freigestellte großformatige Einzelbaukörper. Die bestehenden Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude stammen aus den 1980er Jahren und sind überwiegend V- bis VI-geschossig, die Sporthallen I- bis II-geschossig.

Das ehemalige Gelände der AOK ist überwiegend versiegelt. Abgesehen von ein paar Einzelbäumen ist vor allem der Kuppenbereich mit einem Garten auf einem Plateau von Bedeutung, hier ist wertvoller Baumbestand mit teils geschützten Großbäumen vorhanden. Dieser Grünbereich ist zur abfallenden Falkertstraße mit einer Natursteinmauer eingefasst.

Das nördliche Plangebiet (so genanntes Tivoli-Gelände) ist geprägt durch unterbaute und befestigte Freiflächen; lediglich im nordöstlichen Bereich besteht eine

Grünfläche mit einem kleineren Baumbestand an der Sporthalle West. Diese Fläche liegt erhöht zum Straßenraum, sie ist unterbaut. Einzelne Baumstandorte befinden sich bei der Turnhalle Falkertstraße 20. Zwischen dieser Turnhalle und der Schwimmhalle ist ein Spielfeld zur Falkertstraße hin angeordnet. Im Straßenraum der Seidenstraße vor dem Gebäude 23 ist ein Grünstreifen mit Straßenbäumen zwischen Fahrbahn und Gehweg angeordnet.

Die Silcheranlage stellt sich als grundsätzlich intakte Grünanlage dar. In großen Teilen unversiegelt und mit stattlichem Baumbestand ausgestattet bildet sie eine klimatologisch wichtige Freifläche mit Wohlfahrtswirkungen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das ehemalige Grundstück der Allgemeinen Ortskrankenkasse AOK, Breitscheidstraße 18, 20, 20A und Seidenstraße 19, 21, soll baulich neu geordnet werden. Im Vorfeld hatte die AOK ein Architekten-/Investorengutachten durchgeführt, aus welchem jedoch kein tragfähiges Ergebnis hervorging. Die AOK hat danach das Areal an den jetzigen Vorhabenträger verkauft, der nun ein eigenes Planungskonzept vorlegt. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden. Auf dem Grundstück sollen vorwiegend Wohngebäude entstehen und an der Seidenstraße ein gewerblich genutzter Gebäudekomplex.

Das ehemalige Grundstück der AOK umfasst ungefähr den halben Baublock zwischen Forst-, Falkert-, Breitscheid- und Seidenstraße. Auf der nördlichen Blockhälfte liegt das „Tivoli-Gelände“; hier befinden sich Gemeinbedarfsflächen mit Sport-, Schwimm- und Turnhalle und ein Verwaltungsgebäude des Finanzamtes. Dieser Bereich soll in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, um mittel- und langfristig städtebauliche Verbesserungen für den gesamten Block zu erreichen. Im Bestand des Tivoli-Areals bringt die nach dem bestehenden Planrecht ausgebaute Durchwegung quer über die Grundstücke sowohl räumliche als auch soziale Probleme mit sich. Sowohl das Schulverwaltungsamt als auch das Land haben eine Schließung des Weges und eine Änderung des Planrechts in dieser Hinsicht angeregt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, vor allem hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der Definition von Raumkanten, ist die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) sind die bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als *Gemischte Baufläche Verwaltung* und im nördlichen Teil als *Flächen für den Gemeinbedarf* dargestellt. Die Forststraße ist als Grünkorridor durch Siedlungsbereiche dargestellt. Im Landschaftsplan (Entwurf) ist die Forststraße als verbesserte Grünverbindung vorgesehen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen kann die Art der Nutzung im Groben übernommen werden, im Eckbereich der Seiden-/Forststraße ist jedoch eine Anpassung des FNP an die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans von *Gemeinbedarfsfläche* zu *gemischte Baufläche* notwendig. Zudem ist im Bereich des ehemaligen AOK-Areals eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von *gemischte Baufläche Verwaltung* zu *gemischte Baufläche* notwendig, um dem hier vorgesehenen Wohnanteil von ca. 60 % zu entsprechen. Die Anpassungen sind im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorzunehmen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 1982/13 Seiden-, Forststraße (Tivoli-Gelände) regelt derzeit die städtebauliche Ordnung im nördlichen Teil auf den Flächen des Landes und der Stadt. Hier sind Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Für das AOK-Gelände gilt derzeit der Bebauungsplan 1982/7 Breitscheid-, Seidenstraße (Kultur- und Kongressgebäude Liederhalle), der hier ein Kerngebiet als Nutzungsart festsetzt. Für die Silcheranlage setzt der Bebauungsplan 1982/7 öffentliche Grünanlage fest.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt der Bebauungsplan *Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-West* (Stgt 265.1) vom 4. Oktober 2012.

Rahmenplan

Die planerische Betrachtung erfolgt über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Daher wird das städtebauliche Umfeld des Plangebiets parallel zum Bebauungsplanverfahren auf Basis eines Rahmenplans angemessen in die planerischen Untersuchungen einbezogen. Der Untersuchungsbereich des Rahmenplans „Berliner Platz – Diakonissenplatz“ umfasst das Gebiet zwischen Seiden-, Rosenberg-, Johannes- und Schloßstraße.

Ziel des Rahmenplans „Berliner Platz – Diakonissenplatz“ ist die Optimierung, Nutzbarmachung und Qualitätssicherung der öffentlichen Räume, insbesondere im Hinblick auf die hier zahlreich vertretene Nutzergruppe der Kinder und Jugendlichen. Zudem sind insbesondere Erschließungsfragen näher zu untersuchen, um ein Konzept für die umliegenden Straßen des AOK-Geländes erarbeiten und umsetzen zu können. Die Ergebnisse des Rahmenplans münden in konkrete Maßnahmenvorschläge, die abschnittsweise umgesetzt werden können.

Da der thematische Schwerpunkt des Rahmenplans auf der Gestaltung des öffentlichen Raums liegt, sollten die unterschiedlichen Nutzer- und Interessengruppen des Gebietes mit ihren vielfältigen Ansprüchen an den öffentlichen Raum von Beginn an aktiv am Planungsprozess beteiligt werden. Daher wurde zwischen Dezember 2011 und September 2012 eine Planungswerkstatt mit insgesamt drei Veranstaltungen durchgeführt.

Im Rahmen dieser Gespräche wurden die Ansprüche der örtlichen Akteure an den öffentlichen Raum erhoben und diskutiert. Teilnehmer der Veranstaltungen waren Vertreter des Bezirksbeirats und Jugendrats, betroffene Ämter der Verwaltung sowie Institutionen, die im Rahmenplangebiet ansässig sind (z. B. Schulen, Seniorenheime, AOK) und weitere (z. B. Verschönerungsverein). Aufbauend auf den Ergebnissen der Gespräche wurde vom Büro Lohrberg Stadtlandschaftsarchitektur ein Frei-

raumkonzept für das Areal erarbeitet. Derzeit werden die Abschlussarbeiten durchgeführt. Schwerpunkt dieser Arbeiten sind die Zusammenfassung der Ergebnisse und die Erstellung einer Broschüre.

Planfestgestellter Bereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft im Bereich der Seidenstraße unter anderem die Trasse der Stadtbahnlinie U 4. Die Planfeststellung für diese Stadtbahntrasse erfolgte im Jahr 2001. Die Planinhalte der Planfeststellung werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

Kulturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Objekte in der Liste der Kulturdenkmale erfasst:

- Falkertstraße 20 *Turnhalle und Außenanlagen*, § 16 DSchG, Sachgesamtheit: Das Dillmann-Gymnasium, dessen Hauptgebäude westlich an den Geltungsbereich angrenzt, wurde 1959 als bestes Beispiel der Schulhausarchitektur mit dem Paul-Bonatz-Preis ausgezeichnet. In der Folge wurde die gesamte Anlage unter Denkmalschutz gestellt. Dazu gehört auch die Turnhalle innerhalb des Geltungsbereichs.
- Haidlen-Denkmal in der Silcheranlage, § 2 DSchG.

Heilquellenschutz

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

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen.

2.3 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist aus folgenden Gründen möglich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Innenbereich von Stuttgart; die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren Bauleitplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vorhanden.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Auf dem Gelände des ehemaligen AOK-Areals soll ein zentrumsnahes Stadtquartier (genannt „Rosenberghöfe“) entstehen, das verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbindet.

Ziel der städtebaulichen Überlegungen für die Neubebauung des ehemaligen AOK-Areals ist es, einen Übergang von den größer dimensionierten Bebauungsstrukturen der Gebäude östlich des Plangebiets (Stadtbezirk Stuttgart-Mitte) zu der für den Stuttgarter Westen typischen Blockrandbebauung mit Bauwisch herzustellen. Der Straßengrundriss des Plangebiets basiert zwar auf dem gründerzeitlichen Stadtgrundriss des Stuttgarter Westens, die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden jedoch erst nach dem zweiten Weltkrieg errichtet und greifen weder die für den Stuttgarter Westen typische kleinteilige Parzellenstruktur noch die Blockrandbebauung auf.

Das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers gliedert das Areal grob in drei Bereiche: Ein Büro- und Verwaltungsgebäude entlang der Seidenstraße, gemischt genutzte Gebäude an der Breitscheidstraße mit Handels- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen und ein Wohngebäude entlang der Falkertstraße sowie im Blockinnenbereich. Im nordwestlichen Bereich des Areals ist zudem eine Kindertagesstätte mit angrenzender Freifläche geplant. Eine weitere Freifläche sowie ein Kinderspielplatz sind im Blockinnenbereich vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht ein langgezogenes, siebengeschossiges Gebäude entlang der Seidenstraße als prägnanten Abschluss des Quartiers und als Übergang zum gegenüberliegenden Bosch-Areal vor. Der Baukörper bietet zugleich Emissionsschutz für die dahinterliegende geplante Wohnbebauung. Die neun Wohnhäuser und die gemischt genutzten Gebäude sind als sechs- bis siebengeschossige Stadthäuser (Punkthäuser) entlang der Breitscheid- und Falkertstraße und im Blockinnenbereich geplant. Das oberste Geschoss soll dabei jeweils als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Die geplanten Gebäude umschließen einen begrünten Quartiershof mit integrierten Spielflächen, der als Aufenthaltsfläche für die künftigen Bewohner fungiert.

Die Baukörper entlang der Breitscheidstraße sollen sich in Höhe und Kubatur und Gebäudeabstand an den Gebäuden weiter östlich der Breitscheidstraße (Boschareal) orientieren, da sich durch die topografische Situation und die unbebauten Freiflächen Berliner Platz und Silcheranlage im Vorfeld von Süden aus ein markan-

ter Blick auf die Gebäude der Breitscheidstraße ergibt.

Die beschriebenen städtebaulichen Strukturen sollen in die planerische Konzeption übernommen und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Für die übrigen Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Veränderungen der Grundzüge der gebauten städtebaulichen Strukturen vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht es jedoch auf langfristige Sicht gewünscht, vor allem die Raumkante im Kreuzungsbereich Seiden-/Forststraße eindeutig durch einen Eck-Baukörper zu definieren.

3.2 Art der baulichen Nutzung/Fläche für den Gemeinbedarf

Der Bereich des Finanzamtes entlang der Seidenstraße und die Fläche des ehemaligen AOK-Areals, mit Ausnahme des Bereichs an der Seidenstraße, werden aufgrund ihrer zentralen Lage und dem Ziel, ein lebendiges, gemischt genutztes zentrales Quartier zu entwickeln, als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht im Falle des Finanzamtes an der Seidenstraße auch der vorhandenen baulichen Nutzung. Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Wettbüros. Diese Vorhaben werden nicht zugelassen, da das Gebiet zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, zur Schaffung von Flächen für Büros und Dienstleistungen und zur Verwirklichung von zentralörtlichen Infrastrukturmaßnahmen im Bereich Kultur und Bildung beitragen soll. Diese Nutzungen würden durch die Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 und § 6 Abs. 3 BauNVO erheblich beeinträchtigt.

Das Grundstück im südlichen Bereich der Seidenstraße wird aufgrund seiner prominenten und hoch frequentierten Lage am Berliner Platz und gegenüber dem Boschareal als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben, Wettbüros und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Wohnungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die im vorigen Absatz erwähnten gewünschten Nutzungen im angrenzenden MI würden durch die Vorhaben nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO erheblich beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist zudem über den Bebauungsplan *Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-West* (Stgt 265.1) geregelt. Dieser wurde am 4. Oktober 2012 rechtverbindlich und verfolgt das Ziel, die Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart umzusetzen und planungsrechtlich für den Stadtbezirk Stuttgart-West zu sichern.

Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind im MI aus besonderen städtebaulichen Gründen nur in den Untergeschossen und Erdgeschoss zulässig. Ziel ist es, sie im Interesse der Förderung einer urbanen Belebung durch differenzierte Nutzungen zu ermöglichen und gleichzeitig einer Verdrängung der gewünschten Wohnnutzung in den Obergeschossen entgegenzuwirken.

Auch im MK sind Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen nur in den Untergeschossen und im Erdgeschoss zulässig. Im Interesse der Förderung einer urbanen Belebung sollen diese ermöglicht und dabei differenzierte Nutzungen in den oberen Geschossen gewährleistet werden.

Durch die Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften im MI und MK werden die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines lebendigen und urbanen Stadtquartiers unterstützt.

Aufgrund verschiedener städtebaulicher Anforderungen wird das Mischgebiet mit unterschiedlichen Dichten, maximal zulässigen Werten für die Höhe baulicher Anlagen (HbA) und Bauweisen festgelegt.

Die bestehende Nutzung des sich im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücks zwischen Falkert- und Forststraße ist vor allem durch Sporthallen geprägt und soll auch künftig planungsrechtlich gesichert bleiben. Zudem wurde auf dem Grundstück zwischenzeitlich ein „Lehrerhaus“ für die Lehrer des Dillmann-Gymnasiums eingerichtet, das im Zuge des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden soll. Aus diesem Grund wird dieses Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sportlichen und schulischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der Zweckbestimmung Turn- und Sporthallen, Freisportanlagen, Gebäude für schulische Nutzungen und Hausmeisterwohnungen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl (GFZ), eine Baumassenzahl (BMZ) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) bestimmt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das MI im Bereich des ehemaligen AOK-Areals eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Die GFZ-Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet (GFZ-Obergrenze = 1,2) wird damit deutlich überschritten.

Für das MI im Bereich des Finanzamtes wird eine Obergrenze der GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies ist in dieser Ortslage am Rande der Innenstadt gerechtfertigt und städtebaulich gewünscht. Des Weiteren wird eine GFZ von 2,3 festgesetzt. Somit wird auch in diesem Teilbereich des MI die Obergrenze für die GFZ gemäß § 17 BauNVO erheblich überschritten.

Für das MK wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 4,4 festgesetzt. Die GFZ-Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Kerngebiet von 3,0 wird damit ebenfalls deutlich überschritten.

