

Stuttgart, 21.06.2011

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hopfenseeweg (Ho 46) in
Stuttgart-Mühlhausen Hofen**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen i. S. v. § 3 (2) BauGB**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	05.07.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.07.2011

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hopfenseeweg im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Hofen (Ho 46) wird in der Fassung vom 28. Mai 2010/ 20. Dezember 2010 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 28. Mai 2010/30. März 2011.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt (Anlage 2).

Es wird festgestellt, dass der Anregung des Beteiligten Nr. 1 zur öffentlichen Auslage nur teilweise gefolgt werden kann (s. Anlage 7), der Anregung des Beteiligten Nr. 2 zur erneuten öffentlichen Auslage nicht gefolgt werden kann (s. Anlage 9).

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Bestandsbauten Hopfenseeweg 1 und 3 mit nicht störender gewerblicher Nutzung sind abgebrochen worden und das Areal soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Für die geplante Neubebauung ist ein neues Planrecht erforderlich. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hopfenseeweg (Ho 46) im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Hofen am 5. Oktober 2010 gemäß § 3 (2)

beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des oben genannten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 28. Mai 2010 und der Begründung mit gleichem Datum hat in der Zeit vom 22. Oktober 2010 bis 22. November 2010 stattgefunden. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben (Anlage 7).

Aufgrund dieser Anregung wurde der Plan geändert und erneut in der Fassung vom 28. Mai 2010/20. Dezember 2010 und der Begründung vom 28. Mai 2010 in der Zeit vom 11. Februar 2011 bis 25. Februar 2011 öffentlich ausgelegt.

Es wurde eine Stellungnahme mit 7 Mitzeichnern abgegeben, der nicht gefolgt werden kann (Anlage 9).

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a (3) BauGB von beiden Auslegungen benachrichtigt. Es wurden keine Anregungen abgegeben.

Umweltbelange:

Das beschleunigte Verfahren wurde auf den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewendet. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB wurde abgesehen.

Für den Bebauungsplan war keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a (2) 4 BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) 7 BauGB wurden jedoch im Verfahrensfortgang ermittelt, bewertet und wurden zum Satzungsbeschluss in die Abwägung eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Ein Teil der Planungs- und Verfahrenskosten für den Bebauungsplan in Höhe von 15.084,94 € werden vom Bauherrn übernommen.

Beteiligte Stellen

Ref. T, Ref. WFB.

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine.

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine.

Matthias Hahn □ Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 28. Mai 2010/ 30. März 2011
3. Zusammenstellung der Anregungen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit.
4. Liste der beteiligten Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
7. Zusammenstellung der Anregungen zur öffentlichen Auslage
8. Liste der beteiligten Bürger zur öffentlichen Auslage
9. Zusammenstellung der Anregungen zur erneuten öffentlichen Auslage
10. Liste der beteiligten Bürger zur erneuten öffentlichen Auslage
11. Bebauungsplan vom 28. Mai 2010/20. Dezember 2010
12. Textteil zum Bebauungsplan
13. Städtebaulicher Vertrag vom 12. Oktober / 21. Oktober 2010

Ausführliche Begründung

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 18. Dezember 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Hopfenseeweg (Ho 46) im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Hofen beschlossen (GRDrs. 877/2007).

Der Bezirksbeirat hat am 10. Dezember 2007 der GRDrs. 877/2007 einstimmig zugestimmt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 11. - 24. Januar 2008 im Bezirksamt Mühlhausen und im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren.

Der Erörterungstermin war am 17. Januar 2008. Es wurden 3 Anregungen vorgebracht (Anlage 3, Namensliste Anlage 4).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 28. Mai 2010 fand in der Zeit vom 22. Oktober 2010 bis 22. November 2010 statt. Es sind Anregungen von einem Beteiligten eingegangen (Anlage 7, Namensliste Anlage 8).

Aufgrund dieser Anregung wurde der Bebauungsplan geändert und erneut in der Fassung vom 28. Mai 2010/20. Dezember 2010 in der Zeit vom 11. Februar bis 25. Februar 2011 öffentlich ausgelegt. Es sind neue Anregungen von einem Beteiligten eingegangen, denen nicht gefolgt werden kann (Anlage 9, Namensliste Anlage 10).

Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Verfahrensbeteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Anlage 5) und gemäß § 4 (2) BauGB (Anlage 6) angegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren größtenteils zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden sowohl von der Auslegung, als auch von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB vom

28. Mai 2010/30. März 2011 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2).

Die Begründung wurde ergänzt (30. März 2011).

- Nachdem die Gebäude des ehemaligen Gartenbaumarktes mittlerweile abgebrochen sind;
- Die für die Neubauten geplante Wohnungszahl von insgesamt 15 auf 16 erhöht wurde;
- Die Begründung in Bezug auf die Art der Nutzung und auf die Lärm- und Schadstoffbelastung präzisiert wurde.

Verfahren

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

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung).
- Gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet, einschließlich benachbarter Planungen (Mittlere Wohlfahrt) unter 20 000 m² betragen. Weitere Bauleitplanungen erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine, so dass entsprechend § 13 a (1) Nr. 1 BauGB keine weiteren Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.
- Der Bebauungsplan trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung und trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Umweltbelange

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde, wurde von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Planungsvorteil

Es handelt sich teilweise um eine bestandsorientierte Planung. Der Planungsvorteil wurde daher nur für eine Bauplatzfläche neu von ca. 1 902 m² ermittelt. Der Planungsvorteil beträgt ca. 210.000 €.

