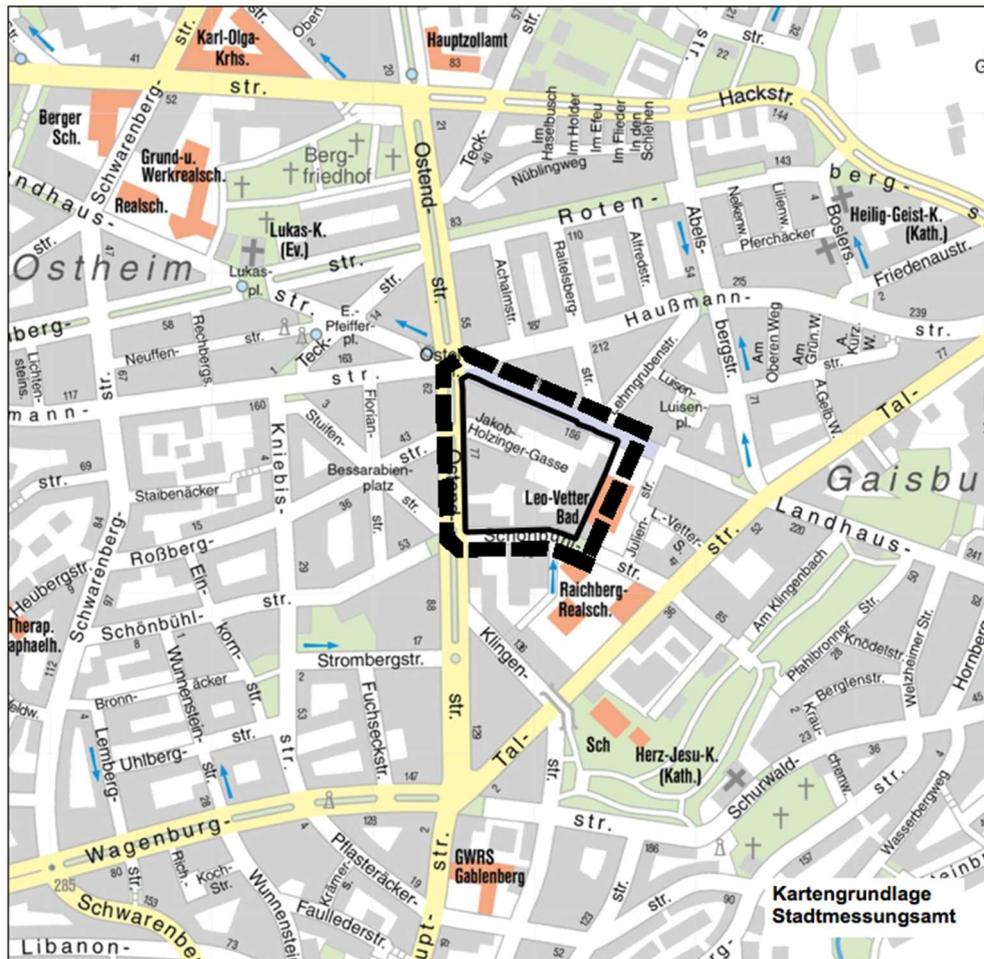


# Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Ostendstraße / SSB-Areal (Stgt 323) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtbezirk Stuttgart-Ost und wird begrenzt

- im Norden von dem Ostendplatz und der Landhausstraße (Flurstück 10176/2)
- im Osten durch das Leo-Vetter-Bad (Flurstück 10178/1)
- im Süden durch die Schönbühlstraße (Flurstück 10135/2)
- und im Westen durch die Ostendstraße (Flurstück 10180).

Das Plangebiet ist Teil des Stadtteils Ostheim im Stuttgarter Osten. Der Stuttgarter Osten bietet historisch bedingt ein abwechslungsreiches Stadtbild. Dörflich geprägte Stadtteile reihen sich an planmäßig angelegte Arbeitersiedlungen und Industrieflächen im Neckartal. In den Halbhöhenlagen prägen Villen und herrschaftliche Gebäude das Straßenbild.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 26.515 qm.