Um bei der gewünscht hohen Dichte die nicht überbauten Bereiche weitgehend von Parkierungsflächen freihalten und begrünen zu können, ist es ein städtebauliches Ziel, die Parkierung in Tiefgaragen unterzubringen. Aus diesem Grund wird festge-

setzt, dass die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen als mitzurechnende Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Da das Gebiet am 1. August 1962 bereits überwiegend bebaut war, können gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO die Obergrenzen für GRZ und GFZ überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen und die Erhöhung der GFZ in diesem zentral gelegenen und vom öffentlichen Nahverkehr hervorragend erschlossenen Bereich ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und an dieser Stelle erwünscht. Das Areal liegt in einem sehr zentralen Bereich, direkt angrenzend an die Innenstadt. Durch die geplante Nutzung werden Dienstleistungsangebote und Gewerbeflächen entlang der Breitscheidstraße zusätzlich dringend benötigter Wohnraum für den Stadtbezirk und gastronomische Angebote geschaffen. Diese Nutzungsmischung und Dichte fördert die Belebung des Quartiers.

Die geplanten Dichten für den Bereich des ehemaligen AOK-Areals (MI und MK) basieren auf dem städtebaulichen Konzept für die Neubebauung des Areals. Beim vorliegenden Konzept handelt es sich um die Weiterentwicklung der Ergebnisse des Architekten-/ Investorengutachtens (siehe Kap. 2.1), welches durch Politik und Verwaltung mitgetragen wird und mit den vorgesehenen Dichten so gewünscht ist. Um eine Bebauungsstruktur entsprechend dem Nutzungsgemenge zu erreichen, ist eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Vor allem im Bereich des MK entlang der Seidenstraße ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, da sich das Grundstück in prominenter und hoch frequentierter Lage direkt am Berliner Platz und gegenüber des Boschareals befindet.

Die Überschreitung der GFZ im MI im Bereich des Finanzamtes ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um auch hier eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen und um den Bestand zu sichern. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 war dieses Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die städtebaulichen Ziele einer verdichteten Bebauung für diesen Abschnitt der Seidenstraße haben sich seitdem nicht geändert.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung sind entlang der Seidenstraße und an den Kreuzungsbereichen zur Breitscheid- und Forststraße überschritten. Zu den städtebaulichen Vorkehrungen gegen die äußeren Einwirkungen des Verkehrslärms zählt die Blockrandstruktur in entsprechender Dichte, die eine Abschirmung gegen Emissionen aus den umliegenden Straßenräumen ermöglicht.

Dadurch, dass im Plangebiet ein geschützter Blockinnenbereich entstehen kann und im Nahbereich mit der Silcheranlage auch ein großzügiges Freiraumangebot

besteht, ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und die Mindestanforderungen an den Umweltschutz erfüllt werden können.

Mit Haltestellen von Stadtbahn- und Buslinien innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht eine leistungsfähige ÖPNV-Infrastruktur. Die Schloß- und die Seidenstraße ermöglichen auf kurzen Wegen eine Kfz-Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, ohne dass schützenswerte Quartiere zu durchfahren sind. Somit können insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Sonstige Belange, die einer Überschreitung der Maßobergrenzen entgegenstehen könnten, lassen sich nicht erkennen.

Analog zu den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans wird für die Fläche für den Gemeinbedarf eine GRZ von 0,6 und eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Dies entspricht auch den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Teilbereich des Plangebietes.

Der Bebauungsplan trifft aufgrund der bewegten Topographie außerdem differenzierte Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Das Plangebiet liegt auf einem Nord-Ost-Hang, der teilweise eine Neigung von ca. 10 % aufweist. Die Falkertstraße führt in diesem Bereich über eine kleine Kuppe, der Hochpunkt befindet sich auf der nordwestlichen Grundstücksecke des ehemaligen AOK-Grundstücks und im Bereich der Turnhalle Falkertstraße 20, von da auch fällt das Gelände in alle Richtungen.

Für den Bereich des MK wird eine HbA von 289,50 m ü.NN festgesetzt, um eine angemessene Dimensionierung der Baukörper als städtebauliches „Gegenüber“ zu den bestehenden prägnanten Gebäuden des Boschareals erzeugen zu können.

Für das MI im Bereich der Seidenstraße wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 286,50 m ü.NN festgesetzt. In diesem Bereich der Seidenstraße ist städtebaulich eine geringere Höhenentwicklung der Gebäude als im südlichen Abschnitt der Seidenstraße gewünscht.

Das MI im Bereich des ehemaligen AOK-Areals wird zum Einen aufgrund der topografischen und zum Anderen aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten in mehrere Teilgebiete untergliedert. *In Anlehnung an die Hanglage des Grundstücks wird im südlichen Bereich die HbA auf 289,00 m ü.NN festgesetzt, im westlichen Bereich auf 291,00 m ü.NN und 292,00 m ü.NN und im nördlichen Bereich auf 291,00 m ü.NN sowie 289,50 m ü.NN.*

Für den Bereich des MI und des MK werden zusätzlich zur HbA auch maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Vor allem die Baukörper entlang der Breitscheid- und Seidenstraße sollen die stadtbildprägenden Traufhöhen der bestehenden Gebäude des Boschareals im östlichen Bereich der Breitscheidstraße aufnehmen. Bedingt durch die topographische Situation ergeben sich auch hier unterschiedliche Höhenfestsetzungen.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird in zwei Teilgebiete untergliedert. Im Bereich der Turnhalle des Dillmann-Gymnasiums (südwestliche Ecke des Grundstücks) wird die Höhe baulicher Anlagen auf 281,00 m ü.NN festgesetzt, da sich hier der topografische Hochpunkt des Plangebietes befindet. Für den restlichen Bereich des Grundstücks wird die HbA auf 278,00 m ü.NN festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird *für den Bereich des MI* zudem festgesetzt, dass die HbA ausnahmsweise bis zu einem Dachflächenanteil von 10 % durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Absturzsicherungen und Außenantennen, um 0,80 m überschritten werden darf, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Volumenbildende technische Einrichtungen, wie Klimaaggregate, Oberlichter und Solaranlagen sind von dieser Ausnahme nicht erfasst. Da die Dachlandschaft des Talgrundes das Stadtbild mit prägt, soll durch diese Festsetzung eine einheitliche Dachansicht gewährleistet werden.

Für den Bereich des MK wird im Bebauungsplan *festgesetzt, dass die HbA ausnahmsweise bis zu einem Dachflächenanteil von 10 % für Aufbauten für Zu- und Abluft bis 1,10 m überschritten werden darf.* Aus städtebaulicher Sicht ist diese Überschreitung der HbA vertretbar. *Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht zu erwarten .*

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsmaße

Die aus der Art der bestehenden bzw. vorgesehenen Nutzung resultierende größere Gebäudelänge als 50 m im MK und MI entlang der Seidenstraße und auf der Fläche für den Gemeinbedarf macht es notwendig, dies durch eine entsprechend abweichende Bauweise festzusetzen.

Für den übrigen Bereich des MI ist städtebaulich eine offene Bauweise gewünscht, um die neue Bebauung an den gründerzeitlichen Stadtgrundriss des Stuttgarter Westens anzuknüpfen. Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen wird die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen im Bereich der Falkert- und Breitscheidstraße auf mindestens 2,5 m bis maximal 3,0 m festgesetzt, so dass ein Gebäudeabstand von 5,0 bis 6,0 m gegeben ist. Durch diese Bestimmung können die typischen schmalen Bauwiche zwischen den Häusern weiterhin ermöglicht werden.

Auch für den Blockinnenbereich des MI auf dem ehemaligen AOK-Areal wird eine von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen abweichende Mindestdiefe der Abstandsflächen festgesetzt, um das städtebauliche Ziel einer verdichteten Bebauung bei gleichzeitig offener, aufgelockerter Bauweise erreichen zu können. In Anlehnung an die Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart, welche gemäß § 38 Abs. 1 als Mindestabstand der Hintergebäude zu Vordergebäuden und anderen Hintergebäuden 8,0 m festlegt, beträgt die hier festgesetzte Mindestdiefe der seitlichen Abstandsflächen 4,0 m, so dass ein Gebäudeabstand von mindestens 8,0 m entsteht. Somit kann sich die neue Bebauung in die für den Stuttgarter Westen typische Baustruktur einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bewahrt.

Für den gesamten Baublock zwischen Forst-, Seiden-, Breitscheid- und Falkertstraße wird nur ein Baufenster festgesetzt, dessen Abgrenzung sich im Groben am jeweiligen Straßenverlauf orientiert. Damit soll ein größtmöglicher Spielraum für die Anordnung der Gebäude innerhalb des Baufensters erhalten bleiben. Für die Bildung von Raumkanten, die prägend für den Stadtgrundriss sind, ist es notwendig, entlang der Breitscheid- und der Seidenstraße Baulinien festzusetzen. Entlang der Falkertstraße ist es gewünscht, die heute bereits teilweise bestehende Vorgartensituation im Bereich des ehemaligen AOK-Areals zu sichern. Aus diesem Grund wird die Baugrenze in diesem Bereich um ca. 3 m nach Osten versetzt. Um die bestehenden erhaltenswürdigen Bäume zu sichern und eine Platzsituation zu schaffen, rückt die Baugrenze an der Falkertstraße im nordwestlichen Bereich des AOK-Areals noch weiter von der Straße ab. Im Bereich der Seidenstraße wird die Baulinie gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht in Teilbereichen leicht nach Westen verschoben, um eine durchgängige Bauflucht für die Seidenstraße zu erreichen.

3.5 Grünflächen, Pflanzbindungen/Pflanzverpflichtungen

Aus stadtgestalterischer und stadtklimatischer Sicht ist es in vor allem sonst dicht bebauten Gebieten notwendig, bestehende Freiräume weitgehend zu erhalten. Im Plangebiet unterliegt der wertgebende Baumbestand der Baumschutzsatzung. Grünflächen bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für Bewohner des Quartiers und tragen zudem zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Aus diesem Grund soll die attraktive Silcheranlage durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und als Grünfläche mit Wegen, Brunnen, Trafostation und Wartehäuschen der SSB festgesetzt werden.

Straßenbäume erhöhen die Attraktivität des öffentlichen Raums, binden Feinstaub und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Die überwiegende Zahl der im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Baumstandorte wird auch aufgrund ihrer gestalterischen Wirkung mittels Pflanzbindung festgesetzt. Für die bestehenden Bäume in der Silcheranlage wird auf eine standortgebundene Festsetzung verzichtet, da die Standorte der Bestandsbäume aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend zu sichern sind.

Die Silcheranlage befindet sich zudem in städtischem Eigentum. Die bestehenden Bäume in der Silcheranlage werden mit dem Richtlinien-Symbol festgesetzt, wodurch eine räumliche Flexibilität in der Parkanlage bei Neupflanzungen gewährleistet ist.

Im Bereich zwischen den Sportanlagen, Turnhallen und Hausmeisterwohnungen verfügen die vorhandenen Sträucher und Bäume aufgrund eingengter und/oder unterbauter Standorte weitgehend nicht über optimale Standortbedingungen, die eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Festsetzungen zum Bestand erfolgen daher dort nicht. Der wertgebende Baumbestand unterliegt dem Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt.

An der Seidenstraße werden fünf zusätzliche neue Baumstandorte festgesetzt. Mit dem Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Straßenraums sind diese neuen Baumstandorte planerisch gewünscht. Eine Festsetzung dieser Baumstandorte ist durch die Zurücknahme der Baulinie an der Seidenstraße möglich, wodurch der öffentliche Straßenraum verbreitert werden kann. Im weiteren Verlauf der Sei-

denstraße, südlich des Kreuzungsbereichs zur Forststraße, werden nicht alle der bestehenden Straßenbäume festgesetzt, da langfristig ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraums mit in gleichmäßigen Abständen gepflanzten Bäumen angestrebt wird.

Für das ehemalige AOK-Areal liegt zum vorhandenen Baumbestand ein Baumgutachten des Büros Wölffing-Seelig, Landschaftsarchitekten & Ingenieure vom 18. Oktober 2012 vor (Übersichtsplan s. Anlage 9). Danach sind von den insgesamt 27 Bäumen 10 in Kategorie I (langfristig erhaltenswert), weitere 10 in Kategorie II (erhaltenswürdig) und 7 in Kategorie III (nicht dauerhaft in ihrem Bestand erhaltenswert) eingestuft.

Auf der Grundlage des Planungskonzeptes des Vorhabenträgers für das ehemalige AOK-Areal und des vorliegenden Bebauungsplans werden im ehemaligen AOK-Areal 14 Bäume entfernt, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart unterliegen. Davon zählen gemäß dem Gutachten 5 Bäume zur Kategorie I und 6 Bäume zur Kategorie II.

Hierfür werden insgesamt 26 Ersatzbäume mit erdgebundenen Standorten im Verhältnis von 2:1 (neu/entfernt) im Plangebiet gepflanzt. Die Regelung zu den Ersatzpflanzungen wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Es werden daher 5 Ersatzbäume an der Westseite der Seidenstraße und weitere 21 Bäume einhergehend mit dem Planungskonzept des Vorhabenträgers im Bereich des ehemaligen AOK-Areals auf erdgebundenen Standorten realisiert.

Im Zuge des Bauantrags für die Neubebauung des ehemaligen AOK-Areals und der weiteren Flächen ist zudem ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, durch einen Landschaftsarchitekten erstellt, erforderlich, der insbesondere die Ersatzpflanzungen darstellt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen zu Gunsten des Mikroklimas und der Nachhaltigkeit gärtnerisch anzulegen sind. Beläge sind versickerungsfähig auszubilden.

Zur Vermeidung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitate für Tierarten und zur Retention von Regenwasser wird im Bebauungsplan die Begrünung von Flachdächern festgesetzt. Es wird ein Pflanzgebot festgesetzt, das eine angemessene Begrünung der Flachdächer sicherstellt.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen mit einer Substratschicht von mindestens 85 cm zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind.

Die festgelegte Bepflanzung wirkt sich im Plangebiet insgesamt positiv auf das Lokalklima aus und leistet einen Beitrag zur Absorption von Feinstaub.

3.6 Verkehrsflächen, innere und äußere Erschließung

Erschließung

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich des Kfz-Verkehrs gut erschlossen. Für den Individualverkehr erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die

Seidenstraße und die Breitscheidstraße zur Schloßstraße. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben durch den Bebauungsplan größtenteils erhalten.

Die heute bereits in großen Teilen als Fußgängerzone gestaltete Forststraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt. Damit wird das gestalterisch bereits umgesetzte städtebauliche Ziel einer Fußwegeverbindung planungsrechtlich gesichert. Dieser Abschnitt der Forststraße war nach ursprünglichem Planungsrecht als nicht überbaubare Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und mit Geh- und Fahrrechten belastet. Die vorgesehene Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hat keine negativen Auswirkungen auf die Flächenausnutzung der verbleibenden Fläche für den Gemeinbedarf mit den bestehenden Sporthallen und der Schwimmhalle, da es sich ohnehin um ein gesondertes Grundstück handelt.