Finanzielle Auswirkungen

Der Teil des Hopfenseewegs, der auf Flst. 726/2 verläuft, wurde im Jahre 1965 hergestellt und 1967 beitragsrechtlich abgerechnet.

Der Hopfenseeweg von Wagrainstraße bis Flst. 728 ist noch nicht bebauungsplanmäßig hergestellt und abgerechnet. Für diesen findet daher noch ein Rückfluss über Erschließungsbeiträge statt, dieser beträgt nach der derzeitigen Sach- und Rechtslage rd. 90.000,00 €.

Auch die Wagrainstraße zwischen Hopfenseeweg und Kochelseeweg ist noch nicht beitragsrechtlich abgeschlossen. Nach Vorliegen der beitragsrechtlichen Voraussetzungen findet hierfür noch ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge statt, über dessen Höhe jedoch derzeit keine Aussage getroffen werden kann.

Ein Teil der Planungs- und Verfahrenskosten für den Bebauungsplan in Höhe von 15.084,94 € werden vom Bauherrn übernommen.

Inhalt

1. Plangebiet

- Lage, Größe
- Bestand

2. Ziel und Zweck der Planung

- Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
- Geltendes Recht und andere Planungen
- Verfahren

3. Planinhalt

- Städtebauliche Konzeption
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
- Verkehr und Erschließung
- Infrastruktureinrichtungen
- Sonstige Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Umweltbelange

- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Klima
- Lärm- und Luftschadstoffbelastung
- Boden
- Grundwasser
- Arten und Biotopschutz
- Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/Baugesetzbuch (BauGB)
- Auswirkung auf die Umweltbelange

6. Statistische Daten

1.

Plangebiet

Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden durch den Hopfenseeweg, im Westen durch die Wagrainstraße, im Norden durch den Kochelseeweg und im Osten durch das Flurstück 728 begrenzt. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle zum Hopfenseeweg hin auf.

Bestand

Die bestehende überwiegend zweigeschossige Bebauung dient überwiegend dem Wohnen. Mittlerweile wurde der Gartenbaumarkt auf dem Flurstück 728/2 (Hopfenseeweg 3) und die dazugehörigen Büroflächen auf dem Flurstück 728/3 (Hopfenseeweg 1) aufgelöst *und abgebrochen* .

2. Ziel und Zweck der Planung

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

~~Der ehemalige Gartenbaumarkt steht mittlerweile leer. Der Grundstückseigentümer plant, dieses Gebäude zusammen mit dem Gebäude Hopfenseeweg 1 abzubrechen und das frei gewordene Grundstück dem Wohnungsbau zuzuführen. Der ehemalige Gartenbaumarkt ist zusammen mit dem Gebäude Hopfenseeweg 1 mittlerweile abgebrochen. Der Grundstückseigentümer plant, das frei gewordene Grundstück dem Wohnungsbau zuzuführen .~~ Die Umnutzung in Wohnzwecke ist im Sinne des städtebaulichen Ziels Innenentwicklung vor Neuausweisung wünschenswert, auch im Hinblick darauf, dass die bestehenden Gebäude im Planungsgebiet bereits überwiegend dem Wohnen dienen.

Der geltende Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein MI-Gebiet fest. Werden die Grundstücke Hopfenseeweg 1 und 3 nun ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt, dient das gesamte Planungsgebiet hauptsächlich dem Wohnen. Diese Nutzung entspricht nicht mehr dem MI-Gebietscharakter, welcher einen nicht unerheblichen Teil an gewerblicher Nutzung aufzuweisen hat. Um für das geplante Projekt eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Die geplante Nutzung ist somit aus dem FNP entwickelt.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Ortserweiterung Hofen Plan 1 1968/65. Dieser setzt für den Bereich zwischen Wagrainstraße, Kochelseeweg und Hopfenseeweg ein MI-Gebiet fest.

Der Text-Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ 1989/07 setzt für

diesen Bereich die Kategorie I, Erhaltung der Wohnnutzung, fest. Dies bedeutet, dass hier Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Verfahren für „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet, einschließlich benachbarter Planungen (Mittlere Wohlfahrt) unter 20.000 m² betragen. Weitere Bauleitplanungen erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine, so dass entsprechend

§ 13 a (1) Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Zudem trägt der Bebauungsplan zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

3. Planinhalt

Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Die Flurstücke 728/2 (Hopfenseeweg 3) und 728/3 (Hopfenseeweg 1) wurden gewerblich genutzt. Diese sollen nun auch dem Wohnungsbau zugeführt werden. Geplant sind hier 3 Wohngebäude ~~mit je 5 Wohnungen/~~ *mit insgesamt 16 Wohnungen*. Diese sind entsprechend der Umgebung und auch im Hinblick auf das Neubaugebiet „Mittlere Wohlfahrt“ als 2-geschossige Gebäude mit zurückgesetztem Dachgeschoss und begrünem Flachdach vorgesehen.