### **2. Bestand**

Das Plangebiet ist Teil des Stadtteilzentrums Ost und baulich sowie in seinen Nutzungen heterogen geprägt. Der Geltungsbereich weist bereits heute eine gute Durchmischung auf und erfüllt mit seinen vorhandenen Nutzungen eine wichtige Versorgungsfunktion für den gesamten Bezirk. Der Wohnanteil auf dem Areal ist dabei jedoch vergleichsweise gering. Das Gebiet bildet mit seinen weiteren Nachverdichtungsmöglichkeiten v. a. im Quartiersinnern einen wichtigen Baustein, um den Nahversorgungsstandort am Ostendplatz zu ergänzen.

Entlang der Landhausstraße und am Ostendplatz befinden sich 3-4-geschossige Gebäude mit Sattel- und Walmdächern. Diese dienen weitestgehend dem Wohnen. Das Gebäude Landhausstraße 188 stellt einen Hochpunkt mit 9 Geschossen mit Wohnungen für Mitarbeiter der SSB sowie einer Kita im EG/ 1.OG dar. Die Gebäude Landhausstraße 168 bis 178 sind größtenteils gemischt genutzt mit Einzelhandel im EG sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen (Deutsche Post, private Weiterbildungseinrichtung, Versicherung, u. a.).

Das Gebäude Ostendstraße 61 am Ostendplatz zählt zur im 19. Jahrhundert errichteten Arbeitersiedlung Ostheim und ist Teil der Erhaltungssatzung - Städtebauliche Gesamtanlagen O1 - Siedlung Ostheim (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Bauten beiderseits der Jakob-Holzinger-Gasse sind überwiegend von Einzelhandel im EG, von Büro- und Dienstleistungsnutzung sowie Arztpraxen und einer Apotheke genutzt. In den oberen bzw. Dachgeschossen befindet sich Wohnnutzung. Zwischen Landhausstraße und Jakob-Holzinger-Gasse gibt es eine Ladenpassage.

Die 3-5 geschossigen Bauten entlang der Ostendstraße sind v. a. durch Einzelhandelnutzungen im Erdgeschoss mit darüber liegenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Wohnungen befinden sich nur in den Dachgeschossen. In der Ostendstraße 77 befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) im EG und UG, welcher der Nahversorgung dient. Im rückwärtigen Bereich besteht eine Kindertagesstätte mit Außenbereichsflächen zum Hof. Das Mietverhältnis wurde jedoch aufgekündigt, da die Kindertagesstätte verlegt wird. Im Gebäude Ostendstraße 83 ist das

Stadtteilhaus am Ostendplatz integriert. Dieses wird von der AWO als Gemeinwesen-zentrum betrieben.

Ecke Ostend-/ Schönbühlstraße befindet sich das Bürgerzentrum Ost.

Im Osten des Plangebiets befindet sich das ehemalige Straßenbahndepot mit Kinder- und Jugendhaus, Musikschule und Kindertagesstätte, welches in den Jahren 2017 - 2019 umfassend saniert wurde.

Das Gebäude Ostendstraße 75 im Quartiersinneren steht in Teilen leer. Das Erdgeschoss wird derzeit noch als Lagerfläche sowie als Abstellplatz für größere Kfz-Fahrzeuge vermietet, soll jedoch bis voraussichtlich 2025 geräumt werden. Danach ist vorgesehen das Gebäude sowie auch den Garagenbau entlang der Schönbühlstraße abzureißen.

Die Hofbereiche sind vor allem durch Erschließungs- und Parkierungs- sowie Anlieferungsflächen geprägt.

Die Nachverdichtungsflächen setzen sich aus den frei werdenden Flächen der abzubrechenden Gebäude Ostendstraße 75 und dem Garagenbau entlang der Schönbühlstraße sowie den Parkierungsflächen im Hofbereich zusammen.

Zwischen der Schönbühlstraße und der Landhausstraße besteht zudem ein Höhenunterschied von ca. 4,0 m.

Der Großteil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der SSB AG. Die Grundstücke Landhausstraße 168 und Ostendstraße 61 befinden sich in anderweitigem Privatbesitz.

Im weiteren Umfeld befinden sich das Leo-Vetter-Bad, die Stadtteilbibliothek, welche künftig ins Quartier verlegt werden soll, und der Wochenmarkt, welcher ggf. ebenfalls ins Quartier zurückverlegt werden soll.

Auf der Landhausstraße verläuft die Stadtbahnlinie U4 entlang des Geltungsbereiches.