Auch die Breitscheidstraße zwischen Falkert- und Seidenstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt. Die Breitscheidstraße ist in diesem Abschnitt heute als Einbahnstraße beschildert und weist kein hohes Verkehrsaufkommen auf. Durch die Festsetzung als Fußgängerbereich soll die Silcheranlage mit der neuen Bebauung des ehemaligen AOK-Areals städtebaulich in Verbindung gesetzt werden. Im Straßenraum können somit attraktive Aufenthaltsbereiche für die geplante gastronomische Nutzung in den Erdgeschosszonen der neuen Gebäude geschaffen werden. Änderungen im Straßenquerschnitt oder andere bauliche Veränderungen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen, so dass die Breitscheidstraße im Bedarfsfall zeitweise als Umleitungsstrecke für den motorisierten Verkehr dienen kann.

Zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist sowohl in der Forst- als auch in der Breitscheidstraße für Anlieger und zu Ver- und Entsorgungszwecken die Überfahrt des Fußgängerbereichs mit Kfz weiterhin zulässig.

Die Falkertstraße im Bereich des ehemaligen AOK-Areals wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zum Rahmenplan Berliner Platz/Diakonissenplatz und der Neuordnung des ehemaligen AOK-Areals erscheint jedoch eine Umgestaltung zugunsten der Fußgänger sinnvoll. Der Abschnitt der Falkertstraße ist v.a. von Schülern hoch frequentiert. Eine Sperrung für motorisierten Verkehr ist dabei nicht gewollt, da die Falkertstraße eine Erschließungsfunktion für die Anlieger erfüllen muss.

Derzeit wird eine Erschließungsplanung für den Abschnitt der Breitscheidstraße zwischen Falkert- und Seidenstraße erarbeitet. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen zulässig sind, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Im Zuge der Neubebauung des ehemaligen AOK-Areals und der Zurücknahme der Baulinie entlang der Seidenstraße ist eine Verbreiterung des Gehweges, die Einrichtung eines Radweges sowie das Festsetzen von Straßenbäumen möglich. Zwischen den Bäumen können zusätzlich öffentliche Stellplätze angeboten werden. Hintergrund dafür ist die planerische Zielsetzung, eine durchgängige Bauflucht und Gestaltung für die Seidenstraße zu erreichen und den Straßenraum damit langfristig

aufzuwerten. Dazu gehört eine durchgängige Führung des Geh- und Radweges und in gleichmäßigen Abständen angepflanzte Straßenbäume.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich des ÖPNV gut erschlossen. In der Seidenstraße zwischen Berliner Platz und Silcheranlage befindet sich die Haltestelle „Berliner Platz“ der Stadtbahnlinie U4 sowie die Buslinien 41 und 43. Darüber hinaus befinden sich die Haltestellen der Stadtbahnlinie U9 und U14 in unmittelbarer Nähe in der Schloßstraße und die Haltestellen der Stadtbahnlinien U2, U4 und U14 sowie der Buslinien 43 und N2 in der Fritz-Elsas-Straße.

Geh- und Radwegeverbindung

Durch die planungsrechtliche Absicherung der Forst- und Breitscheidstraße als Fußgängerzone und die geplante Umgestaltung der Falkertstraße im Bereich des ehemaligen AOK-Areals wird insgesamt eine Verbesserung der Gehwegeverbindungen erzielt. Die Schließung des ohnehin gering frequentierten und wenig attraktiven Fußweges zwischen Finanzamt und Sporthallen (s. Kap. 3.10) kann durch die für Fahrzeuge gesperrte Forststraße kompensiert werden.

Für die neuen Bewohner des ehemaligen AOK-Areals ist zudem eine private Fußwegeverbindung zwischen Falkert- und Seidenstraße im nördlichen Bereich des Grundstücks geplant.

Die geplante Umgestaltung der Breitscheidstraße hat keine negativen Auswirkungen auf die dort verlaufende Hauptradwegeroute durch den Stuttgarter Westen. Der Radweg soll im Zuge der Umgestaltung mit berücksichtigt werden und separat zum Fußgängerbereich verlaufen.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Stellplätze im öffentlichen Raum. Im März 2011 wurde im Stuttgarter Westen das Parkraummanagement als flächendeckende Parkraumbewirtschaftung eingeführt. Die Bewohner dürfen innerhalb der Parkraumzone, in der sie ihren Wohnsitz haben, mit einem Bewohnerausweis gebührenfrei parken. Alle anderen Nutzer müssen Parkscheinautomaten bedienen. Die erwirtschafteten Überschüsse des Parkraummanagements sollen für die Schaffung von zusätzlichen Bewohnerstellplätzen in Stuttgart-West verwendet werden. Mögliche zusätzliche Anwohnerstellplätze befinden sich bereits in der Tivoli-Garage. Die Betreiber bieten Stellplätze an, die von Privatpersonen gemietet werden können.

Die Erschließung der geplanten Gebäude des ehemaligen AOK-Areals soll über eine Tiefgarage erfolgen. Das Erschließungskonzept für die Tiefgarage sieht eine Zu- und Ausfahrt von der Seidenstraße für das Gebäude an der Seidenstraße und eine weitere Zufahrt von der Ecke Breitscheid-/Silcherstraße für den Bereich der Wohnbebauung vor. Die Ausfahrt für den Bereich der Wohnbebauung befindet sich gemäß Planung ebenfalls an der Seidenstraße, um eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Schulweges zwischen Silcheranlage und Falkertstraße zu vermeiden.

Die Umsetzungsmöglichkeiten des Erschließungskonzeptes v.a. hinsichtlich der Ein- und Ausfahrten wurden durch ein Verkehrsgutachten überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung der Tiefgarage gemäß Planung so erfolgen kann wie oben beschrieben. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans

hinaus werden im städtebaulichen Vertrag noch weitere Regelungen zur Ein- und Ausfahrtssituation an der Seidenstraße getroffen, um eine Kreuzung der Stadtbahn-
gleise zu vermeiden. Es ist vorgesehen, dass die Einfahrt in die Tiefgarage nur aus
Richtung Norden im Rechtsverkehr erfolgt und die Ausfahrt nur in Richtung Süden,
ebenfalls im Rechtsverkehr. Somit wird der Stadtbahnverkehr nicht beeinträchtigt.

3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Falkert- und Silcherstraße, im Süden an
die Schloßstraße, im Osten an die Seidenstraße und im Norden an die Forststraße.
Zudem befindet sich die Breitscheidstraße innerhalb des Plangebiets.

Nach der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 2012 liegt der Mittelungspegel am Stra-
ßenrand in 4,0 m Höhe in der Seidenstraße für Kfz-Verkehr bei 65-70 dB(A) tags
und 60 – 65 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurtei-
lungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 –
Schallschutz im Städtebau – betragen für Mischgebiete (MI) 60 dB (A) tags und 50
dB (A) nachts. Somit treten entlang der Seidenstraße Überschreitungen der
Orientierungswerte auf.

In den anderen umliegenden Straßen (Breitscheid-, Falkert- und Forststraße) sind
deutlich geringere Werte zu erwarten. Die Forst- und die Falkertstraße sind bereits
heute in Teilen als Fußgängerbereiche ausgewiesen; die Breitscheidstraße wird in
diesem Abschnitt nur im Einbahnverkehr befahren und soll als Fußgängerbereich an
die Silcheranlage angebunden werden.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte müssen im Bereich der Sei-
denstraße besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm getroffen werden.
Deshalb wird das Plangebiet entlang der Seidenstraße sowie die jeweils ersten
Gebäude in den Nebenstraßen der Kreuzungsbereiche Breitscheid-/Seidenstraße
bzw. Forst-/Seidenstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmschutzbereich
festgesetzt, in dem entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Um-
welteinwirkungen (Lärmschutz) zu treffen sind.

Im Bereich der Seidenstraße sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen
Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen. Da aufgrund der engen inner-
örtlichen Grundstücksverhältnisse aktive Schallschutzmaßnahmen nicht wirksam
erstellt werden können, müssen passive bauliche Maßnahmen vorgesehen werden,
wie beispielsweise die Verwendung von Dämmstoffen oder der Einbau von Schall-
schutzfenstern. Außenwohnbereiche können hierdurch allerdings nicht geschützt
werden. Auf eine ausreichende fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit ist zu
achten.

Das Bebauungsplangebiet wird darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als
Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen
gegen Verkehrsimmissionen (z. B. Schallschutzfenster, Orientierung der Aufent-
haltsräume usw.) zu treffen sind, da nicht alle Bereiche der Lärmschutzvorsorge
durch die Festsetzung eines Lärmschutzbereichs unterliegen.

Feinstaub

Berechnungen der straßenverkehrsbedingten Luftschadstoffe (Informationssystem „Stadtklima 21“, 2008) für das Jahr 2010 ergeben, dass entlang der Seidenstraße mit Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwertes der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid zu rechnen ist. Zudem werden die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen Umweltqualitätsziele Luft teilweise überschritten. Entlang der Seidenstraße sind daher Vorkehrungen zum Schutz empfindlicher Nutzungen erforderlich. Wie oben bereits ausgeführt, wird der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich sind. Es wird festgesetzt, dass innerhalb der (im zeichnerischen Teil) gekennzeichneten Bereiche zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zum Schutz vor Stickstoffdioxidbelastungen (NO₂) und Feinstaub (PM 10) zu treffen sind.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Areals mit Wasser und Energie ist gesichert. Die erforderliche Löschwassermenge nach W 405 von 96 m³/h (Grundschatz) ist sichergestellt.

Um das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers zur Neuordnung des ehemaligen AOK-Areals umsetzen zu können, muss ein neues Anschlusskonzept erarbeitet werden. Erste Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und der EnBW haben stattgefunden.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die vorhandenen Kanäle in der Forststraße, der Seidenstraße, der Silcherstraße, der Falkertstraße und der Breitscheidstraße gesichert. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle zum Hauptsammler West geleitet. Von dort fließt das Schmutzwasser weiter zum HWK Mühlhausen.

Innerhalb der Silcheranlage befindet sich die Netzstation „Silcherstraße“ der EnBW. Diese Netzstation wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

3.9 Soziale Infrastruktur

Das Wohnungsangebot des Projektes zur Neubebauung des ehemaligen AOK-Areals richtet sich zum Teil an Familien mit Kindern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schulbezirk der Falkertschule. Die durch das geplante Bauvorhaben auf dem ehemaligen AOK-Areal zusätzlich zu erwartenden Schüler können voraussichtlich in der Falkertschule beschult werden, ohne dass dadurch zusätzliche Klassen gebildet werden müssen.

Durch das geplante Bauvorhaben auf dem ehemaligen AOK-Areal ist von einem zusätzlichen Betreuungsbedarf von ca. 45 Plätzen in einer Kindertagesstätte mit drei Gruppen auszugehen. Aus diesem Grund plant der Vorhabenträger den Bau einer drei-gruppigen Kindertagesstätte im nordwestlichen Bereich seines Grundstücks. Weitere Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

3.10 Sonstige Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Seiden-, Forststraße (Tivoligelände), Stuttgart 1982/13 vom 23. Dezember 1982 wurden für den über die Grundstücke 7873/1 (städtisches Eigentum in der Verwaltung des Schulverwaltungsamtes) und 7873/5 (Eigentum Land Baden-Württemberg) führenden Weg Gehrechte und teilweise Fahrrechte für die Allgemeinheit festgelegt. Dem bestehenden Fußweg fehlt es aufgrund des verwinkelten und schlecht einsehbaren Verlaufs an sozialer Kontrolle. Der Weg und die umliegenden Grünflächen werden oft vermüllt; an den umstehenden Gebäuden sind regelmäßig Sachbeschädigungen festzustellen.

Die Wegeanlieger (Land Baden-Württemberg und Schulverwaltungsamt) sowie das Hochbauamt und das Garten-, Friedhofs- und Forstamt möchten dem derzeitigen Zustand mit einer Einzäunung des Grundstücks entgegenwirken. Die Planungen hierfür laufen bereits. Für die baurechtliche Legitimierung der geplanten Absperrung ist es erforderlich, das bisher geltende Gehrecht für die Allgemeinheit aufzuheben. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die Aufhebung des Gehrechts, da der Weg von Fußgängern ohnehin nicht hoch frequentiert wird. Die für Fahrzeuge gesperrte Forststraße stellt eine wesentlich attraktivere Fußwegeverbindung zwischen Falkert- und Seidenstraße dar. Auch zukünftig ist keine höhere Frequentierung zu erwarten, da der Weg für die neuen Bewohner des ehemaligen AOK-Areals von untergeordneter Bedeutung ist. Auf dem Grundstück ist für die Bewohner eine fußläufige Verbindung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zwischen Falkert- und Seidenstraße vorgesehen.

Des Weiteren kann das Fahrrecht für die Allgemeinheit im Bereich der Zufahrt der Turnhalle an der Falkertstraße aufgehoben werden. Zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt und des Fluchtweges wird jedoch weiterhin ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers von Grundstück Flst. 7873/5 (Seidenstraße 23) festgesetzt.

Das festgesetzte Leitungsrecht im Bereich der Sporthalle Forststraße 15 erfolgt zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und der Versorgungsunternehmen.

4. Örtliche Bauvorschriften – Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften ist zur Sicherung von baugestalterischen Absichten notwendig. Die Festsetzungen zu Dachgestaltung, Werbeanlagen, Mülltonnenstandorten und die Beschränkung von Antennen erfolgen aus städtegestalterischen Gründen. Diese Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens und des städtischen Umfelds aus. Der Schutz der Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung dient zudem der Verminderung von Geruchsbelästigungen.

Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung FD bis maximal 10 % Dachneigung soll die geplante Neubebauung als städtebauliches Bindeglied zwischen Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans und Gebäudebestand des Boschareals auf der gegenüberliegenden Seite der Seidenstraße fungieren.

Die von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen abweichende Festsetzung zur Tiefe der seitlichen Abstandsflächen im Bereich der Falkert- und Breitscheidstraße auf mindestens 2,5 m bis maximal 3,0 m ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die neue Bebauung des ehemaligen AOK-Areals an das durch geringe Gebäudeabstände der Vordergebäude (Bauwuch) geprägte gründerzeitliche Stadtbild des Stuttgarter Westens anzupassen. Die ebenfalls von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen abweichende Festsetzung zur Tiefe der Abstandsflächen im Blockinnenbereich des ehemaligen AOK-Areals auf mindestens 4,0 m ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um planungsrechtlich die Voraussetzungen für die städtebaulichen Ziele einer erhöhten Dichte bei offener, aufgelockerter Bauweise zu schaffen. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Ortsbausatzung für die Landeshauptstadt Stuttgart, welche gemäß § 38 Abs. 1 als Mindestabstand der Hintergebäude zu Vordergebäuden und anderen Hintergebäuden 8,0 m festlegt (vgl. auch Kapitel 3.4). Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere eine ausreichende Belichtung, bleiben gewahrt.

Außenantennen werden im Gebiet auf Grund einer einheitlichen Ordnung der Dachlandschaft nur begrenzt zugelassen (eine Antenne pro Gebäude). Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Außenantennen soll eine negative Fernwirkung vermieden werden.

Zum Schutz der Wohnnutzung im MI werden Festsetzungen zur Ausgestaltung und Lage der Werbeanlagen und im MI deren Beschränkung auf die Stätte der Leistung getroffen.

5. Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Unabhängig hiervon wurden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Sie werden nachfolgend dargestellt.