Um Dachausbauten im Bestand zu ermöglichen, gleichzeitig aber die bereits vorhandene harmonische Dachlandschaft nicht zu zerstören, wird im übrigen Bereich Satteldach festgesetzt. Die derzeit maximale zulässige Dachneigung wird leicht von 18° bis 24° auf 18° bis 34° erhöht. Damit nicht genutzte Dachgeschosse ausgebaut werden können, soll auch die Errichtung von Dachgauben ermöglicht werden, was bisher unzulässig ist. Weiterer innerstädtischer Wohnraum kann auf diese Weise geschaffen werden und Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird gefördert. Heute ist die Fläche des ehemaligen Gartenbaumarktes fast nahezu versiegelt. Durch die Neubebauung mit Wohnungen entsteht die Chance einer großzügigen, ökologisch wertvollen Durchgrünung und Bepflanzung, sowohl im Vorgarten, als auch im rückwärtigen Bereich des Grundstücks.

Art baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist fast ausschließlich durch eine Wohnnutzung geprägt. Um auf den Grundstücken des ehemaligen Gartenbaumarkts ebenfalls Wohnbebauung zu ermöglichen und diese Nutzung für das restliche Plangebiet zu stärken wird das

gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können hier jedoch auch zugelassen werden. Damit wird eine gewollte städtebauliche Mischung von Nutzungen angestrebt.

Um Störungen der Wohngebiete auszuschließen und sicherzustellen, dass hochwertiges Wohnbauland nicht durch flächenintensive Nutzung beansprucht werden kann, werden im Plangebiet ~~Tankstellen und Gartenbaubetriebe~~ *ausgeschlossen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Weiterhin ist der Ausschluss der oben genannten Nutzungen gerechtfertigt, da freie Flächen für den Wohnungsbau ohnehin sehr knapp sind .*

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen, bzw. der Traufhöhe bestimmt. Die GRZ wird entsprechend § 17 (1) BauNVO auf den Grenzwert von 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch einzelne Baufenster für die Gebäude festgesetzt. In Bereichen mit festgesetzter maximaler Traufhöhe entspricht dies einer 2-geschossigen Bebauung mit Satteldach, im Bereich mit festgesetzter maximaler Gebäudehöhe einer 2-geschossigen Bebauung mit zurückgesetztem 3. Geschoss. Somit ist gewährleistet, dass die Höchstgrenze für die Geschossflächenzahl bei Allgemeinen Wohngebieten von 1,2 nach BauNVO nicht überschritten wird, im Einzelfall kann dies jedoch auch bedeuten, dass teilweise nicht alle Höchstmassen ausgeschöpft werden können.

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit kann eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet werden.

Verkehr und Erschließung

Die Erschließung der Neubauten erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die Tiefgarage für die Neubauten kann über den Hopfenseeweg erfolgen. Die tangierenden Straßen erfüllen weiterhin die Erschließungsvoraussetzungen gemäß § 30 BauGB. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben erhalten.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle Max-Eyth-See, die von der Stadtbahnlinie U 14 sowie von den Buslinien 54 und N 5 bedient wird, befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gewährleistet. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus.

Infrastruktureinrichtungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lösen keinen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktureinrichtungen aus. Der zu erwartende Kinderbetreuungsbedarf kann durch bestehende Einrichtungen abgedeckt werden.

Sonstige Festsetzungen

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und so zu erhalten und Flachdächer zu begrünen und auf mindestens 12 cm Substratschicht extensiv zu bepflanzen.

Oberirdische Stellplätze sind in verschiedenen Bereichen der nicht überbaubaren Flächen vollständig ausgeschlossen, um einen möglichst hohen Anteil an Grünflächen zu erhalten. In Bereichen, in denen oberirdische Stellplätze zulässig sind, sind diese aus ökologischen Gründen zur Versickerung von Regenwasser mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

Der ruhende Verkehr soll sowie aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen unüberwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Zur teilweisen Retention von Niederschlägen sind Tiefgaragen und unterirdische Nebenräume mit 50 cm Erdüberdeckung herzustellen und standortgerecht zu begrünen. Die in den Straßenraum hineinwirkenden Vorgartenflächen sind zusätzlich mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Aus Stadtgestalterischen Gründen wird die Dachneigung bei Satteldächern auf 18° bis 34° begrenzt, aus diesem Grund wird auch die Länge der Dachgauben auf die Hälfte der Dachlänge begrenzt und Lage (1,5 m zum Ortgang, 1,0 m untereinander) festgeschrieben. Die Durchmischung der Dachformen Flachdach und Satteldach soll eine starre Dachlandschaft verhindern.

Weitere örtliche Bauvorschriften (Mülltonnenstandplätze, Antennen und Werbeanlagen) dienen der stadtgestalterischen Einfügung von Baukörpern und dessen Elementen in das vorhandene Ortsbild.

5. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens kann die Standortfläche hinsichtlich der verkehrsbedingten Immissionsbelastung als unproblematisch erachtet werden. Vertiefende Immissionsuntersuchungen sind nicht erforderlich. Lediglich an der Wägrainstraße ist der Lärmpegel höher.