### **3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Die SSB AG planen im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart den Neubau von Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie sozialer und kultureller Nutzungen auf dem Ostendareal. Mit der Bebauung der beiden letzten Baufelder und der Neugestaltung der zugehörigen Freiflächen soll der Abschluss der Quartiersentwicklung im Ostendareal vollzogen werden. Um für die letzten Baufelder im Quartier qualifizierte Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgezeigt zu bekommen, wurde ein nicht offener Planungswettbewerb nach RPW ausgeschrieben. Das Wettbewerbsergebnis wird im Juni 2023 erwartet.

Auf dem Plangelände sollen dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum in Form von neuen Wohnungen (Mietwohnungen) geschaffen, der Bedarf an pflegenahem Wohnen sowie Pflege-WGs und einer Tagespflege im Quartier gedeckt werden. Des Weiteren soll die Stadtteilbibliothek neue Räumlichkeiten erhalten sowie weitere Gewerbeeinheiten und soziale, kulturelle Nutzungen v. a. in den Erdgeschosszonen entstehen, um den Nahversorgungsstandort am Ostendplatz zu ergänzen und nachzuverdichten. Im Rahmen der Realisierung sollen ebenfalls die Erschließung mit Parkierung neu geordnet und die Freiräume gestalterisch aufgewertet werden.

Für den Planbereich existiert bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan, der in seinen Grundzügen nach wie vor den städtebaulichen Grundzügen der Stadt entspricht. Im Rahmen des durchgeführten Planungswettbewerbs sollen jedoch weitere Nachverdich-

tungsmöglichkeiten hinsichtlich Dichte, Überbaubarkeit und Höhenentwicklung aufgezeigt sowie neue gestalterische Leitsätze für die Aufwertung der teilweise defizitären Freiräume und der Erschließung entwickelt werden. Das bisher geltende Planrecht lässt des Weiteren die Umsetzung der Neuplanung auch im Hinblick auf weiteren Wohnraum im Quartier nicht zu. Daher ist eine Änderung des geltenden Planungsrechtes erforderlich. Das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs bildet hierbei die Grundlage.

#### **4. Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

- Der Bebauungsplan 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 m<sup>2</sup> betragen. Es gibt in der näheren Umgebung keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vorhanden.
- Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- Der Plan begründet keine Zulässigkeit von Verfahren, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

#### **5. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen**

##### Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart führt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet auf. In der Raumnutzungskarte ist im östlichen Plangebiet die in N-S-Richtung verlaufende bestehende Richtfunkstrecke des Stuttgarter Fernmeldeturms am Frauenkopf dargestellt.

Die Neuplanung steht den Ausweisungen nicht entgegen. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes werden im weiteren Verfahren beachtet, bzw. berücksichtigt.

##### Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame FNP stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) mit zentraler Lage und für die ehemalige Wagenhalle Depot, Landhausstraße 188/1, Schönbühlstraße 75, eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Entlang der Ostendstraße ist ein Standort für ein größeres Gebäude für soziale Zwecke dargestellt.

Darüber hinaus ist entlang der Ostendstraße und Schönbühlstraße ein Grünkorridor/ Grünvernetzung durch Siedlungsbereiche dargestellt. Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs und daran angrenzend mit dem Leo-Vetter-Bad wird eine Fläche für den Gemeinbedarf - Hallenbad dargestellt. In der Landhausstraße ist die Stadtbahn mit Haltestelle dargestellt.

Für den künftigen Bebauungsplan ist die Gebietskategorie eines Urbanen Gebietes (MU) vorgesehen. Soweit der geltende Flächennutzungsplan bereits eine Gemischte Baufläche darstellt, ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus diesem gewährleistet. Die dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf soll im Zuge des Verfahrens angepasst und der Flächennutzungsplan berichtigt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB); es soll stattdessen künftig ebenfalls eine Gemischte Baufläche dargestellt werden.

### Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan von 2005 mit Bezeichnung „Zentrum Ostendplatz (Stgt 846)“ -2005/11- vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet MK fest. Das Kerngebiet trifft Festsetzungen in folgenden drei Unterkategorien:

MK<sub>1</sub> - Kerngebiet gem. § 7 BauNVO.