5.1 Klima

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist der Bebauungsplan und das Gebiet des Rahmenplans in einem überwiegend als Stadt-Klimatop zu bezeichnenden Bereich gelegen. Bei starker Aufheizung am Tage ist die nächtliche Abkühlung gering. Es kommt zur Ausbildung einer Wärmeinsel. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten gilt das Gebiet als sanierungsbedürftig.

Die Silcheranlage stellt eine klimabedeutsame Fläche dar, diese wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan gesichert. Auch die bestehenden Bäume im Straßenraum sowie ein Teil der erhaltenswerten Bäume auf dem ehemaligen AOK-Areal werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Der übrige Bereich des Bebauungsplangebietes ist bereits heute weitgehend bebaut; nicht bebaute Flächen sind zu einem großen Teil versiegelt. Für die geplante Neubebauung auf dem ehemaligen AOK-Areal werden zudem Festsetzungen wie die Begrünung von Flachdächern und der Tiefgaragenüberdeckung getroffen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist nicht mit einer negativen Beeinträchtigung des Klimas zu rechnen.

5.2 Lärm/Luftschadstoffe

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Wohnen und gemischte Nutzungen und somit die Innenentwicklung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege zu fördern. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht sind negative Auswirkungen durch bauliche Nutzungen in Bezug auf Lärm und Luftschadstoffe nicht zu erwarten.

Entlang der hochfrequentierten Seidenstraße wird ein Kerngebiet festgesetzt, das unter anderem als Pufferzone zum dahinter liegenden Mischgebiet fungiert. Zudem wird der Bereich entlang der Seidenstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmschutzbereich festgesetzt, in dem entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind sowie der Geltungsbereich insgesamt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Der im Plangebiet vorhandene Verkehrslärm und die durch den Verkehr verursachten Luftschadstoffe werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verstärkt, da zwar neue Baumöglichkeiten, aber keine Veränderungen im Verkehrsnetz geschaffen werden (s. Kapitel 3.7).

5.3 Arten- und Biotopschutz/Schutzgebiete

Das Gebiet ist bis auf den Bereich der Silcheranlage weitgehend bebaut. Die Grundstücke sind überwiegend versiegelt. Die wertvolle Silcheranlage mit ihrem Baumbestand erfährt durch den vorliegenden Plan keine Änderung. Entsprechend der tierökologischen Einschätzung ist nicht zu erwarten, dass im Bebauungsplangebiet artenschutzrelevante Tierarten vorkommen.

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist jedoch trotzdem rechtzeitig zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht bestehen im Plangebiet nicht.

5.4 Bodenschutz

Die Bodenqualität gemäß Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) ist als sehr gering (Stufe 1) eingestuft. Aufgrund des geringen Anteils an Versickerungsflächen ist keine wesentliche Bedeutung für die Grundwasserneubildung oder als Vegetationsstandort bzw. als Lebensraum für Bodenorganismen zu erkennen.

Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich. Auf Grundlage der Methode des BOKS ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Planungsstand ein Verlust von 1,0 Bodenindexpunkt (maßgeblich hierfür ist die zulässige Grundfläche für Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 in den überbauten Bereichen).

Die Grundstücke sind derzeit weitgehend bebaut und durch Nebengebäude und Hofflächen überwiegend versiegelt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an den Bestand bzw. die geplante Bebauung festgesetzt. Im Bereich des ehemaligen AOK-Areals und des Finanzamtes werden die Höchstgrenzen der GFZ zwar überschritten, die Überschreitung wird jedoch durch die besonderen städtebaulichen Gründe begründet (s. Kapitel 3.3). Negative Auswirkungen auf den Boden sind durch die Planung nicht zu erwarten.

5.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der Altstandort „Ehem. Tivoli-Brauerei“ (Informationssystem Altlasten (ISAS) Nr. 1511). Für die Flurstücke 7873/1, 7873/5, 7875/1 und 7875 liegen im ISAS die Ergebnisse historischer Untersuchungen vor.

Es besteht ein unbestätigter Gefahrverdacht, erhebliche Auswirkungen bei Änderung der Exposition oder Nutzung sowie das Antreffen von Untergrundverunreinigungen sind nicht ausgeschlossen. Daher sind mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte im Fall einer Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen.

Der aktuelle Stand der Altlastenerkundung ist vor Beginn der Bauplanung beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Die Altlastenverdachtsflächen sind in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt.

5.6 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da durch den Bebauungsplan keine Neuversiegelung hervorgerufen wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Durch die Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Oberflächengestaltung von nicht überdachten Stellplätzen kann ein positiver Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser geleistet werden.

Der Planbereich liegt in der „Innenzone“ des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquel-

len in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart und den bislang bekannten Daten ist das oberste Grundwasser zwischen etwa 260 m ü.NN im nordwestlichen und 255 m ü.NN im südöstlichen Planbereich zu erwarten. Die Schichtgrenze Gipskeuper/Lettenkeuper verläuft bei ca. 235 m ü.NN.

Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung sind im Zuge der weiteren Planungen im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

Im südlichen Planbereich (Silcheranlage) befindet sich der Notwasserbrunnen Nr. 36 (GW-Nr. 0024/512-7). Der Brunnen ist Bestandteil des Trinkwassernotfallkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Zugänglichkeit und Funktionsfähigkeit des Notwasserbrunnens ist bei den weiteren Planungen sicherzustellen. Sofern bauliche Änderungen am Brunnen oder im direkten Umfeld erforderlich sein sollten, ist dies mit der EnBW Regional AG sowie dem Amt für Umweltschutz (untere Wasserbehörde) abzustimmen.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

5.7 Stadt-/Landschaftsbild und Kulturdenkmale

Die räumliche Grundstruktur des Plangebietes basiert auf dem gründerzeitlichen Stadtgrundriss des Stuttgarter Westens. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden jedoch erst nach dem zweiten Weltkrieg errichtet und greifen weder die für den Stuttgarter Westen kleinteilige Bebauungsstruktur noch die Blockrandbebauung auf. Ziel des Bebauungsplans ist es, städtebaulich einen Übergang von den größer dimensionierten Bebauungsstrukturen der Gebäude östlich des Plangebietes (Stadtbezirk Stuttgart-Mitte) zu der für den Stuttgarter Westen typischen Bebauung herzustellen. Zudem sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans klare Raumkanten definiert werden, die den gründerzeitlichen Stadtgrundriss vervollständigen.

Durch die von Bebauung freigehaltene Silcheranlage und den Berliner Platz ergibt sich eine gute Blickmöglichkeit auf das neu zu bebauende ehemalige AOK-Areal. Zudem befindet sich das Areal auf einem den Plätzen zugewandten Hang. Damit kommt den Hausfassaden eine hohe Bedeutung zu. Diese sollen ein angemessenes „Gegenüber“ für die kernstädtische Bebauung des gegenüberliegenden Boschareals bilden.

Für das Stadtbild ist deshalb gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht mit positiven Auswirkungen zu rechnen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Kulturdenkmale werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht tangiert.

6. Planverwirklichung/Folgemaßnahmen/Kosten

Beim Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sowie die Versorgung mit Energie und Wasser sind über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Die teilweise Übernahme der Planungskosten durch den Investor des ehemaligen AOK-Geländes wurde vertraglich abgesichert. Die Höhe der Kosten für den Umbau der Breitscheidstraße werden vom Tiefbauamt mit 540.907 € veranschlagt. Der Vorhabenträger beteiligt sich an den Kosten, die genaue Regelung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag (s. Anlage 10).

7. Statistische Daten

Mischgebiet	1,2 ha
Kerngebiet	0,3 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,9 ha
Öffentliche Grünfläche	0,5 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>1,3 ha</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	4,2 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 12. Juni 2013/17. Oktober 2013/7. April 2015

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Mischgebiet - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

MI Mischgebiet

Im Mischgebiet MI sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe sind nur in den Untergeschossen und im Erdgeschoss zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros

Kerngebiet - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO

MK Kerngebiet

Im Kerngebiet MK sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sind nur in den Untergeschossen und im Erdgeschoss zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Wettbüros,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 Abs.2 Nr. 5 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Flächen für den Gemeinbedarf - § 9 (1) Nr. 5 BauGB

GB Flächen für den Gemeinbedarf



Besondere Zweckbestimmung: sportlichen und schulischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zulässig sind Turn- und Sporthallen, Freisportanlagen, Gebäude für schulische Nutzungen und Hausmeisterwohnungen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Besondere Zweckbestimmung: Fußgängerbereich, Radfahrer frei

Zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke sind für Anlieger und zu Ver- und Entsorgungszwecken Überfahrten über den Fußgängerbereich zulässig.

Höhe baulicher Anlagen - § 9 (1) 1. BauGB i. V. m. § 16 (3) BauNVO und § 18 BauNVO

TH Die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen TH wird in m ü.NN festgesetzt.

HbA

Die maximale Höhe baulicher Anlagen HbA wird in m ü.NN festgesetzt.

Ausnahmsweise darf im MI bis zu einem Dachflächenanteil von 10% die Höhe baulicher Anlagen durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Absturzsicherungen und Außenantennen um 0,80 m überschritten werden, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Von dieser Ausnahme sind volumenbildende technische Einrichtungen, wie Klimaaggregate, Oberlichter und Solaranlagen nicht erfasst.

Im MK darf die Höhe baulicher Anlagen bis zu einem Dachflächenanteil von 10 %

- für Aufbauten für Zu- und Abluft bis 1,10 m ausnahmsweise überschritten werden.

Grundfläche - § 16 (2) BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO

Die nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzte zulässige Grundflächenzahl baulicher Anlagen darf bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, soweit dies durch Tiefgaragen verursacht wird (§ 19 (4) BauNVO).

Bauweise - § 22 (4) BauNVO

a Die Bauweise im MI im Abschnitt entlang der Seidenstraße, im MK und auf der Fläche für den Gemeinbedarf weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

Im Bereich des MK ist eine Überschreitung der Baulinie durch Erker über öffentlicher Verkehrsfläche bis zu einer Tiefe von 1,00 m im 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig.

Eine Überschreitung der Baulinie und Inanspruchnahme von Verkehrsflächen der Breitscheidstraße durch Vorbauten um bis zu 0,5 m bis zu einem Anteil von maximal $\frac{3}{4}$ der Fassadenbreite ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m ab Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten ist.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen - § 9 (1) 2a BauGB



Im Bereich des MI und MK sind entlang der Breitscheidstraße und entlang der Falkertstraße (TA 1) geringere seitliche Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen entlang der mit TA 1 gekennzeichneten Bereiche wird auf mindestens 2,5 m bis höchstens 3,0 m festgesetzt.



Innerhalb der mit TA 2 gekennzeichneten Bereiche des MI sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen in diesem Bereich wird auf mindestens 4,0 m festgesetzt.

Stellplätze und Garagen - § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB



Nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Einfahrten bzw. Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen zulässig.

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

Lärmschutz und Luftschadstoffe 1) Innerhalb der (im zeichnerischen Teil) gekennzeichneten Bereiche sind an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.



Hinweis 1: Ausgehend von den Ergebnissen der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 2012 liegt der Mittelungspegel am Straßenrand in 4 m Höhe in der Seidenstraße für Kfz-Verkehr bei 65 - 70 dB(A) tags und 60 - 65 dB(A) nachts.

Hinweis 2: Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur Seidenstraße gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch Grundrissbindung in straßenabgewandte Gebäudebereiche zu prüfen.

Hinweis 3: Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

2) Innerhalb der (im zeichnerischen Teil) gekennzeichneten Bereiche sind zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zum Schutz vor Stickstoffdioxidbelastungen (NO₂) und Feinstaub (PM 10) zu treffen.

Pflanzverpflichtung - § 9 (1) Nr. 25 BauGB

pv Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern/ Bäumen zu bepflanzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer über den obersten Geschossen sind extensiv zu begrünen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit einer standortgerechten Begrünung (gebietsheimische Kräuter aus dem Raum 7 / Süddeutsches Hügel- und Bergland, Artenliste siehe Hinweise) so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist.

Oberirdische Pkw-Stellplätze, Wege und nicht befahrbare Hofflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, sofern Altlasten nicht entgegenstehen.

Die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 85 cm zu versehen, intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind die Flächen für die erforderlichen Zugänge und Spielflächen.



Der Baum ist zu erhalten, bzw. bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen (unter Berücksichtigung der Hinweise Vorschlagslisten zur Pflanzen-/Gehölzverwendung). Geringfügige Abweichungen vom Standort sind hierbei möglich.



An den gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume fachgerecht zu pflanzen. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu halten und bei natürlichem Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 (1) Nr. 21 BauGB

gr, fr Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers von Grundstück Flst. Nr. 7873/5.

lr Unterirdisches Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Stuttgart und der Versorgungsunternehmen.

Kennzeichnung

Verkehrsimmissionen - § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Satzung über örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung - § 74 (1) Nr. 1 LBO

FD Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10°. Sämtliche Dachflächen sind entsprechend der in der Festsetzung „Pflanzverpflichtung“ aufgeführten Maßgaben zu begrünen.

Werbeanlagen - § 74 (1) Nr. 2 LBO

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht. Werbeanlagen oberhalb der obersten Außenwandbegrenzung sind ausgeschlossen. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Im MI sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Müllbehälter-Standplätze - § 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Blick auf die Abfallbehälter durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzung und ähnliches) allseitig und dauerhaft abgeschirmt wird. Die Abfallbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

Außenantennen - § 74 (1) Nr. 4 LBO

Als Außenantenne ist nur eine Antenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nur untergeordnet sichtbar sind.

Abstandsflächen - § 74 (1) Nr. 7 LBO

Abweichend von den in § 5 Abs.7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen innerhalb der mit TA 1 gekennzeichneten Bereiche des MI und MK mindestens 2,5 m bis höchstens 3,0 m.

Abweichend von den in § 5 Abs.7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb der mit TA 2 gekennzeichneten Bereiche des MI mindestens 4,0 m.

Hinweise

Vergnügungseinrichtungen

Die Baugrundstücke liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans *Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-West* (Stgt 265.1).

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Aufteilung der Verkehrsflächen

Derzeit wird eine Erschließungsplanung für den Abschnitt der Breitscheidstraße und der Falkertstraße im Bereich des ehemaligen AOK-Areals erarbeitet.

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Objekte als Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG geschützt und im Plan gekennzeichnet:

- Falkertstraße 20 Turnhalle und Außenanlagen, Sachgesamtheit
- Haidlen-Denkmal in der Silcheranlage

Bodendenkmalpflege

Funde bei Grabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

Verunreinigungen des Untergrunds

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der Altstandort „Ehem. Tivoli-Brauerei“ (ISAS Nr. 1511). Für die Flurstücke 7873/1, 7873/5, 7875/1 und 7875 liegen im ISAS die Ergebnisse historischer Untersuchungen vor.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der Fläche Nr. 1511 vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Bodenschutz

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen (s. allgemein ausliegendes Merkblatt).

Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Bäume auf nicht vorher gärtnerisch genutzten Flächen sowie grundsätzlich Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht

abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; in dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.