Aus der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amtes für Umweltschutz ergeben sich unter Berücksichtigung der für die Lärminderungsplanung gemäß Umgebungslärmrichtlinie (nach VBUS) erstellten Verkehrslärmkartierung (Stuttgart

2007) folgende Mittelungspegel:

	tags	nachts
Hopfenseeweg	50 - 55 dB(A)	40 - 45 dB(A)
Kochelseeweg	50 - 55 dB(A)	40 - 45 dB(A)
Wagrainstraße	65 - 70 dB(A)	55 - 60 dB(A)

Danach wurden im Bereich der Wagrainstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten - WA tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Entgegen dem übrigen ruhigen Geltungsbereich besteht im Abschnitt der Wagrainstraße eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm, die es erforderlich macht, Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm an Wohngebäuden zu treffen (vgl. Einführungserslass zu DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, mit maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) als Auslösewert für den Nachweis baulichen Schallschutzes bei Wohnnutzung).

Nachdem es sich entlang der Wagrainstraße um bereits bebauten Gebiet handelt, kann aus Platzgründen und aus stadtgestalterischen Gründen kein aktiver Lärmschutz, z. B. in Form einer Lärmschutzwand errichtet werden.

Arten- und Biotopschutz

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bereits heute weitgehend bebauten Gebiet; rechtskräftig ist der Bebauungsplan Ortserweiterung Hofen Plan 1. Vogelschutzgebiete oder FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen; das EU-Vogelschutzgebiet „Vogelinsel Max-Eyth-See“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung; ein direkter Bezug besteht nicht.

Im Zusammenhang mit einer Untersuchung besonders streng geschützter Arten für das benachbarte Gebiet Mittlere Wohlfahrt (2007) wurden im östlichen Teil des Geltungsbereichs 4 Brutreviere des Haussperling erfasst, sowie die Türkentaube als Nahrungsgast festgestellt. Darüber hinausgehende Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) liegen nicht vor. In Anbetracht der Ausgangssituation im Planungsgebiet sind allenfalls allgemein häufige, anpassungsfähige und weniger störungsempfindliche Arten zu erwarten. Auf eine weitere Untersuchung besonders streng geschützter Arten für das Planungsgebiet wurde daher verzichtet.

Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude ist jedoch zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird und in ihm und benachbarten Planungen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung weniger als 20 000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne

des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Altlasten/Schadensfälle

Nachdem dem Amt für Umweltschutz das Ergebnis einer historischen Untersuchung des Flurstücks 728/2 vorliegt, dass im Bebauungsplangebiet der Altstandort „Betriebstankstelle Leutenäcker“ (ISAS-Nr. 4942) liegt und ein unbestätigter Gefahrenverdacht vorliegt, sind vor Baubeginn mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte zu klären und ggf. zu beseitigen. Erhebliche Auswirkungen bei Änderung der Exposition der Nutzung sowie das Antreffen von Untergrundverunreinigungen sind nicht ausgeschlossen. Vor Beginn der Bauplanungen ist hierzu ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung im Informationssystem (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon 216-5151, Telefax: 216-2425).

6. Statistische Daten

Plangebiet	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1 ha

Änderungen/Ergänzungen sind durchgestrichen bzw. in kursiver Schrift dargestellt.

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 28. Mai 2010 / 30. März 2011

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hopfenseeweg (Ho 46) im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Hofen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB
- Zusammenstellung der Äußerungen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Beteiligter Nr. 1</p> <p>Er regt an, die Baugrenze an der Wagrainstraße zu verschieben, um Wintergarten zu ermöglichen.</p>	<p>Wurde berücksichtigt</p>
<p>Beteiligter Nr. 2</p> <p>Er regt an, Auffüllungen (Rampe) zum Gartenmarkt abzutragen. Dachgauben sollten zulässig werden.</p>	<p>Wurde berücksichtigt</p>
<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Er regt an, EG-Fußbodenhöhe der Neubauten Richtung Kochelseestraße nach unten hin anzupassen, Neubauten Richtung Wagrainstraße zu verschieben und hat Bedenken wegen der Durchfahrtsregelung der bestehenden Tiefgarage mittels Duldungsbaulast.</p>	<p>Nur noch Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.</p> <p>Durchfahrtsregelung entfällt. Direkte Anfahrbarkeit der Tiefgarage.</p>

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hopfenseeweg (Ho 46) im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Hofen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB-

Behörde / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Amt für Umweltschutz</p> <p><u>Altlasten/Schadensfälle</u> Eine historische Untersuchung des Flurstücks 728/2 hat ergeben, dass im Bebauungsplangebiet der Altstandort „Betriebstankstelle Leutenäcker“ liegt. Altlastenbedingte Nutzungskonflikte sind vor Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich ein Dieseltank, der 1994 gereinigt und eingeschlämmt wurde.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Umweltauswirkung ist nicht erheblich. Die vom Gemeinderat beschlossene Bilanzierung der Bodenqualität kann erst durchgeführt werden, wenn das Maß der baulichen Nutzung festgelegt ist.</p> <p><u>Energie</u> Bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sollen Maßnahmen zur Bedarfsminderung übernommen werden</p>	<p>In die textlichen Festsetzungen wurden die entsprechende Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Siehe Anlage 6 keine Änderung der Bilanzierung</p> <p>Wurde im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>
<p>Deutsche Telekom AG T-Com</p> <p>Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien, um Rücksichtnahme wird gebeten.</p> <p>Die Erweiterung des Netzes ist erforderlich. Um Information über Beginn und Ablauf der Bauarbeiten wird gebeten.</p>	<p>Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>