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) 5 BauNVO sind nicht zulässig. Tankstellen gem. § 7 (3) 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (5) und (6) BauNVO)

MK<sub>2</sub> - Wie MK<sub>1</sub>

Sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

MK<sub>3</sub> - Wie MK<sub>1</sub>

Sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO sind im obersten Geschoss/Dachgeschoss zulässig. Ausgenommen sind eingeschossige Gebäude/Gebäudeteile.

Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 265.2)“, inkraftgetreten 2014 (2014/5). Dieser schließt im Plangebiet Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros aus.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (2008)

Das Plangebiet liegt vollständig im Haupteinkaufsbereich des als D-Zentrum eingestuftes Ostheim-Ostendplatz.

### Erhaltungssatzung – Städtebauliche Gesamtanlagen

Das Flurstück 10239/2 Ostendstraße 61 liegt im Bereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung für städtebauliche Gesamtanlagen gemäß § 172 Abs.1 S. 1 Nr. 1 BauGB Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten mit der Bezeichnung O 1 - Siedlung Ostheim (1988\_015).

### Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung zur Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der LHS Stuttgart (2020/9).

### Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzsatzung aus dem Jahr 2013.

#### Wasserrecht/ Heilquellenschutzgebiet/ Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

#### Baulasten

Grundstücke im Plangebiet und direkt an das Plangebiet angrenzend sind mit Baulasten belegt, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

- Baulastenblatt Nr. 06644, FlstNr. 10178/10, Landhausstr. 182, Stuttgart-Ost (bauordnungsrechtliche Vereinigungsbaulast)
- Baulastenblatt Nr. 3223, FlstNr. 10178/1, Schönbühlstr. 71, Landhausstr. 192, Stuttgart-Ost (Abstandsflächenbaulast, Brandschutzbaulast, Rettungszufahrten)
- Baulastenblatt Nr. 4873, FlstNr. 10178/6, Landhausstr. 188/1, Stuttgart-Ost (Stellplatzbaulast, bauordnungsrechtliche Vereinigungsbaulast)

## **6. Planerische Konzeption**

Grundlage für die planerische Konzeption des Bebauungsplanentwurfes soll das prämierte und zur Weiterführung empfohlene Wettbewerbsergebnis des nicht offenen Planungswettbewerbes nach RPW „Weiterentwicklung Ostendareal mit Neubau von Wohn- und Gewerbeeinheiten“ werden.

Zielplanung des Wettbewerbes ist die Nachverdichtung des Areals, die Neuordnung und Umgestaltung des Quartiersinnenbereiches unter Einbezug der umgebenden Bestandsbebauung mit deren Freiräumen. Das innerstädtische Areal soll zu einem lebendigen Quartier weiterentwickelt werden und als wichtiger Baustein den Nahversorgungsstandort am Ostendplatz ergänzen. Dabei soll eine höhere Dichte gegenüber dem Bestandsbebauungsplan geprüft und angestrebt werden.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt werden, um die geplanten Nutzungen unterzubringen. Die Nutzungsanteile und differenzierten Zulässigkeiten von Wohnen im Plangebiet v. a. für das innere Quartier entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an die Wohn- und Arbeitswelt sowie den Bedarfen an Pflegeinfrastruktur und sozialen Einrichtungen. Diese sollen gerade im Hinblick auf die inneren Lagen des Subzentrums adäquat nachverdichtet und erhöht werden, um den heutigen Anforderungen an einen Wohn- und Arbeitsstandort gerecht zu werden. Demnach sind auch die Vorgaben zur Dichte und Höhe baulicher Anlagen v. a. im Quartiersinneren zu prüfen und neu festzusetzen.

Hierbei soll im (inneren) Plangebiet verdichteter Wohnungsbau, pflegenahes Wohnen mit Pflegeinfrastruktur sowie gewerbliche, soziale und kulturelle Quartiersinfrastruktur entstehen. Eine differenzierte Festsetzung entlang der Straßenzüge und im Quartiersinneren sind denkbar. Dies ist im Verlauf des Verfahrens zu prüfen; ebenso die Sicherung der internen Erschließungswege mit dem angedachten Quartiersplatz.