Nisthilfen

Bei allen Baukörpern ist der Einbau von Quartierelementen (z. B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung in den neuen Baukörpern vorzusehen. Pro zehn laufende Meter Fassade ist ein Nistquartier vorzusehen. Abweichend davon kann die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert eingebaut werden. Auf die Schrift „Nistquartier an Gebäuden“ des NABU (2002) wird verwiesen. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Die Vermeidung des Vogelschlages an Glas- und Fensterfronten ist zu gewährleisten. Den Empfehlungen der Schrift: Schmidt, h. et al., Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizer Vogelwarte, Sempach 2008 ist zu folgen (Auskünfte erteilt das Amt für Umweltschutz).

Außenbeleuchtung

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

Standortgerechte Anpflanzungen – Bäume und Sträucher

Die Bepflanzung soll unter weitgehender Verwendung heimischer Arten erfolgen.

Es ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut aus dem Raum 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

Die §§ 178, 213 (1) Nr. 3 BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ sind zu berücksichtigen.

Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

Ordnungswidrigkeiten in Zusammenhang mit geschützten Bäumen können gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

Als standortgerechte Anpflanzung eignen sich beispielsweise folgende Bäume:

Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Hängebirke, Hainbuche, Gewöhnliche Esche, Zitterpappel, Graupappel, Vogelkirsche, Steinweichsel, Stieleiche, Echte Mehlsbeere, Vogelbeere, Feldulme, Bergulme, Sommerlinde, Winterlinde, Eibe;

und folgende Sträucher:

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Gewöhnliche Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Liguster, Heckenkirsche, Kriechrose, Echte Hundsrose, Schwarzdorn/Schlehe, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball.

Dachbegrünung

Für die extensive Dachbegrünung sind heimische Pflanzenarten zu verwenden:

Schafgarbe, Schnittlauch, Steinkraut, Färber-Kamille, Wundklee, Rapunzel-Glockenblume, Rundblättrige Glockenblume, Wirbeldost, Karthäusernelke, Natternkopf, Zypressenwolfmilch, Reiherschnabel, Frühlings-Hungerblümchen, Echtes Labkraut, Kleines Habichtskraut, Hufeisenklee, Weidenalant, Wiesenknautie, Rauher Löwenzahn, Margarite, Gemeines Leinkraut, Hornschotenklee, Wilder Majoran, Saatmohn, Gemeines Bitterkraut, Kleine Bibernelle, Frühlingskraut, Gemeine Braunelle, Gelber Wau, Färber-Resede, Wiesen-Salbei, Kleiner Wiesenknopf, Weißer Mauerpfeffer, Scharfer Mauerpfeffer, Felsenfetthenne, Milder Mauerpfeffer, Jakobs-Greiskraut, Gemeines Leimkraut, Aufrechter Ziest, Edelgamander, Gewöhnlicher Thymian, Acker-Stiefmütterchen.

Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben.

Bauantrag

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben und die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Wasserrecht

Der Planbereich liegt in der „Innenzone“ des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Bei der Bauausführung sind besondere wasserrechtliche Bestimmungen zu beachten.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbes. Grundwasserumleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

Telekommunikation

Auf die sich im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Die Telekom ist über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 20 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die baulichen Maßnahmen mit der Telekom und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können. Die Informationen sind zu richten an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, PTI 22 Stuttgart PB 1, Postfach 502020, 70369 Stuttgart oder Telefon 0711/999-2271.

Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Seiden-/ Breitscheidstraße (AOK) im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 269)

Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung zu den Anregungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Träger/Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Dezember 2011/Januar 2012 durchgeführt.

Das Gesundheitsamt, das Garten-, Friedhofs- und Forstamt, die Industrie- und Handelskammer (IHK) Region Stuttgart, die Deutsche Post und der Naturschutzbeauftragte Stuttgart haben keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme Behörde/TöB	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Amt für Umweltschutz Schreiben vom 18. Mai 2011, Stellungnahme zu GRDRs 278/2011, Aufstellungsbeschluss</p> <p><u>Vorbemerkung</u> Auf dem der GRDRs als Anlage 2 beige-fügten Lageplan sind die tatsächlichen Gegebenheiten nicht richtig dargestellt. Auf dem Lageplan fehlen auf dem Gartengrundstück zwischen Falkertstraße 20 und Falkertstraße 20A die 12 dort bestehenden großen Bäume. Wir unterstellen, dass es sich dabei um ein Versehen handelt.</p>	<p>Die angesprochenen 12 Bäume befinden sich auf privater Grundstücksfläche, im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss sind nur die auf städtischen Grundstücksflächen einge-messenen Bäume dargestellt.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf vom 12. Juni 2013 werden zusätzlich die Bäume dargestellt und/oder zum Erhalt festgesetzt, die gemäß des Planungskonzepts des Vorhabenträgers erhalten bleiben und die gemäß</p>	<p>teilweise</p>

	Baumgutachten und/oder fachlicher Beurteilung als tatsächlich vorhanden festgestellt wurden.	
<p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Auf die vom Gemeinderat mit dem Beschluss des Kommunalen Umweltberichts am 6.11.2008 vorgegebene Dauermaßnahme DM 3/07 wird besonders verwiesen. Sie fordert u.a. die Wiedernutzung von Bestandflächen unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und grünplanerischer Belange.</p> <p>Um Beachtung der nachfolgenden Empfehlungen wird gebeten: Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes: Der Baum- und Gehölzbestand soll auf seine Erhaltungswürdigkeit geprüft und erhaltenswerte Bäume und Sträucher auch auf Privatflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Nötigenfalls sind Baukörper umzuplanen.</p>	<p>Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.</p> <p>Es wurde ein Baumgutachten erstellt. Im Bebauungsplan sollen die erhaltenswerten Bäume festgesetzt werden, die nicht durch das Baukonzept des Vorhabenträgers berührt werden. Für die anderen Bäume ist von Seiten des Vorhabenträgers ein Ersatz zu leisten. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Umplanen der Baukörper nicht gewünscht.</p>	<p>--</p> <p>teilweise</p>
<p>Freiflächengestaltungsplan: Zu erhaltende und neu zu pflanzende Gehölze, Dachbegrünungen, begrünte Verkehrsflächen und sonstige Grünstrukturen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.</p>	<p>Im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die Neubebauung des ehemaligen AOK-Areals ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich. Je nach Bearbeitungsstand wird dieser auch als Anlage zum Bebauungsplan und zum städtebaulichen Vertrag beigelegt.</p>	<p>--</p>
<p>Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes: Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes aus dem Raum 7 „Süd-deutsches Hügel- und Bergland“. Grundlage: Beschluss des Gemeinderates vom 22.4.2010 (vgl. GRDRs 193/2010).</p>	<p>Die Listen der gebietsheimischen Gehölze und Kräuter werden in die Hinweise des textlichen Teils des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Gebietsheimische Gehölze:</p>	<p>s.o.</p>	<p>ja</p>

Bei künftigen Pflanzungen sind gebietsheimische Gehölze der beigefügten Artenliste Gehölze (Anlage 1) festzusetzen.		
Extensive Dachbegrünung: Bei extensiven Dachbegrünungen ist die Verwendung gebietsheimischer Kräuter der beigefügten Artenliste Kräuter (Anlage 2) festzusetzen.	s.o.	ja
Wasserdurchlässige, begrünte Verkehrsflächen: Es sind wasserdurchlässige, begrünte Verkehrsflächen vorzusehen.	Eine entsprechende Festsetzung für private Verkehrsflächen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	ja
Artenschutz: Vor Beginn der Baumaßnahmen ist im Einzelfall zu prüfen, ob und inwieweit es durch Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie durch Beseitigung von Gehölzen zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder einer Tötung von besonders geschützten Arten kommt und damit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Bäume auf nicht vorher gärtnerisch genutzten Flächen sowie grundsätzlich Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; in dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.	Die Anregung wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.	ja
Nisthilfen: Bei allen Baukörpern ist der Einbau von Quartierelementen (z.B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung in den neuen Baukörpern vorzusehen. Pro 10 laufende Meter Fassade ist ein Nistquartier vorzusehen. Abweichend davon kann die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert eingebaut	Die Anregung wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.	ja

<p>werden. Auf die Schrift „Nistquartier an Gebäuden“ des NABU (2002) wird verwiesen. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden. Ein Exemplar der genannten Schrift liegt als Anlage 3 bei.</p>		
<p>Vermeidung von Vogelschlag: Vermeidung des Vogelschlags an Glas- und Fensterfronten durch Beachtung der Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al., Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden. Ein Exemplar der Schrift liegt als Anlage 4 bei.</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Außenbeleuchtung: Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen so weit wie möglich zu verkürzen ist. Standard ist der Stand der Technik.</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Grundwasserschutz</u> Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der Planbereich liegt in der „Innenzone“ des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).</p> <p>Nach der hydrogeologischen Baugrunderkennung von Stuttgart und den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten ist das oberste Grundwasser zwischen</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>ja</p>

<p>etwa 260 m ü.NN im nordwestlichen und 255 m ü.NN im südöstlichen Planbereich zu erwarten. Die Schichtgrenze Gipskeuper/Lettenkeuper verläuft bei ca. 235 m ü.NN.</p> <p>Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung sind im Zuge der weiteren Planungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>		
<p><u>Altlasten/Schadensfälle</u> Dem Amt für Umweltschutz liegen im Informationssystem Altlasten (ISAS) die Ergebnisse historischer Untersuchungen für die Flurstücke 7873/1, 7873/5, 7875/0, 7876/1 und 7877/1 vor. Demzufolge liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Altstandort „Ehem. Tivoli-Brauerei“ (ISAS Nr. 1511). Es besteht ein unbestätigter Gefahrverdacht, erhebliche Auswirkungen bei Änderung der Exposition oder Nutzung sowie das Antreffen von Untergrundverunreinigungen sind nicht ausgeschlossen. Daher sind mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte im Fall einer Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen.</p> <p>Hierzu ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen beim Amt für Umweltschutz abzufragen.</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die Flurstücke 7875/0, 7876/1 und 7877/1 wurden zwischenzeitlich zusammengefasst bzw. neu geordnet und tragen nun die Flurstücksnummern 7875 und 7875/1.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Bodenschutz</u> Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt dies für den Bereich des Bebauungsplans zum gegenwärtigen Planungsstand keine Änderungen in der Bilanz. Wenn die Baugebiete mit den Maßen der baulichen Nutzung festgelegt sind, kann eine abschließende Bilanzierung durchgeführt werden.</p>	<p>--</p>	<p>--</p>
<p><u>Immissionsschutz</u> Im Plangebiet befinden sich ein Bolzplatz mit eingeschränkter Nutzung sowie eine Skateranlage. Von beiden Anlagen gehen erhebliche Lärmemissionen aus, die im weiteren Verfahren unter Berücksich-</p>	<p>Die Nutzungszeiten des Bolzplatzes sind bereits eingeschränkt. Der Bolzplatz ist nur für Kinder bis 14 Jahre in der unter-</p>	

<p>tigung der Nutzungszeiten betrachtet werden sollten. Die Lärmemissionen ausgehend von Sporthallen und Schwimmhalle sind abgesehen vom Parkverkehr und haustechnischer Anlagen von untergeordneter Bedeutung.</p>	<p>rechtsfreien Zeit von 8 bis 19 Uhr geöffnet, ausgenommen an Sonn- und Feiertagen. Zudem ist das Gelände eingezäunt und somit nicht frei zugänglich. Somit ist nicht von einer Lärmbelästigung der künftigen Anwohner auszugehen.</p> <p>Aufgrund der geplanten Wohnbebauung auf dem Areal zwischen Forst-, Falkert- und Rosenbergstraße wird davon ausgegangen, dass die Skateranlage aus immissionschutzrechtlichen Gründen an einen anderen Standort verlagert werden muss, da die Anlage am derzeitigen Standort planungsrechtlich nicht gesichert und dies aus städtebaulicher Sicht auch nicht gewünscht ist.</p>	
<p>Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Ausweisung als MI/MK einer Ausweisung als WA auch im Hinblick auf die angrenzenden urbanen Nutzungen vorzuziehen.</p>	<p>Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine Ausweisung als MI und MK gewünscht.</p>	<p>ja</p>
<p>Stadtklimatologie, Lufthygiene Gegenüber dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss bestehen aus stadtklimatischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Absicht, in einem begleitenden Rahmenplan das weitere Umfeld einzubeziehen und damit auch stadtklimatische Fragestellungen besser berücksichtigen zu können, begrüßen wir ausdrücklich.</p>	<p>--</p>	<p>--</p>
<p>1. Stadtklima Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist der Bebauungsplan und das Gebiet des Rahmenplans in einem überwiegend als Stadt-Klimatop zu bezeichnenden Bereich gelegen. Bei starker Aufheizung am Tage ist die nächtliche Abkühlung gering. Es kommt zur Ausbildung einer Wärmeinsel. Die vorhandene Bebauung beeinflusst die regionalen und</p>	<p>--</p>	<p>--</p>

<p>überregionalen Windsysteme, so dass der Luftaustausch eingeschränkt ist und insgesamt eine hohe Luftschadstoffbelastung besteht. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten gilt das Gebiet als sanierungsbedürftig. Die Silcheranlage sowie die Grünflächen im Bereich des Diakonissenplatzes stellen klimabedeutende Flächen dar, die der vorhandenen thermischen Belastung entgegenwirken und einen Beitrag zur nächtlichen Frisch- und Kaltluftproduktion leisten.</p>		
<p>Im Sinne einer stadtklimatischen Standortverbesserung ist eine Verringerung von Baumasse und Flächenversiegelung anzustreben. Es wird eine Schaffung zusammenhängender Frei- bzw. Grünflächen empfohlen, deren klimawirksames Potenzial anhand der o.a. im Gebiet bestehenden Grünanlagen abgeleitet werden kann. Vor diesem Hintergrund würden wir es auch begrüßen, wenn die Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Art der baulichen Nutzung dargestellt werden und – wie angedeutet – in den überwiegend für Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen tatsächlich auch ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird. Infolgedessen bitten wir, die sich abzeichnende Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl mit dem Ziel einer deutlichen Reduzierung zu überprüfen.</p>	<p>Sowohl aus städtebaulicher als auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Ausweisung des ehemaligen AOK-Areals analog zu weiten Teilen des Stuttgarter Westens als MI/MK gewünscht bzw. bevorzugt.</p> <p>Die Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Obergrenzen der GFZ ist aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt (ausführliche Begründung in den Zielen, Zwecken und Auswirkungen).</p> <p>Abgesehen von den städtebaulichen Belangen zur geplanten hohen Baudichte hat sowohl der UTA als auch der Bezirksbeirat West bereits im Vorfeld dem städtebaulichen Konzept zur Neubebauung des AOK-Areals und der damit verbundenen baulichen Dichte zugestimmt.</p>	<p>nein</p>
<p>Wegen der im betrachteten Gebiet und dessen Umgebung im überwiegenden Teil des Jahres vorherrschenden Schwachwindwetterlage sind nächtliche Kaltluftströmungen für die Frischluftversorgung und die thermische Entlastung umso bedeutender. Während der ausge-</p>	<p>Die Anregung bezieht sich auf den Rahmenplan.</p>	