<p>EnBW Regional AG</p> <p>Versorgung mit Wasser und Energie ist gesichert, Weitere Beteiligung im Verfahren ist gewünscht.</p>	<p>Beteiligung im weiteren Verfahren</p>
<p>Gasversorgung Süddeutschland GmbH</p>	<p>Keine Stellungnahme</p>
<p>Gesundheitsamt Keine Einwände oder Anregungen</p>	<p>-----</p>
<p>Handwerkskammer Stuttgart</p>	<p>Keine Stellungnahme</p>
<p>Industrie und Handelskammer Region Stuttgart</p>	<p>Keine Stellungnahme</p>
<p>Kabel Baden-Württemberg Keine Einwände oder Anregungen. Weitere Beteiligung im Verfahren ist gewünscht.</p>	<p>-----</p>
<p>Landesnenschutzverband Baden-Württemberg</p>	<p>Keine Stellungnahme</p>
<p>Naturschutzbeauftragter Herr Dr. Nebel</p>	<p>Keine Stellungnahme</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Geotechnik Ingenieurgeologische Beratung durch privates Büro wird empfohlen. Keine Bedenken</p>	<p>Das Planungsgebiet ist derzeit bereits vollständig bebaut.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen gewünscht. Um Mehrfertigung des Planes nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans wird gebeten.	Wird berücksichtigt
Stuttgarter Straßenbahn AG	Keine Stellungnahme
Verband Region Stuttgart Vorläufige Zustimmung. Um weitere Beteiligung wird gebeten.	Wird berücksichtigt
Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH Weitere Beteiligung ist entbehrlich.	-----
Zweckverband Bodenseewasserversorgung Keine Bedenken, weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	-----

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hopfenseeweg (Ho 46) im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Hofen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB**

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Amt für Liegenschaften und Wohnen <u>Grundstücksverkehr</u> Keine Einwände <u>Landwirtschaft</u> Keine Bedenken</p>	-----
<p>Garten-, Friedhofs-, und Forstamt Keine Einwände</p>	-----
<p>Amt für Umweltschutz <u>Natur- und Landschaftsschutz</u> Im Zuge des Verfahrens „Mittlere Wohlfahrt“ wurde 2007 eine Untersuchung geschützter Tierarten durchgeführt. Dabei wurde der Haussperling mit 4 Revieren und die Türkentaube mit einem Revier angetroffen. Insbesondere für den Haussperling sollte bei Gebäudeabriss oder Renovierung Ersatz für entfallene Niststätten geschaffen werden.</p> <p><u>Altlasten/Schadensfälle</u> Es wird empfohlen folgenden Text in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Dem Amt für Umweltschutz liegt das Ergebnis einer historischen Untersuchung des Flurstücks 728/2 vor. Demzufolge liegt im ... beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon 216-5151, Telefax: 216-2425).“</p> <p><u>Bodenschutz</u> Für den Bereich des Bebauungsplans gibt es keine Änderung in der Bilanz der Bodenqualität nach dem Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS).</p> <p><u>Stadtklimatologie</u> Es bestehen keine Bedenken. Im Absatz 5 der Begründung</p>	<p>Wurde berücksichtigt.</p> <p>Wurde ergänzt.</p> <p>-----</p> <p>Wurde eingearbeitet.</p>

<p>(Umweltbelange) sollte im Absatz „Lärmschutz und Luftschadstoffbelastung“ aufgrund erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen wegen der hohen Belastung in der Wagrainstraße eine Textänderung erfolgen. In der Tabelle sind die Mittlungspegel für die Wagrainstraße zu ändern. Es wird angeregt folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten: „§ 9 (1) 24 BauGB, Lärmschutz im Bereich der Wohngrundstücke Wagrainstraße 71 A ..., dass die Anforderungen von DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.</p>	<p>Wurde eingearbeitet.</p>
<p>Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 22 Stuttgart Produktionsmanagement Auf die Stellungnahme vom 22. April 2009 wird verwiesen.</p>	<p>Weitere Beteiligung im Verfahren.</p>
<p>EnBW Regional AG Regionalzentrum Stuttgart Technische Netze (TN) Im Planbereich befinden sich Anlagen der EnBW Regional AG.</p> <p>Bei Neubebauung ist ein neues Anschlusskonzept notwendig. Die Detailabstimmung erfolgt vor Ausführungsplanung.</p> <p>Keine weitere Beteiligung notwendig.</p>	<p>Bei Baugenehmigung zu berücksichtigen.</p>
<p>Gasversorgung Süddeutschland Nicht betroffen. Keine weitere Beteiligung notwendig.</p>	<p>-----</p>
<p>Gesundheitsamt Keine Einwände oder Anregungen Weitere Beteiligung erwünscht.</p>	<p>Weitere Beteiligung im Verfahren</p>
<p>Handwerkskammer Stuttgart Keine Bedenken oder Anregungen</p>	<p>-----</p>
<p>Industrie und Handelskammer Region Stuttgart Keine Einwände oder Anregungen Weitere Beteiligung erwünscht.</p>	<p>Weitere Beteiligung im Verfahren</p>
<p>Kabel Deutschland GmbH Gebiet ist versorgt. Durch Änderung der</p>	<p>Nach Baugenehmigung zu</p>