Planerisches Ziel ist es, einen vielfältigen Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen und Wohnformen unterzubringen. Es sind Sonderwohnformen auf einer Nutzfläche von ca. 3.800 qm in Form von pflegenahem Wohnen mit 50-60 Wohneinheiten (1-2-Zimmer-Wohnungen) und einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen für ca. 8-12 Personen sowie eine Tagespflege mit ca. 15 Plätzen vorzusehen. In Ergänzung ist ein Quartiersraum/ Nachbarschaftscafé vorzugsweise im EG zu planen.

Darüber hinaus sind auch gewerbliche, soziale und kulturelle Quartiersinfrastruktur mit inklusiven und gemeinwohlorientierten Angeboten vorwiegend im Erdgeschoss vorzusehen. Zudem ist ein neuer Standort für die Stadtteilbibliothek im Quartier einzuplanen.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum MU sollen hinsichtlich der Einzelhandelsflächen gegliedert werden. Entlang der Hauptverkehrsader (Ostendstraße) ist ein Schwerpunkt- raum vorgesehen, in welchem großflächiger Einzelhandel ohne Auswirkungen zugelassen werden soll. Der hintere Bereich des Quartiers soll planungsrechtlich Einzelhandelsflächen bis zur Größe von Läden zulassen, um diesen als Ergänzungsraum zum Haupteinkaufsbereich zu entwickeln.

Des Weiteren soll eine Neugestaltung der Freianlagen, insbesondere der Grün- und Verkehrsflächen sowie des Quartiersplatzes, der als Wochenmarkt genutzt werden soll, vorgenommen werden. Die Entwicklung der Erschließungs-, Parkierungs-, Frei- und Grünräume sowie deren Vernetzung ist hierbei integrativer Bestandteil der Planung.

#### Ruhender Verkehr und Fahrradabstellplätze

Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorzusehen, so dass ein autoarmes Quartier entsteht. Hier sollen weitestgehend auch Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder, Carsharing, temporäres Parken (z.B. Pflegedienst, Handwerk, etc.) und längerfristig vermietbare Anwohnerstellplätze entstehen. Die Ein- und Ausfahrt soll, gebündelt, über die Schönbühlstraße vorgesehen werden. Die Vorgaben der TA-Lärm sind hinsichtlich der gegenüber liegenden Wohnbebauung (Baustaffel 3) zu berücksichtigen.

#### Freiflächengestaltung/ Begrünung

Im Zuge der Neuordnung sollen die inneren Frei- und Erschließungsflächen neugestaltet werden. Die Qualität des öffentlich zugänglichen Raumes ist mangelhaft. Der heute überwiegend für Parken genutzte Freiraum soll zum Kommunikations- und Aufenthaltsort werden. Hierbei soll, in der Verlängerung der Jakob-Holzinger-Gasse, ein Quartiersplatz entstehen, welcher u.a. als Wochenmarkt genutzt werden kann. Bei der Freiflächengestaltung sollen Beispielbarkeit, Aufenthaltsqualität, die Nutzung durch alle Anwohnergruppen und v. a. die Begrünung von Freiflächen eine große Rolle spielen. Zielsetzung ist ein Angebot an nutzbaren Grün- und Freiflächen von 10 m<sup>2</sup>/EW im Plangebiet. Die vorhandenen Baumstandorte müssen weitestgehend erhalten bleiben. Weitere Baumpflanzungen sollen vorgesehen werden. Das Plangebiet liegt im wärmebelasteten Innenbereich. Daher ist den Belangen der Anpassung an den Klimawandel besondere Bedeutung beizumessen. Die Begrünung von Bauwerken, die Beschattung von Fassaden mittels Fassadenbegrünung oder großkroniger Laubbäume, die Beschattung von versiegelten und teilversiegelten Flächen durch Schattenwurf von Gebäuden, begrünten Pergolen oder Laubbäumen sowie die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Schwammstadt) müssen angemessene Berücksichtigung finden.

Die barrierefreie Durchwegung zum zentralen Quartiersplatz von der Jakob-Holzinger-Gasse, der Landhausstraße und der Schönbühlstraße muss in der Planung erhalten und berücksichtigt werden.

## **7. Erschließung und Versorgung**

### Erschließung

Das Plangebiet ist über die umliegenden Straßen Ostendstraße, Schönbühlstraße und Landhausstraße erschlossen. Der Teilbereich der Landhausstraße zwischen Ostendplatz bis Landhausstraße 186 darf nur durch die Stadtbahn befahren werden und ist für den allgemeinen Kfz-Verkehr gesperrt.