<p>prägten Phase ist mit einem in etwa von Südwest nach Nordost orientierten Kaltluftabfluss zu rechnen. Daher wäre im Gebiet des Rahmenplans die Schaffung von in dieser Richtung orientierten Durchlüftungsmöglichkeiten bzw. Grünzusammenhänge von Vorteil.</p>		
<p>2. Lufthygiene Hinsichtlich der Beschreibung der lufthygienischen Situation empfehlen wir, auf das Informationssystem „Stadtklima 21“ zurückzugreifen, da die angeführten flächenhaften Berechnungen Bebauung lediglich als Parameter der Landnutzung berücksichtigen. Daher bitten wir um folgende Änderungen (vergleiche Seite 11):</p> <p>Die im Rahmen der Erstellung des Informationssystems „Stadtklima 21“ (Version 5, 2008) mit dem Screening-Verfahren PROKAS durchgeführten Berechnungen für das Jahr 2010 ergeben für Stickstoffdioxid (NO₂) Jahresmittelwerte entlang der Seidenstraße bis 45 µg/m³ und im Kreuzungsbereich mit der Schloßstraße bis 48 µg/m³. Entlang der Schloßstraße werden bis 46 µg/m³ und entlang der Silberburgstraße bis 44 µg/m³ berechnet. Für Feinstaub (PM10) werden entlang der genannten Straßenzüge bis 27 µg/m³ im Jahresmittel berechnet. Demnach ist mit Überschreitungen des ab 2010 gültigen Jahresgrenzwertes der 39. BImSchV für NO₂ von 40 µg/m³ zu rechnen. Für PM 10 werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Mehr als 35 Überschreitungen des Tagesmittelwertes werden in der Regel für PM10-Jahresmittelwerte ab 29 µg/m³ abgeleitet. Allerdings werden die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen Umweltqualitätsziele Luft teilweise überschritten. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, entlang der Seidenstraße im zukünftigen Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. Als planerische Reaktion wären je nach Nutzung ein fensterunabhängiges Lüftungskonzept für die zur Seidenstraße gelegenen Aufenthaltsräume, die Verla-</p>	<p>Festsetzung bzgl. Lufthygiene: Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird in den Bebauungsplan aufgenommen mit dem Hinweis, dass im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen bei Neubebauung je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur Seidenstraße gelegenen Aufenthaltsräume oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch Grundrissbindung in straßenabgewandte Gebäudebereiche zu prüfen ist.</p> <p>Wohnnutzung im MK: Es ist vorgesehen, dass im MK Wohnnutzung nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist.</p>	<p>teilweise</p>

<p>gerung von Aufenthaltsräumen durch Grundrissbindung in straßenabgewandte Gebäudebereiche sowie der Ausschluss von Wohnnutzung denkbar. Im Gebiet des Rahmenplans erscheinen bei entsprechenden Planungsverfahren ggf. weitere Festsetzungen notwendig.</p>		
<p>Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren auch der Entlüftung der Tiefgarage besondere Bedeutung beizumessen. Die Lage und Ausgestaltung der Fortluft-Öffnungen der Tiefgaragen sind so zu wählen, dass die oberhalb der Tiefgarage vorgesehenen sensiblen Nutzungen nicht in unerwünschter Weise beeinflusst werden.</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags und des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.</p>	<p>--</p>
<p><u>Verkehrslärm</u> In der Begründung wird auf die Lärmkartierung 2007 Bezug genommen. Dort sind Nebenstraßen wie die Falkert-, Forst- oder Breitscheidstraße überhaupt nicht berücksichtigt. Auf einer getrennten Lärmkarte ist die Belastung durch die Stadtbahn in der Seidenstraße dargestellt, die im Text gar nicht erwähnt wird. Deshalb gibt die Lärmkartierung, wie sie hier zitiert wurde, nur unzureichend Auskunft über die Lärmbelastung.</p> <p>Die genannten Pegel (ohne Stadtbahn) für die Seidenstraße liegen bereits an bzw. im Nachtzeitraum über der Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Hier sind im Falle von Wohnnutzung besondere Maßnahmen gegen Lärm zu treffen.</p> <p>Für die Gebäude entlang der Seidenstraße sowie für die jeweils ersten Gebäude in den Nebenstraßen der Kreuzungsbereiche Breitscheid-/Seidenstraße bzw. Forst-/Seidenstraße ist eine Kennzeichnung und Festsetzung gegenüber dem Lärmschutz (auch bei Büronutzung) notwendig. Hier muss der Nachweis nach DIN 4109 für Lärmschutz erbracht werden. Als Angabe dazu würden wir vorschlagen, gleich den entsprechenden Lärmpegelbereich nach DIN 4109 anzugeben, hier als Lärmpegelbereich IV in den Nebenstraßen und Lärmpegel-</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p> <p>Eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB des Bereichs der Seidenstraße wurde aufgenommen.</p>	<p>ja</p>

<p>bereich V entlang der Seidenstraße. Auf ausreichende Lüftungsmöglichkeiten für Schlafräume ist zu achten (nach VDI 2719 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei Pegeln ab 50 dB (A) nachts).</p>		
<p>Energie Folgende Maßnahme zur Bedarfsminderung ist bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder eines Kaufvertrags einzuhalten. Beschlossen am 20. Mai 2010 im Gemeinderat (GRDRs 165/2010). „Der Vorhabenträger/Bauherr verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 29. April 2009 reduziert werden. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 einzuhalten. Der Vorhabenträger/Bauherr legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude der o. g. Anforderung entspricht. Weicht die Bauausführung von den o.g. Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger/Bauherr einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.“ Um Übersendung der Mehrfertigungen/Kopien der unterzeichneten Verträge an 36-5 wird gebeten. Wird der o. g. Vertragsinhalt vom Vertragspartner in Frage gestellt, bitten wir um Beteiligung von 36-5.</p>	<p>Die Anregung wird in den Entwurf des städtebaulichen Vertrags aufgenommen, im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung.</p>	<p>--</p>
<p>Abwasserbeseitigung Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Änderungswünsche und Anregungen werden nicht geltend gemacht.</p>	<p>--</p>	<p>--</p>
<p>(Schreiben vom 31. Januar 2012)</p>		
<p>Naturschutz und Landschaftspflege: Auf die vom Gemeinderat mit dem Beschluss des Kommunalen Umweltberichts am 6. November 2008 vorgege-</p>	<p>Da das Verfahren nach § 13a BauGB bearbeitet wird, wird von einem Umweltbericht abgesehen.</p>	<p>--</p>

<p>bene Dauermaßnahme DM 39/07 wird besonders verwiesen und gebeten, diese Vorgabe umzusetzen. Im vorliegenden Fall (WA, MI) ist ein Mindestgrünflächenanteil von 30 Prozent gefordert, wobei die Silcheranlage nicht mit einbezogen ist.</p> <p>Im gültigen FNP ist der südliche Bereich des Gebietes als Grünsanierungsbereich dargestellt. Im Bereich der Forststraße setzt der FNP einen Grünkorridor/Grünvernetzung durch Siedlungsbereiche fest. Die Planungsfläche befindet sich im Bereich der Baumschutzsatzung.</p>	<p>Durch die entsprechende Pflanzverpflichtung im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen zu begrünen sind.</p> <p>Oberirdische Pkw-Stellplätze, Wege und nicht befahrbare Hofflächen sind zudem wasserdurchlässig herzustellen, sofern Altlasten nicht entgegenstehen.</p> <p>Somit kann der Forderung nach einem Mindestgrünflächenanteil von 30 Prozent entsprochen werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nur einen kleinen Abschnitt der Forststraße, eine Gesamtplanung liegt nicht vor. Bestehende Baumstandorte werden durch entsprechende Festsetzung gesichert.</p>	
<p>Altlasten/Schadenfälle Ein Gutachten mit der Aussage, dass von der vorhandenen Altlastenverdachtsfläche keine Gefährdungen ausgehen, liegt dem Amt für Umweltschutz nicht vor (vgl. Textteil des Bebauungsplans – „Allgemeine Ziele und Zwecke“ – S. 10, Kapitel „Boden/Wasser/Altlasten“).</p>	<p>Die Anregung des Amtes für Umweltschutz vom 18. Mai 2011 zu Altlasten/Schadensfälle wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. (s.o.)</p>	<p>--</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 20. Januar 2012</p> <p><u>Raumordnung</u> Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Gemäß § 26 Abs. 3 LplG wird gebeten,</p>	<p>--</p>	<p>--</p>

dem Regierungspräsidium eine Mehrfertigung des Planes nach der Genehmigung oder Erlangung der Verbindlichkeit zur Aufnahme in das Raumordnungskataster im Originalmaßstab und wenn möglich in digitaler Form zugehen zu lassen.		
<u>Denkmalpflege</u> Im Plangebiet befinden sich zwei Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind diese Kulturdenkmale von der Planung nicht nennenswert tangiert. Es bestehen daher keine Anregungen oder Bedenken.	--	--
Vermögen und Bau Baden-Württemberg Schreiben vom 24. Januar 2012 Wir begrüßen das Ziel, dieses städtische Gebiet über einen Rahmenplan planerisch neu zu überdenken und sind grundsätzlich auch der Meinung, dass eine Aufwertung der Seidenstraße dem städtebaulichen Kontext entspricht. Aus unserer Sicht gibt es v.a. zwei Punkte, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden sollen:	--	--
<u>1. Zufahrtssituation</u> Im Rahmen der Überlegungen zur Verbreiterung und Aufwertung der Seidenstraße ist es uns ein zentrales Anliegen, die Erschließung unseres Gebäudes Seidenstraße 23 über die Seidenstraße (Tiefgarage) sowie über die Forststraße sicherzustellen. Das heute durch zwei Finanzämter genutzte Verwaltungsgebäude des Landes Baden-Württemberg wird zum einen bei der Anlieferung, zum anderen durch die Müllentsorgung auch durch große Fahrzeuge angedient. Weiter ergibt sich aufgrund der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage mit insgesamt 343 Stellplätzen (davon 277 auf Landesfläche, 66 Stellplätze im städtischen Eigentum) ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen. Die Tiefgarage wird somit von Land, Stadt und als öffentliche Garage genutzt. Derzeit stellt sich die Situation wie folgt	Der Bebauungsplan ändert nichts an der bestehenden Erschließungssituation des Gebäudes Seidenstraße 23. Der Straßenquerschnitt der Seidenstraße wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verbreitert, sondern durch eine durchgängige Baulinie ohne Versatz eindeutig definiert. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die bestehende Erschließung des Gebäudes Seidenstraße 23. Die Logistik für die Müllentsorgung ist von dieser Änderung des Planungsrechts nicht betroffen und kann	--

<p>dar: Anlieferung über die Seiden-/Forststraße zum Haupteingang des Gebäudes Seidenstr. 23 (TIVOLI) erfolgt: <u>täglich</u>: 2x Pkw Post TNT, 1x 2,5 t Post austausch, mehrere Pkw von Mitarbeitern zum Be- und Entladen von Akten, 1-2x 3,5 t DHL-Paketdienst <u>monatlich</u>: 1-3x 3,5 – 7,5 t Anlieferung Geschäftsbedarf, 1-2x Pkw/Lieferwagen Handwerker, 1x 7,5 t S-Plus Reisswolf, Akten- und Datenvernichtung</p> <p>Anlieferung über die Seidenstraße – Tiefgarage:</p> <p><u>täglich</u>: Pkw Mitarbeiter der Finanzämter <u>wöchentlich</u>: 3x 30t Müllabfuhr, je nach Bedarf mehrmals Kehmaschine <u>monatlich</u>: 1x 2,5 t Hoppenlau-Schule <u>Nov-März</u>: je nach Witterung Schneepflug-Track zum Streuen und Schneepflügen</p> <p>Thematik Müllentsorgung des Gebäudes Seidenstraße 23: Direkt in der Zufahrt zur TIVOLI-Tiefgarage befindet sich rechter Hand der Müllraum, in dem die Container für die Müllentsorgung für das Gebäude abgestellt sind. Die 30 t-Müllfahrzeuge parken zur Leerung der Müllcontainer infolge fehlender Standfläche auf dem Gehweg des Finanzamtes, um den Verkehr auf der Seidenstraße und die Zufahrt zur Tiefgarage nicht zu behindern. Aus unserer Sicht bestehen zur bisherigen Vorgehensweise keine Alternativen. Diese Thematik ist beim Ausbau der Seidenstraße zu berücksichtigen.</p>	<p>nach wie vor, wie in der Stellungnahme beschrieben, stattfinden.</p> <p>Die Forststraße wird zwar künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt, die Zufahrt zum Gebäude Seidenstraße 23 über die Forststraße ist für Anlieger und zu Ver- und Entsorgungszwecken jedoch weiterhin möglich.</p>	
<p><u>2. Durchwegung des Tivoli-Areals</u> Wie unter 3. Planungsanlass/Planungsziel auf Seite 6 formuliert, ist das Land für eine Schließung des öffentlichen Fußweges aufgrund der sozialen Probleme und der Vermüllung und somit für eine Änderung des Planungsrechts in diesem Bereich. Dessen ungeachtet muss die Feuerwehrgasse und die Entfluchtung aus dem Gebäude einschließ-</p>	<p>Die Änderung des Planungsrechts hinsichtlich der Aufgabe des öffentlichen Gehrechts zwischen Finanzamt und Schwimm-/Turnhalle hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Fluchtwege. Es wird ein Geh- und Fahr-</p>	<p>--</p>

<p>lich Tiefgarage weiterhin erhalten bleiben.</p>	<p>recht zugunsten des Grundstückseigentümers (Land Baden-Württemberg) festgesetzt, um die bestehenden Flucht- und Rettungswege zu sichern.</p>	
<p>EnBW Regional AG, Regionalzentrum Stuttgart Schreiben vom 20. Januar 2012</p> <p>Die Versorgung des Areals mit Wasser und Energie ist gesichert. Die erforderliche Löschwassermenge nach W 405 von 96 m³/h (Grundschatz) ist sichergestellt.</p> <p>Im Bereich des Plangebiets befinden sich Gas-, Wasser-, Fernwärme- und Stromleitungen der EnBW Regional AG. Die Lage dieser Leitungen ist aus den beiliegenden Planauszügen ersichtlich.</p> <p>Um die im Bebauungsplan vorgegebenen Ziele zu erreichen, muss ein neues Anschlusskonzept erarbeitet werden. Erste Gespräche zwischen dem Investor und der EnBW haben stattgefunden.</p> <p>Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich unsere 400 Volt Kabeltrasse. Wir bitten Sie, diese Trasse im B-Plan auszuweisen.</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>Die 400 Volt Kabeltrasse wird in die Planzeichnung als nachrichtliche Darstellung übernommen.</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>ja</p>
<p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS) E-Mail vom 19. Januar 2012</p> <p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans haben wir keine Einwände. Der Planbereich hat eine sehr gute ÖPNV-Erschließung.</p> <p>Wir bitten jedoch, in den „Allgemeinen Zielen und Zwecken“ unter Ziffer 5 (Verkehr) den Absatz zum ÖPNV zu ergänzen: „In der Seidenstraße zwischen Berliner Platz und Silcheranlage befindet sich die Haltestelle „Berliner Platz“ der Stadtbahnlinie U4 sowie die Buslinien 41 und 43. Darüber hinaus befinden sich die Haltestellen der Stadtbahnlinie U9 und</p>	<p>--</p>	<p>ja</p>