<p>Bebauung muss Netz angepasst werden. Absprache mit Erschließungsträger.</p>	<p>berücksichtigen.</p>
<p>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg Grundsätzlich wird das Projekt begrüßt. Es wird angeregt, auf begrünte Flachdächer zu verzichten und geneigte Dächer zur Gewinnung von regenerativer Energie festzusetzen.</p> <p>Aufgrund zur Nähe von ÖPNV wird angeregt die Tiefgarage zu verkleinern.</p> <p>Die Wagrainstraße ist verkehrlich sehr hoch belastet, hier sollten Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung festgesetzt werden.</p> <p>Bei Abbruch oder Umbau sollte das Vorkommen besonders geschützter Tierarten berücksichtigt werden.</p> <p>Wer überwacht städtebaulichen Vertrag?</p> <p>Es wird angeregt, den Parkplatz zwischen Wagrainstraße und Mühlhäuser Straße in ein Wohngebiet umzuwandeln.</p>	<p>Begrünte Flachdächer sind aus ökologischen Gründen (Wasserspeicherung) geneigten vorzuziehen, zumal diese mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien kombiniert werden können.</p> <p>Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird durch das Bauordnungsrecht (LBO) bestimmt.</p> <p>Diese Maßnahmen können nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Zum Schutz der betroffenen Gebäude vor Verkehrslärm werden die textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Wurde im Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Entsprechende Ämter nach Satzungsbeschluss.</p> <p>Der angesprochene Parkplatz befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p>
<p>Stuttgarter Straßenbahn AG</p>	<p>Keine Anregungen.</p>
<p>Verband Region Stuttgart Zustimmung</p>	<p>-----</p>
<p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH Text ist zu ergänzen: ... sowie den Buslinien 54 und N 5 bedient wird, ...</p>	<p>Wurde eingearbeitet</p>
<p>Zweckverband Bodenseewasserversorgung Keine Bedenken, keine weitere Beteiligung erforderlich.</p>	<p>Keine weitere Beteiligung.</p>

**Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften
Hopfenseeweg (Ho 46)
im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Hofen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

Öffentliche Auslage gem. § 3 (2) BauGB - Stellungnahme

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Beteiligte 1</p> <p>Die Beteiligten regen an:</p> <p>Den Kinderspielplatz zu verlegen.</p> <p>Dass das dritte, zurückgesetzte Dachgeschoss an allen Seiten 2 m zurückgerückt wird.</p> <p>Dass der Abstand zur Grenze Kochelseeweg 10 mindestens 3 m beträgt.</p> <p>Dass Beteiligte fehlen.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf ist kein Standort für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Die Herstellung eines privaten Kinderspielplatzes ist in der LBO geregelt und ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären.</p> <p>Die Städtebauliche Konzeption sieht vor, dass die 3 neuen Wohngebäude als zweigeschossige Gebäude mit zurückgesetztem dritten Dachgeschoss und begrüntem Flachdach ausgeführt werden. Durch die Festsetzung der tatsächlichen Höhen über NN der einzelnen Geschosse und deren Lage wird gewährleistet, dass die Höchstgrenze für die Geschossflächenzahl, die zulässige Geschossflächenzahl bei Allgemeinen Wohngebieten, nicht überschritten wird. Es besteht somit städtebaulich keine Notwendigkeit das zurückgesetzte 3. Geschoss an allen drei Seiten 2 m zurückzusetzen.</p> <p>Änderung der Baugrenze im Bebauungsplan.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren ist keine Einzelbeteiligung der Betroffenen vorgesehen. Die Nachbarbeteiligung wird im Baugenehmigungsverfahren</p>

Was heißt HbA?

durchgeführt.

HbA, die Höhe baulicher Anlagen ist in der Legende des Bebauungsplanentwurfs aufgeführt.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften
Hopfenseeweg (Ho 46)
im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Hofen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

**Erneute öffentliche Auslage gem. § 4 a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB –
Stellungnahme**

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Beteiligte Nr. 2 Die Wohneinheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss werden durch das geplante Bauvorhaben in den Wohnzimmern keinen ausreichenden Lichteinfall mehr zulassen. „Unsere Anmutung: wir werden zugemauert“.</p>	<p>Bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Fläche südlich der Wagrainstraße 73 B als überbaubare Fläche festgesetzt. Unter Beachtung der Vorgaben der LBO (z. B. Abstandsflächen) ist bereits jetzt eine Bebauung an dieser Stelle des Grundstücks möglich.</p>
<p>Es entsteht eine massive Störung der Frischluftzufuhr, welche zwingend notwendig ist, um Wohnräume nicht der Feuchtigkeit und dem damit einhergehenden gesundheitsgefährdenden Schimmelbefall auszusetzen.</p>	<p>Bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Fläche südlich der Wagrainstraße 73 B als überbaubare Fläche festgesetzt. Unter Beachtung der Vorgaben der LBO, insbesondere die Beachtung der Abstandsflächen ist also bereits jetzt eine Bebauung an dieser Stelle des Grundstücks möglich. In der LBO wird die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt. Nachdem offene Bauweise festgesetzt wird, kann eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet werden. Der im Bebauungsplan festgesetzte Verlauf der Baugrenzen und damit die Festlegung der möglichen Überbauung des Grundstücks berücksichtigen die erforderlichen Abstandsflächen. Die Abstandsflächen gewährleisten die ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung.</p>
<p>Über die Minderung hinaus erfolgt eine massive Wertminderung unserer Wohnimmobilien. Beim Wohnungsverkauf kann nicht mehr mit dem Argument der „Lichtdurchflutete Wohnräume (als die sie</p>	<p>Der derzeit gültige Bebauungsplan 1968/65 von 1968, mit überbaubarer Fläche südlich der Wagrainstraße 73 B war bei Genehmigungsdatum für den Aufteilungsplan des Gebäudes</p>