Das Areal besitzt eine gute fußläufige Durchlässigkeit. Die innere Durchwegung von Ost nach West durch die Jakob-Holzinger-Gasse sowie von Nord nach Süd ist über ein Gehrecht für die Allgemeinheit zwar planungsrechtlich gesichert, eine zivilrechtliche Sicherung ist jedoch nicht erfolgt. Diese Durchwegung soll auch im neuen Planrecht gesichert werden.

### ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Stadtbahnlinie U4 mit Haltestellen Ostendplatz im Norden und Leo-Vetter-Bad im Nordosten sowie die zwei Buslinien 42, 45 mit Haltestellen im Norden und Westen sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

### Grundversorgung und Infrastruktureinrichtungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des Nahversorgungsstandortes am Ostendplatz und weist somit eine gute Grundversorgung auf. Ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) und eine Bäckerei befinden sich direkt im Plangebiet an der Ostendstraße. Ein Ärztehaus mit Apotheke sowie weitere gesundheitliche Einrichtungen/ Praxen sind direkt im Plangebiet verortet sowie das Bürgerbüro Ost und das Jugendamt mit Beratungszentrum. Im ehemaligen Wagendepot der SSB, Landhausstraße 188/1, Schönbühlstraße 75, befinden sich soziale und kulturelle Einrichtungen wie das Kinder- und Jugendhaus Ostend, die Stadtteilmusikschule und eine Kindertagesstätte. Weitere Einzelhandelsgeschäfte sind entlang der Ostendstraße und Landhausstraße vorhanden.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Hallenbad (Leo-Vetter-Bad), südlich des Plangebietes eine Realschule sowie Grund- und Werkrealschule.

### Spiel- und Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche

Auf dem Luisenplatz gibt es einen öffentlichen Spielplatz in 150 m Entfernung. In der Strombergstraße gibt es einen weiteren öffentlichen Spielplatz in 200 m Entfernung zum Plangebiet. Die notwendigen Spielflächen für Kinder und Jugendliche sind entsprechend im Plangebiet vorzusehen.

### Versorgung

Der Anschluss des Plangebiets an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gesichert. Eine Fernwärmeleitung ist vorhanden. Diese müsste bei entsprechender Planung bei den Baumaßnahmen unverlegt werden.

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

Das Vorhaben fällt unter das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Grundlage für das Verfahren bildet die Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 1060/2019 Neufassung. In Anlehnung an die erhöhte Förderquote bei städtischen Grundstücken sind durch die städtische Tochtergesellschaft SSB AG - über die Regelungen des SIM hinaus - 50 % der für Wohnen neugeschaffenen Bruttogrundfläche für den geförderten Wohnungsbau

vorzusehen. Die Aufteilung der Wohnbauförderquote erfolgt in 30% Sozialmietwohnungen (SMW) und ca. 20% Mietwohnungen für mittlere Einkommen (MME). Die SMW sollen überwiegend als Mitarbeiterwohnungen erstellt werden. Teile der pflegenahen Wohnungen sollen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus realisiert werden.

## **9. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Ostendstraße / SSB-Areal (Stgt 323) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wie z. B. Lärm, Luftschadstoffe, Stadtklima usw. zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Insbesondere sind folgende Umweltbelange für den Bebauungsplan relevant:

- Das Plangebiet ist von drei Straßen umgeben. Entsprechend sind die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms sowie lufthygienische Aspekte zu berücksichtigen.
- Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Quartier sind Lärmemissionen v. a. bei Veranstaltungen im Jugendhaus sowie der Musikschule zu beachten (eine Geräuschimmissionsprognose im Bereich der Landhausstraße 188/1 wurde bereits erstellt).
- Schalltechnische Anforderungen bezüglich der Lärmemissionen durch den Vollsortimenter (Anlieferung) sowie die geplanten Tiefgaragenzufahrten sind zu treffen.
- Innerhalb des Plangebietes sind drei Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.
- Zu berücksichtigen sind klimatische Aspekte wie die thermische Belastung.
- Belange des Artenschutzes sollen berücksichtigt werden.

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart 27. Juni 2023

Thorsten Donn  
Amtsleiter