<p>U14 in unmittelbarer Nähe in der Schloßstraße und die Haltestelle(n) der Stadtbahnlinien U2, U4 <u>und U14</u> sowie der <u>Buslinien 43 und N2</u> in der Fritz-Elsas-Straße“.</p>		
<p>Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) Schreiben vom 10. Januar 2012</p> <p>Grundsätzlich stehen wir Projekten wie dem vorliegenden, bei dem zusätzliche Wohn- und Arbeitsplätze im Innenstadtbereich und damit im ideal mit dem ÖPNV erschlossenen Gebiet entstehen, sehr positiv gegenüber.</p> <p>Im Detail gibt es hier aber leider Probleme mit der Erschließung des Quartiers durch den Individualverkehr. Die SSB wurde erstmals Ende Juli 2011 mit Überlegungen konfrontiert, die Tiefgarage im geplanten Areal über eine Querung der Stadtbahngleise der U2 in der Seidenstraße zu erschließen. Bei einer Besprechung im Stadtplanungsamt am 27. September 2011 habe ich für die SSB festgestellt, dass wir dieser Planung nicht zustimmen und darüber hinaus auch die technische Aufsichtsbehörde für Straßenbahnen mit der Planung konfrontiert werden müsste. Diese sowie die Straßenverkehrsbehörde haben daraufhin die vorliegende Erschließungsplanung ebenfalls abgelehnt. Seither fand keine weitere Besprechung statt, bei der alle Beteiligte mit am Tisch saßen, so dass ich unsere Ablehnung der Erschließungsplanung auf diesem Wege erneut mitteilen muss.</p>	<p>Das vom Büro IGV erstellte Verkehrsgutachten von Oktober und November 2011 kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung der Tiefgarage möglich ist, ohne die Stadtbahngleise der U4 zu queren, wenn die einfahrenden Fahrzeuge ausschließlich aus Richtung Norden (nach rechts) einfahren und die ausfahrenden Fahrzeuge ausschließlich in Richtung Süden (nach rechts) ausfahren. Eine Regelung dieses Sachverhalts wird über den städtebaulichen Vertrag getroffen. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Ein- und Ausfahrten in die/aus der Tiefgarage fest.</p>	<p>--</p>
<p>Ebenso stellen wir erneut fest, dass wir eine völlige Schließung der Breitscheidstraße ablehnen, da sonst im Falle von Baustellen oder Unfällen keinerlei Umleitungsstrecken mehr für die Umfahrung der Schloßstraße vorhanden sind.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird für den in der Stellungnahme angesprochenen Abschnitt der Breitscheidstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Änderungen im Straßenquerschnitt oder andere bauliche Veränderungen sind im Bebau-</p>	<p>teilweise</p>

	<p>ungsplan nicht vorgesehen, so dass die Breitscheidstraße im Bedarfsfall als Umleitungsstrecke dienen kann. Für den Abschnitt der Breitscheidstraße wird derzeit eine Erschließungsplanung erarbeitet, bei der dieser Aspekt auch berücksichtigt werden wird.</p>	
<p>Die Naturfreunde Schreiben vom 24. Januar 2012</p> <p>Die Naturfreunde haben unter folgenden Voraussetzungen keine Einwände gegen den Bebauungsplan:</p> <p>1. Der schützenswerte Baumbestand bleibt erhalten.</p>	<p>Um den vorhandenen Baumbestand beurteilen zu können, wurde ein Baumgutachten erstellt. Die gemäß Baumgutachten als schützenswert eingestuften Bäume auf dem ehemaligen AOK-Areal können aufgrund des städtebaulichen Konzeptes nicht alle erhalten bleiben. Aufgrund der Baumschutzsatzung muss der Vorhabenträger jedoch entsprechenden Ersatz leisten. Eine genauere Regelung wird im städtebaulichen Vertrag getroffen.</p>	teilweise
<p>2. Das Durchquerungsrecht bleibt erhalten und es werden attraktive Fußwege in die Innenstadt geschaffen.</p>	<p>Als Gründe für die Schließung wird auf die Stellungnahme des Schulverwaltungsamtes und Finanzamtes hingewiesen.</p> <p>Es sind keine neuen öffentlichen Fußwegeverbindungen im Bebauungsplan vorgesehen. Im Rahmenplanprozess wurde der Wunsch nach neuen Fußwegeverbindungen nicht geäußert.</p>	nein

<p>3. Die Silcheranlage bleibt bestehen und wird durch Schließen der Breitscheidstraße für den Kfz-Verkehr aufgewertet.</p>	<p>Durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ des in der Stellungnahme angesprochenen Abschnitts der Breitscheidstraße wird dieser Anregung nachgekommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Die Naturfreunde begrüßen die Absicht, den Diakonissenplatz nach einer Verlegung der Jugendverkehrsschule als öffentlichen Platz und Grünfläche zu nutzen.</p>	<p>--</p>	<p>--</p>
<p>Die Naturfreunde sind ein anerkannter Umweltverband und bitten um Informationen über die weiteren Planungen.</p>	<p>--</p>	<p>--</p>
<p>Kabel BW Schreiben vom 2. Januar 2012</p> <p>Gegenüber dem von Ihnen vorgesehenen Bebauungsplan bestehen von unserer Seite keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. In dem von Ihnen ausgewiesenen Bereich ist eine Versorgung mit Breitbandkabel möglich. Das Gebiet ist teilweise erschlossen. Durch die Änderung der Bebauung ist eine Erweiterung unseres bestehenden Netzes erforderlich. Wie eine Erschließung des Gebietes erfolgen kann, werden wir dann in Absprache mit dem Erschließungsträger festlegen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	<p>--</p>	<p>--</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Schreiben vom 10. Januar 2012</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellung-</p>		

nahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:		
<p>Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom; wir bitten, darauf Rücksicht zu nehmen. Des weiteren bitten wir, uns über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie bitte an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, PTI 22 Stuttgart PB 1, Postfach 502020, 70369 Stuttgart oder Telefon 0711/999-2271.</p>	Die Anregung wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.	ja
<p>Verband Region Stuttgart Schreiben vom 17. Januar 2012</p> <p>Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen. Angeregt wird, auch erneuerbare Energien einzubeziehen. Wir bitten, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien werden über den städtebaulichen Vertrag getroffen.	--
<p>Verschönerungsverein Stuttgart e.V. Schreiben vom 26. Januar 2012</p> <p>Der Verschönerungsverein begrüßt grundsätzlich die vorgesehene bauliche Neuordnung des AOK-Areals, insbesondere die damit verbundene Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Wohnnutzung in der zentralen städtischen Lage.</p> <p>Die Einbeziehung des weiteren Umfelds in die planerischen Überlegungen und die Aktivierung u.a. von öffentlichen Spielplätzen in der Umgebung ist sinnvoll, darf aber nicht dazu führen, dass Umfang und Ausstattung der auf den Baugrundstücken nachzuweisenden Freiflächen (z. B. Kleinkinderspielplätze) nach außerhalb verlegt werden.</p> <p>Der teilweise vorhandene Vegetationsbestand sollte, soweit er nicht erhalten werden kann, adäquat ersetzt werden.</p>	<p>--</p> <p>Die gemäß LBO nachzuweisenden Spielflächen werden im Bauantragsverfahren geprüft; der Bebauungsplan macht hierzu keine Aussage.</p> <p>Regelungen zum Ersatz von schützenswertem Baumbestand werden im</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>teilweise</p>

<p>Hierbei ist zu beachten, dass im Bereich von Baumstandorten keine Unterbauungen (z. B. Tiefgaragen) erfolgen.</p> <p>Die Baukörper entlang der Breitscheidstraße mit ihren dort sichtbaren acht Geschossen wirken, insbesondere von der Silcheranlage aus, sehr massiv. Die Silcheranlage ist von besonderer Bedeutung für die Umgebung, vor allem durch den eindrucksvollen Baumbestand, den Jubiläumsbrunnen des Verschönerungsvereins und des ebenfalls vereinseigenen Haidlen-Denkmal. Darüber hinaus ist die Anlage Teil einer wichtigen Wege- und Grünverbindung zwischen dem Stuttgarter Westen, den benachbarten Schulen, dem Berliner Platz und der Innenstadt. Künftig wird sich die Bedeutung dieser Grünanlage aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Nutzer noch verstärken. Es sollte daher in diesem städtebaulich und grünplanerisch sensiblen Bereich insbesondere die Höhenwirkung der geplanten Gebäude kritisch überprüft werden. Wir sprechen uns hier für eine Reduzierung der Höhenentwicklung aus.</p> <p>Wir bitten ausdrücklich um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>städtebaulichen Vertrag und in diesem Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Die vom Vorhabenträger geplanten Höhen sind Ergebnis zahlreicher Abstimmungsgespräche und Diskussionen u.a. auch in den Gremien. Entlang der Breitscheidstraße sind nicht acht, sondern sechs Geschosse plus ein Staffelgeschoss geplant. Aufgrund der Festsetzungen zur HbA sind auch keine weiteren Geschosse realisierbar. Die geplanten Gebäude sollen die Trauf- und Gebäudehöhen der bestehenden Gebäude des Boschareals entlang der Breitscheidstraße aufnehmen und so ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild vom Berliner Platz aus erzeugen.</p>	<p>--</p> <p>--</p>
<p>Handwerkskammer Region Stuttgart Schreiben vom 28. Dezember 2011</p> <p>Weder zu diesem Bebauungsplan noch zum Umfang und Detaillierungsgrad einer evtl. erforderlichen Umweltprüfung haben wir Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>--</p>	<p>--</p>

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Seiden-/Breitscheidstraße (AOK) im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 269)**

**Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung zu den
Anregungen aus der Unterrichtung der Träger/Behörden
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im April/Mai 2013 durchgeführt.

Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, der Naturschutzbeauftragte der Stadt Stuttgart, Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG und die Deutsche Post Real Estate Germany GmbH haben keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme Behörde/TöB	Stellungnahme	Berück-sichti-gung
<p>Amt für Umweltschutz (36-4.23) Schreiben vom 15. Mai 2013</p> <p>Das Amt für Umweltschutz nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p>	<p align="center">--</p>	<p align="center">--</p>
<p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Verdichtung und es werden erhaltenswerte Bäume beseitigt, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Auf unsere Amtsstellungen vom 18. Mai 2011 und 31. Januar 2012 wird erneut mit der Bitte um Beachtung verwiesen.</p>	<p>Abwägung der Stellungnahme vom 18. Mai 2011 siehe Anlage 5.</p>	<p align="center">--</p>
<p><u>Grundwasserschutz</u> Von unserer Seite wird noch folgender ergänzender Hinweis gegeben: Nach den uns vorliegenden Informationen befindet sich im südlichen Planbereich (Silcheranlage) der Notwasserbrunnen Nr. 36 (GW-Nr. 0024/512-7). Der Brunnen ist Bestandteil des Trink-</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p align="center">ja</p>

<p>wassernotfallkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Zugänglichkeit und Funktionsfähigkeit des Notwasserbrunnens muss daher bei den weiteren Planungen sichergestellt werden. Sofern bauliche Änderungen am Brunnen oder im direkten Umfeld erforderlich sein sollten, ist dies mit der EnBW Regional AG sowie dem Amt für Umweltschutz (Untere Wasserbehörde) abzustimmen. Wir empfehlen, im Textteil zum Bebauungsplan, Hinweise „Wasserrecht“ folgenden Textteil mit aufzunehmen:</p> <p><i>„Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), 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 Abs. 4 WG sind zu beachten.</i></p> <p><i>Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen“.</i></p> <p>Aus der Sicht des Grundwasserschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, sofern die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung beachtet werden.</p> <p>Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.</p>		
<p><u>Bodenschutz</u> Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Planungsstand ein Verlust von 1,0 Bodenindexpunkt. (Maßgeblich hierfür ist die zulässige Grundfläche für Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 in den überbauten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan sowie in die Vorlage zum Auslegungsbeschluss aufgenommen.</p>	<p>--</p>

Bereichen.)		
<p><u>Immissionsschutz</u> Im Plangebiet befinden sich ein (Schul-) Bolzplatz sowie eine Skater-Anlage. Von beiden Anlagen gehen erhebliche Lärmemissionen aus, die bislang nicht untersucht bzw. berücksichtigt sind. In Bezug auf die Skater-Anlage ist mit einer deutlichen Einschränkung der Nutzungszeit zu rechnen.</p>	<p>Die Nutzungszeiten des Bolzplatzes sind bereits eingeschränkt. Der Bolzplatz ist nur für Kinder bis 14 Jahre in der unterrichtsfreien Zeit von 8 bis 19 Uhr geöffnet, ausgenommen an Sonn- und Feiertagen. Zudem ist das Gelände eingezäunt und somit nicht frei zugänglich. Somit ist nicht von einer Lärmbelästigung der künftigen Anwohner auszugehen.</p> <p>Aufgrund der geplanten Wohnbebauung auf dem Areal zwischen Forst-, Falkert- und Rosenbergstraße wird davon ausgegangen, dass die Skateranlage aus immissionsschutzrechtlichen Gründen an einen anderen Standort verlagert werden muss, da die Anlage am derzeitigen Standort planungsrechtlich nicht gesichert und dies aus städtebaulicher Sicht auch nicht gewünscht ist.</p>	--
<p><u>Stadtklimatologie</u> Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Rahmen der vorrangegangenen Beteiligungen. Insbesondere sind unsere kritischen Anmerkungen zur hohen Baudichte im Plangebiet zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stuttgart-West, in dem aufgrund der sehr hohen Baudichte ein starker städtischer Wärmeinseleffekt besteht und das somit als stark thermisch belastet gilt. Dem kann entgegen gewirkt werden, indem die Baudichte reduziert und der Grünflächenanteil im betroffenen Stadtgebiet erhöht wird. Eine Orientierung der Bauhöhe der Randbebauung an bestehender Bausubstanz des Boschareals entlang der Seidenstraße ist aus städtebaulicher</p>	<p>Abgesehen von den städtebaulichen Belangen zur geplanten hohen Baudichte hat sowohl der UTA als auch der Bezirksbeirat West bereits im Vorfeld dem städtebaulichen Konzept zur Neubebauung des AOK-Areals und der damit verbundenen baulichen Dichte zugestimmt.</p> <p>Eine umfangreiche Begrünung der Freiflächen ist vorgesehen und wird sowohl im Bebauungsplan als auch im städtebaulichen Vertrag verankert.</p>	