<p>einstmals von uns allen gekauft wurden) erworben werden.</p>	<p>Wagrainstraße 73 B (14. August 1995) bereits rechtskräftig.</p>
<p>Es wird eine dauerhafte Beleuchtung bei Tage notwendig werden, damit einhergehen höhere Stromkosten, in der Zeit steigender Energiepreise eine zusätzliche Zumutung.</p>	<p>Bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Fläche südlich der Wagrainstraße 73 B als überbaubare Fläche festgesetzt. Unter Beachtung der Vorgaben der LBO, insbesondere die Einhaltung der Abstandsflächen ist also bereits jetzt eine Bebauung an dieser Stelle des Grundstücks möglich. In der LBO wird die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt.</p>
<p>Deshalb fordern wir die Verschiebung des Baufenster 728/3 um mehrere Meter Richtung Süden. Das bislang geplante Baufenster wird so nicht akzeptiert.</p>	<p>Das Baufenster kann nicht mehrere Meter Richtung Süden verschoben werden, da es dann im Hopfenseeweg liegen würde.</p>
<p>Es wird Sattelbedachung gefordert, um die vorhandene harmonische Satteldachlandschaft nicht zu zerstören.</p>	<p>Im Umfeld des Baugebietes sind sehr viele Gebäude mit Flachdach zu finden. Die städtebauliche Einfügung ist somit durchaus gegeben. Flachdach wurde weiterhin aufgrund ökologischer Gesichtspunkte, wie z. B. die Speicherfähigkeit begrünter Flachdächer für Regenwasser gewählt. Die Durchmischung der Dachformen ist städtebaulich ausdrücklich gewünscht.</p>

Text**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB/BauNVO****Allgemeines Wohngebiet- § 9 (1) 1. BauGB und § 4 BauNVO**

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>nicht zulässig sind (§ 1 (6) BauNVO):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe 5. Tankstellen
----	---

Höhe baulicher Anlagen - §§ 16 (2, 3) und 18 BauNVO

HbA	<p>Eine Überschreitung der Höhenbegrenzung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch Technische Aufbauten wie z. B. Fahrstühle bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² je Erschließungseinheit und bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m ist zulässig.</p>
-----	---

Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

Ga-uGaragen sind nur unter der Geländeoberfläche als Tiefgaragen zulässig.

St1	Stellplätze auf nicht überbaubarer Fläche sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
St2	Oberirdische Stellplätze auf nicht überbaubarer Fläche sind unzulässig.

Lärmschutz gemäß § 9 (1) 24 BauGB

	<p>Entsprechend dem dargestellten Lärmschutzbereich sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (*Bezugs-quelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin) zu treffen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die gemäß Umgebungslärmrichtlinie (nach VBUS) erstellte Verkehrslärmkartierung des Amtes für Umweltschutz (Stuttgart 2007) hat für die Wagrainstraße (Straßen-rand) tagsüber Mittelungspegel der Klasse 65 dB(A) bis 70 dB(A) und nachts der Pegelklasse 55 dB(A) bis 60 dB(A) ergeben.</p>
---	---

Pflanzverpflichtung gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Allgemein	Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die unterbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze, Garagen und/oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.
pv1	Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind unzulässig. Zugelassen werden können Zu- und Ausfahrten, Kinderspielplätze und nicht überdachte Fahrradabstellplätze.
Ga-u/ Dachbegrünung	Die Garagendächer und unterirdische Nebenräume sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,5 m anzulegen, mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, als begrünte Flächen auszuführen und auf mindestens 0,12 m Substratschicht extensiv zu bepflanzen und so zu erhalten.
Artenschutz	Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Bei Abbruch und Umbau von Gebäuden sind unter Beratung durch Fachleute Nistquartiere für den Haussperling anzulegen.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gemäß § 9 (1) 26 BauGB

	<p>Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m, vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.</p>
--	---