<p>Sicht nachvollziehbar und hat eine positive Wirkung in Bezug auf den Schutz vor Luftschadstoffen der geplanten Wohnbebauung im Inneren des Plangebietes. Dagegen hat die hohe Baudichte im Inneren des Plangebietes negative Auswirkungen auf die thermische Belastung im Plangebiet. Eine Begründung der geplanten hohen Baudichte im Inneren des Plangebietes mittels städtebaulichen Belangen ist aus stadtklimatologischer Sicht unzureichend. Dem steht die zu erwartende hohe thermische Belastung entgegen. Die thermische Belastung bewirkt insbesondere in den Sommermonaten eine Verringerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet aufgrund des zu erwartenden Hitzestresses. Dieser Missstand ist aus unserer Sicht bei der Planung zu berücksichtigen. Wir empfehlen daher eine Verringerung der Baudichte im Inneren des Plangebietes zu prüfen und eine umfangreiche Begrünung der Freiflächen festzusetzen. Auch im Vorgriff auf den zu erwartenden Rahmenplan West, mit dem auch die als problematisch erkannte stadtklimatologische Situation verbessert werden soll, ist die Baudichte im Inneren des Plangebietes zu verringern.</p>		
<p><u>Verkehrslärm</u> In den textlichen Festsetzungen zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist unter der Ziffer "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – § 9 (1) Nr. 24 BauGB" im letzten Absatz unter dem Stichwort "Hinweis" das Wort „vorzusehen“ zu ergänzen, so dass der Satz heißt: "Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzepts für die zur Seidenstraße gelegenen Aufenthaltsräume <i>vorzusehen</i> oder die Möglichkeit der Verlagerung zu prüfen". Es muss auch deutlich werden, dass dieser Hinweis für den Lärmschutz bindend ist. Insofern wäre der Hinweis als Nr. 2 besser platziert.</p>	<p>Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen bzw. in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>ja</p>

<p>Desgleichen ist ein Hinweis auf eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit auch bei geschlossenen Fenstern in die Begründung aufzunehmen. Es wird vorgeschlagen, den vorletzten Absatz unter Ziffer 3.7 „Verkehrslärm“ (S. 16) wie folgt zu ergänzen: <i>„Auf eine ausreichende fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit ist zu achten“.</i></p>		
<p><u>Altlasten/Schadensfälle,</u> <u>Abwasserbeseitigung und Energie</u> Keine Bedenken oder Hinweise.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>--</p>
<p>Verband Region Stuttgart Schreiben vom 18. April 2013</p> <p>Wir danken für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Hierzu wurde bereits vorgetragen: „Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen“. Wir bitten, uns über den Eintritt der Rechtskraft zu informieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>--</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 6. Mai 2013</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu o.g. Planung wie folgt Stellung: Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. In einem Teilbereich weicht die Planung von der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan soll berichtigt werden. Die Änderungen sind in der Bauflächenbilanz der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung zu berücksichtigen. Gemäß § 26 Abs. 3 LplG wird gebeten, dem Regierungspräsidium eine Mehrfertigung des Planes nach der Genehmigung oder Erlangung der Verbindlichkeit zur Aufnahme in das Raumordnungskataster im Originalmaßstab und wenn möglich in digitaler Form zugehen zu lassen. Schließlich wird darum gebeten, bei Berichtigung des Flächennutzungsplans das Regierungspräsidium Stuttgart entsprechend zu informieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>--</p>

<p>Hinweis: Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – und Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – melden Fehlanzeige.</p>		
<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg Schreiben vom 13. Mai 2013</p> <p>Aus unserer Sicht gibt es vor allem zwei Punkte, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen sind:</p> <p><u>I. Feuerwehrezufahrt/Fluchtweg</u> <u>Seidenstraße 23</u> Im Bebauungsplan- und Textentwurf des Bebauungsplans Breitscheid-/Seidenstraße (AOK) vom 10. April 2013 sind auf dem städtischen Flurstück Nr. 7873/1 im Bereich der Fortsetzung Falkertstraße keine Geh- und Fahrrechte zugunsten des Grundstücks Seidenstraße 23 eingezeichnet. Hier befinden sich die Feuerwehrezufahrt und auch der Fluchtweg aus dem Gebäude zum öffentlichen Straßenraum. Im noch geltenden Bebauungsplan sind hier Geh- und Fahrrechte eingetragen. Im neuen Bebauungsplan ist aus unserer Sicht dafür Sorge zu tragen, dass die Feuerwehrezufahrt und der Fluchtweg bis zur Grundstücksgrenze des landeseigenen Grundstücks Flst. 7873/5 Seidenstraße 23 gesichert sind.</p> <p><u>II. Forststraße – Erschließung des Grundstücks Seidenstr. 23</u> Zur Erschließung des Grundstücks im Bereich der Forststraße steht im Textteil des Bebauungsplanentwurfs vom 10.04.2013, dass zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke für Anlieger Überfahrten über den Fußgängerbereich zulässig sind. In diesem Punkt ist sicherzustellen, dass damit Anlieferverkehr des landeseigenen Grundstücks Seidenstraße 23, auch mit Lastwagen, sichergestellt ist. Wir möchten in diesem Zusammenhang auf unser Schreiben vom 24. Januar 2012, das wir in Kopie beifügen, verweisen.</p>	<p>Zwischen Falkertstraße und Grundstück Flst. 7873/5 wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstückseigentümers von Grundstück Flst. 7873/5 festgesetzt.</p> <p>Der Festsetzung wird der Zusatz hinzugefügt, dass Überfahrten auch zu Ver- und Entsorgungszwecken zulässig sind.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>

<p>Stuttgarter Straßenbahnen AG (Schreiben vom 24.05.2013)</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung des AOK-Areals legen wir Wert darauf, dass die Zu- und Ausfahrt für das Wohnen gemäß dem IGV-Gutachten vom Oktober 2011 nicht über die Seidenstraße erfolgt, und dass baulich sichergestellt wird, dass die Ausfahrt aus der Tiefgarage in die Seidenstraße nur im Rechtskurs erfolgen kann. Andernfalls können die SSB und auch die Technische Aufsichtsbehörde der Planung nicht zustimmen.</p>	<p>Das Gutachten von IGV-Ingenieure (aktualisiert von November 2011) kommt zu dem Ergebnis, dass für den Wohnbereich die Einfahrt über die Breitscheidstraße und die Ausfahrt über die Seidenstraße erfolgen kann. Dies war u.a. auch politisch gewollt, da durch die Breitscheidstraße ein Schulweg verläuft und die Straße nicht mit zusätzlichem Verkehr (aus der Tiefgarage ausfahrende Pkw's) belastet werden soll.</p> <p>Für den gewerblichen Teil erfolgt sowohl Ein- als auch Ausfahrt über die Seidenstraße. Über den städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass die Ausfahrt in die Seidenstraße nur im Rechtskurs erfolgt.</p>	<p>--</p>
<p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH E-Mail vom 8. Mai 2013</p> <p>Gegen den Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Der Planbereich ist mit der Haltestelle „Berliner Platz“ sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. In diesem Zusammenhang besten Dank dafür, dass Sie in den „Allgemeinen Zielen und Zwecken“ unserer Bitte nachgekommen sind, die Darstellung der ÖPNV-Anbindung zu ergänzen (siehe unsere E-Mail anbei vom 19. Januar 2012).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>--</p>
<p>Deutsche Telekom AG T-Com Schreiben vom 5. Mai 2013</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs.1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte</p>	<p>Der Hinweis wird in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>--</p>

<p>und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 10. Januar 2012 fristgerecht Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich, mindestens 20 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren zu können.</p> <p>Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, PTI 22 Stuttgart, PB 1, Postfach 502020, 70369 Stuttgart oder Telefon 0711/999-2271.</p>		
<p>EnBW Regional AG Schreiben vom 14. Mai 2013</p> <p>Für Ihr Schreiben vom 15. April 2013 bedanken wir uns.</p> <p>Die Versorgung des Areals mit Wasser und Energie ist gesichert. Die erforderliche Löschwassermenge nach W 405 von 96 m³/h (Grundschatz) ist sichergestellt.</p> <p>Im Bereich des Plangebiets befinden</p>	<p>Die Anregungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>ja</p>

<p>sich Gas-, Wasser-, Fernwärme- und Stromleitungen der EnBW Regional AG. Die Lage der Leitungen ist aus den beiliegenden Planauszügen ersichtlich. Unsere geplanten Leitungen sind aus dem beigefügten Umlaufplan im Maßstab 1:250 ersichtlich. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich die Netzstation „Silcherstraße“. Wir bitten Sie, diese Netzstation als V-Fläche auszuweisen. Weiterhin befindet sich bei Forststraße 15 eine Fernwärmeleitung der EnBW im nicht öffentlichen Straßenraum. Wir bitten Sie, diese Leitung im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der EnBW auszuweisen. Die geplanten Baumstandorte in der Seidenstraße befinden sich im unmittelbaren Bereich unserer Versorgungsanlagen. Die Vereinbarung zwischen EnBW und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt ist einzuhalten. Schutzmaßnahmen sind mit der EnBW abzustimmen.</p>		
<p>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Schreiben vom 8. Mai 2013</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen und die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Die Planung vermag aus Sicht der IHK Region Stuttgart insbesondere in Bezug auf den ruhenden Verkehr deutlich mehr zu überzeugen, als dies zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der Fall war. Dies gilt insbesondere für die Konzeption der Tiefgarage, aber auch für die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze entlang der Seidenstraße. Wünschenswert wäre indes, wenn auch die Ver- und Entsorgung in Bezug auf die geplanten Gewerbe- und Gastronomiestandorte ausdrücklich berücksichtigt würde. Zu berücksichtigen wären insbesondere Haltemöglichkeiten zum Be- und Entladen sowie geeignete Zufahrtsmöglichkeiten.</p>	<p>Der Festsetzung bezüglich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (u.a. Breitscheidstraße) wird der Zusatz hinzugefügt, dass Überfahrten auch zu Ver- und Entsorgungszwecken zulässig sind. Haltemöglichkeiten zum Be- und Entladen sowie geeignete Zufahrtsmöglichkeiten werden nicht auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt bzw. im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.</p>	<p>teilweise</p>

<p>Bedenken oder Einwände gegen das Vorhaben werden von der IHK Region Stuttgart nicht erhoben; weitere Anregungen trägt die IHK derzeit nicht vor. Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen jedoch dankbar.</p>		
<p>Handwerkskammer Region Stuttgart Schreiben vom 3. Juni 2013</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>--</p>	<p>--</p>
<p>Verschönerungsverein Schreiben vom 6. Juni 2013</p> <p>Der Verschönerungsverein Stuttgart e.V. bedankt sich für die Beteiligung an diesem Bebauungsplanverfahren und der vorausgegangenen Mitwirkungsmöglichkeit im Rahmen der Planungswerkstatt. Die wesentlichen Forderungen des Verschönerungsvereins sind weitgehend erfüllt. Dies betrifft insbesondere die uneingeschränkte Erhaltung und Sicherung der bestehenden Silcheranlage und die gegenüber vorangegangenen Planentwürfen zumindest in Teilen erfolgte Reduzierung der Baumassen. Trotzdem bitten wir höflich darum, auch die nachfolgenden zusätzlichen Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p><u>Dachbegrünungen:</u> Aufgrund der Lage in der Talzone des Stuttgarter Kessels und der damit verbundenen Einsehbarkeit von den Höhen und Halbhöhen kommt der Dachgestaltung eine besondere Bedeutung zu. Die großflächig vorgesehene Dachbegrünung wird begrüßt. Die Dachfläche sollte nur im unbedingt erforderlichen Umfang für technische Einrichtungen beansprucht werden. Auf Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sollte in diesem Fall aus stadtgestalterischen Gründen völlig verzichtet werden.</p>	<p>Für den Bereich des MI ist bereits vorgesehen, die Beanspruchung der Dachfläche für technische Aufbauten in Umfang (10 % der Dachfläche) und Höhe (0,8m) einzuschränken. Solaranlagen sind oberhalb der HbA nicht zulässig. Im Sinne der Förderung der Nutzbarkeit von regenerativer Energie soll die Möglichkeit der Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zumindest im MK, das lediglich in einem Abschnitt entlang der Seidenstraße festgesetzt wird,</p>	<p>teilweise</p>

	nicht ausgeschlossen werden.	
<p><u>Werbeanlagen:</u> Da die Werbeanlagen nach dem Entwurf an der Stätte der Leistung an der gesamten Fassade zulässig sind, sollte diese in ihrer Dimension begrenzt und nur in genau definierten Bereichen der Brüstung zugelassen werden und Wechsellichtanlagen ausdrücklich ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Liederhalle als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung sind Werbeanlagen analog zum Bosch-Areal nur als Einzelbuchstaben zuzulassen mit Schrifthöhen von max. 80 cm. Die Erstellung eines verbindlichen Werbekonzeptes ist in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.</p>	Die Erstellung eines Werbekonzeptes wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. In diesem Zusammenhang werden auch Vorgaben zur Dimensionierung festgelegt. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht ausgeschlossen, jedoch keine Festsetzungen zur Dimensionierung und Positionierung. Auch im Bebauungsplan für das Bosch-Areal wurden keine Festsetzungen zur Dimensionierung und Positionierung von Werbeanlagen getroffen.	teilweise
<p><u>Falkertstraße:</u> Es wird angeregt zu prüfen, ob die Falkertstraße als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt werden kann.</p>	Eine Festsetzung der Falkertstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde bereits geprüft. Aufgrund ihrer Nutzung und Funktion wird jedoch davon abgesehen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Umgestaltung der Falkertstraße in Planung.	--
<p><u>Realisierung städtebaulich-architektonischer Entwurf:</u> In einem städtebaulichen Vertrag ist sicherzustellen, dass der Realisierung der vorliegende städtebaulich-architektonische Entwurf zu Grunde zu legen ist. Zudem ist auch im städtebaulichen Vertrag ein Freiflächengestaltungsplan zu fordern, der mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung rechtzeitig abzustimmen ist.</p>	Die Entwurfspläne werden dem städtebaulichen Vertrag beigelegt. Es ist vorgesehen, den städtebaulichen Vertrag der Vorlage zum Satzungsbeschluss beizufügen. Unter „Hinweise“ wird im Bebauungsplan aufgeführt, dass ein Freiflächengestaltungsplan gefordert wird.	--

Es wird angeregt, eine DGNB-Zertifizierung (Architektur und Städtebau) durchzuführen.

Der Verschönerungsverein bittet ausdrücklich um weitere Beteiligung an dem Verfahren.

Eine Zertifizierung nach DGNB ist vom Vorhabenträger vorgesehen.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Seiden-/Breitscheidstraße (AOK) im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 269)**

**Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung zu den
Anregungen aus der erneuten Unterrichtung der Träger/Behörden
gemäß § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB BauGB**

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im November/Dezember 2013 durchgeführt.

Die Stuttgarter Straßenbahnen AG, der Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart, der Verschönerungsverein Stuttgart e.V., der Landesnaturschutzverband, die EnBW Regional AG und die Deutsche Post haben keine Stellungnahme abgegeben.

Das Amt für Umweltschutz, das Garten-, Friedhofs- und Forstamt, die Handwerkskammer Region Stuttgart, die IHK Region Stuttgart, Vermögen und Bau Baden-Württemberg, die Deutsche Telekom Technik, der Verband Region Stuttgart und Kabel BW haben keine Bedenken/Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf bzw. verweisen auf vorangegangene Stellungnahmen.

Die Forderungen durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Sachbereich Technische Aufsichtsbehörde für Straßenbahnen bezüglich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage (nur in Rechtskurs) in der Seidenstraße wurden in den städtebaulichen Vertrag übernommen.



Anlage 10_Städtebaulicher-Vertrag.pdf



Anlage 9_Übersichtsplan_Baumgutachten.pdf



Anlage 8_Berichtigung_FNP.pdf



Anlage 3_Stgt_269_DIN_A4_.pdf



Anlage 2a_Deckblatt_Begründung.pdf