Hinweise

Anpflanzungen	<p>Als standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise folgende Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Hängebirke, Hainbuche, Gewöhnliche Esche, Zitterpappel, Graupappel, Silberpappel, Vogelkirsche, Steinweichsel, Stieleiche, Echte Mehlbeere, Vogelbeere, Schwedische Mehlbeere, Feldulme, Bergulme, Sommerlinde, Winterlinde, Eibe.</p> <p>Obstbäume: Apfel, Birne, Quitte, Süßkirsche, Sauerkirsche, Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, Echter Mandelbaum, Speierling, Walnuss.</p> <p>Sträucher: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Gewöhnliche Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Liguster, Heckenkirsche, Kriechrose, Echte Hundsrose, Weinrose, Schwarzdorn / Schlehe, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Schneeball.</p>
Höhenangaben	<p>Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über die Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.</p>
Bauantrag	<p>In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan</p>

	dargestellt werden.
Haltevorrichtungen	Der Eigentümer hat das Anbringen von 1. Haltevorrichtung und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie der Straßenoberleitung und des Zubehörs sowie 2. Kennzeichnung und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).
Denkmalschutz Bodenfunde	Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.
Bodenschutz	Auf die Pflicht zum schonenden Umgang mit Boden wird hingewiesen. Hierzu ist das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ zu beachten.
Ablagerungen/Altlasten	Dem Amt für Umweltschutz liegt das Ergebnis einer historischen Untersuchung des Flurstücks 728/2 vor. Demzufolge liegt im Bebauungsplangebiet der Altstandort „Betriebstankstelle Leutenäcker“ (ISAS-Nr. 4942). Es besteht ein unbestätigter Gefahrenverdacht, erhebliche Auswirkungen bei Änderung der Exposition der Nutzung sowie das Antreffen von Untergrundverunreinigungen sind nicht ausgeschlossen. Daher sind mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte zu klären und ggf. zu beseitigen. Hierzu ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen im Informationssystem (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon 216-5151, Telefax: 216-2425).
Wasserschutz	Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 49 WHG (Erdaufschlüsse) und § 37 Abs. 2 und Abs. 4 WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.



Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

D1Satteldach, Dachneigung
18° - 34° (§ 74 (1) LBO).
Dachaufbauten und oder
Einschnitte sind insgesamt
bis höchstens ½ der
Gebäuelänge zulässig.
Mindestabstand der
Dachaufbauten 1,50 m zum
Ortgang und 1,0 m
untereinander und allseitig
vom Dach umschlossen.

Mülltonnenstandplätze	Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden, durch geeignete Rankgitter in Verbindung mit Sichtblenden allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen und permanent fachgerecht einzugrünen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Im Übrigen gilt die Satzung über Abfallvermeidung und Abfallentsorgung. (§ 74 (1) 3 LBO)
Werbeanlagen	Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur unterhalb der Traufe bzw. des Dachrands zulässig.
Antennen	Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht störend in Erscheinung treten bzw. nur untergeordnet sichtbar sind. (§ 74 (1) 4 LBO)

Städtebaulicher Vertrag

zwischen
Wohnbau Treuhand GmbH
Schillerstraße 63
73614 Schorndorf

(im Folgenden: Vorhabenträger)

und

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

Vorbemerkung:

Der Vorhabenträger plant, auf den Grundstücken 728/2, 728/3 und einem Teilbereich von Flst. 727 in Stuttgart ~~15~~ **16** neue Wohnungen zu errichten.

Für die Verwirklichung des Vorhabens muss der geltende Bebauungsplan geändert werden. Die Stadt bemüht sich in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger, die Änderung herbeizuführen. Beide Parteien sind sich einig, dass eine rechtliche Pflicht der Stadt zur Änderung des Planungsrechts nicht begründet werden kann. Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart bleibt bei seiner abschließenden Abwägung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) frei.

Der Bebauungsplan soll von städtebaulichen Vereinbarungen flankiert werden: So soll unter anderem ein Vertrag geschlossen werden, in dem der Wärmeschutz geregelt wird.

Vereinbarung:

1. Planungskosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gemäß § 11 (1) Nr. 3 BauGB zur Tragung der anteiligen Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt in Höhe von 15.684,94 €. Dieser Betrag ist unter Angabe des Buchungszeichens, das vor Fälligkeit mitgeteilt wird, innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Vertrags auf das Konto

Nr. 2 002 408 Baden-Württembergsche Bank, BLZ 600 501 01 zu überweisen.

Verzugszinsen sind in Höhe von jährlich 5% über den Basiszinssatz, mindestens jedoch 7,5% zu entrichten. Maßgeblich ist der am Monatsersten geltende

Basiszinssatz für den ganzen Monat.

Die Zahlungsverpflichtung entfällt, wenn das Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss gebracht wird; sie besteht jedoch bei einer Genehmigung nach § 33 BauGB fort.

2. **Baulicher Wärmeschutz / Heizung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf QP und der spezifische Transmissionswärmetransferkoeffizient HAT ' um mindestens 40% gegenüber der gültigen Energiesparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24. Juli 2007 reduziert werden. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW 60-Energiesparhaus einzuhalten (QP“ max 60 kWh/m² und HAT ' mindesten 30 % besser als aktuelle EnEV).

Der Vorhabenträger legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den oben genannten Anforderungen entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die oben beschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

3. **Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel**

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrags nicht.

4. **Rechtsnachfolger**

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

5. **Wirksamwerden des Vertrags**

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan Hopfenseeweg (Ho 46) in Kraft tritt, oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Stuttgart, 12.10.2010

Stuttgart, 21.10.2010

gez.

gez.

.....
Wohnbau Treuhand GmbH

.....
Dr.-Ing. Kron, Stadtdirektor

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und
Stadterneuerung