**Anlage 2**

**Stadtqualitäten in der Innenentwicklung**

**Sicherung von Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren**

Die nachfolgenden Zielstellungen sowie die verfahrensbezogenen und umsetzungsorientierten Maßgaben und Kennzahlen dienen dabei als Richtschnur.

|  |
| --- |
| **Städtebau und Stadtgestaltung** |
| 1. **Raumbildung und Dichte**   Zielstellungen:   * Beachtung des gewachsenen Stadtgrundrisses, der vorhandenen Bausubstanz und wichtiger Sichtbezüge * Schaffung eines block- und straßenübergreifendes Bezugssystem (unter Aufgreifen der Umgebungsqualitäten)   Umsetzung:   * Orientierung am Stuttgarter Ortsbaurecht von 1938 (Baustaffeln) * Ausgewogenes und verträgliches Maß der Nutzung (Verhältnis GFZ / GRZ) * Steuerung / Zonierung von Dichten und ggf. Dichtezuschlägen bei herausragenden architektonischen Lösungen insbesondere im Dachgeschoss) * Besondere Anforderungen bei Dachausbauten  (z.B. in Halbhöhenlagen und sonstigen klimatisch sensible Lagen), * Gestaltung der Dachfläche als „fünfte Fassade“  (z.B. solartechnische Dachaufbauten, Dachbegrünung) |
| 1. **Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt**   Zielstellungen:   * Herstellung und Sicherung gemischter Stadtstrukturen * Zielgruppenspezifische Gestaltung der Bauvorhaben und Anpassungsmöglichkeit an gesellschaftliche Wandel (insb. Alterung) * Bereitstellung eines möglichst differenzierten Wohnungsangebotes (Eigentum/Miete) und Förderung besonderer Wohn- und Arbeitsformen * Programmvielfalt beim geförderten Wohnungsbau * Kosten-/Qualitätsmanagement im frei finanzierten Wohnungsbau und „Quersubventionierung“ von Vorhaben * Quote für barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen (gemäß § 35 (3) LBO i.V.m. DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 sowie Sozialverträglichkeitsprüfung GRDrs 261/2008: 10% der Wohnungen auf Rollstuhlbenutzer ausgerichtet) sowie kinderfreundliche Erschließungsformen und Aufenthaltsflächen   Umsetzung:   * 1. Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungsgrößen * Quote für flexible bzw. modulare Lösungen in Gebäude und beim Wohnungsgrundriss und/oder 20% Quote für selbst geplante  Projekte (z.B. Wohnschale / Innenausbau mit Nutzerbeteiligung)   b) Sicherstellung einer möglichst kleinteiligen Parzellierung   * Stadtgestalterische Lösungen (erkennbar an Fassaden und Straßenbild) entsprechend dem Umgebungsmaßstab bzw. des Gebäudebestandes auf dem Grundstück * bei wesentlich größeren Parzellen Sicherung einer innerhalb des Vorhabens zu gewährleistenden Konzeptvielfalt durch Orientierung am Umgebungsmaßstab   c) Sicherstellung einer Bauträgervielfalt bei Vorhaben ab 200 WE   * Konkurrierende Ausschreibungsverfahren * Kooperative Ansiedlungsverfahren   d) Sicherung gebietsspezifischer Geschossflächenanteile für  Wohnen und Gewerbe   * Orientierung an Gebietskategorien der BauNVO;  Mindestwerte für Wohnen bei MI, MK, WB Basis FNP Stuttgart: Mindestanteil für M 40 %und MV 20% (unter Berücksichtigung Gebietstypenplan, insb. Gebietstyp IV);  30% Mindestanteil gewerbliche Nutzungen auf gemischten  Bauflächen (vorrangig mit publikumswirksamer Nutzung im EG) * Berücksichtigung der jeweiligen Erfahrungswerte aus den Planungsabteilungen (Schwankungen Wohnanteile je nach Vorhaben und Lage) * Zonierung über künftige Zielwerte (blockscharf festzulegen  z.B. Leitbild ‚Dichtekonzept’) |

|  |
| --- |
| **Freiräumliche und grünordnerische Planungsgrundsätze** |
| **III. Bereitstellung und Qualifizierung der Freiflächen im Quartier**  Zielstellungen und Umsetzungsmöglichkeiten:  a) Entwicklung lebendiger Wohnumfelder und „grüner Kerne“   * Differenzierung von öffentlichen und privaten Räumen (in halböffentlich/halbprivat) * Zusammenhängende, für Bewohner zugängliche und nachbarschaftswirksame Grün- und Spielflächen im Quartier (Öffentliche Grünflächen im Quartier 8-15 qm je Einwohner, möglichst zusammenhängend; öffentliche Spielflächen im Quartier 2-4 qm je Einwohner) * Flächen schonende Unterbringung von Nebenanlagen durch Integration ins Hauptgebäude oder zusammengefasst an einem Standort auf dem Grundstück * Anlage von Stellplätzen unterirdisch oder in Gebäuden   b) Grünausstattung erhalten und gewährleisten   * Sicherung des Baumbestandes, Beachtung und Einbeziehung des Baumbestandes in die planerische Konzeption * Bei Baumneupflanzungen: heimisch, standortgerecht in hitze- und trockenresistenten Sorten * Tiefgaragen und andere unterirdische Gebäudeteile mit einer Substratschicht von 50-100 cm zur Bepflanzung * Extensive Dachbegrünung: Aufbau mind. 12 cm Substratstärke, heimische Saatgut- und Sprossenmischungen * Pflanzgröße für Bäume Stammumfang mind. 20/25 * Baumbeete für Bäume mit durchwurzelbaren Substraten mind. 12 qm mit Erdanschluss   c) Nutzung der Freiflächen für Wassermanagement   * Brauchwassernutzung auf den Grundstücken und Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers in begrünten Flächen und Mulden im Vorhabengebiet (Vorgabe Erschließungsplanung)   d) Ausgleich und Ersatz (Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB):   * Naturschutzrechtliche Kompensation und Artenschutzmaßnahmen möglichst im Gebiet * Bei Verlusten von unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölzen und sonstigen wertvollen Bäumen: Vorhabennahe Ersatzpflanzungen entsprechend den Regeln der Baumschutzsatzung. Bäume auf unterirdischen Gebäudeteilen können angerechnet werden, wenn die Substratschicht mind. 100 cm beträgt. |

|  |
| --- |
| **IV. Beitrag zur Straßenraumgestaltung und zu gemeinschaftliche  Freianlagen** (bei höherer städtebaulicher Dichte)   * Konsequente Begrünung von Straßenflächen, Plätzen und  Parkierungsflächen mittels großkroniger Laubbäume * Pflanzung eines großkronigen Straßenbaumes je fünf Parkplätze * Pflanzabstände bei Pflanzungen von Straßenbäumen im Straßenraum: 10-15 m * Stellplätze, Hofflächen, Nebenwege nur in Teil versiegelnder und nach Möglichkeit begrünbarer Bauweise   **V. Gebäudebezogene Begrünung**   * Intensive oder extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigter Dächer bis 30° * Intensive Begrünung von Tiefgaragen als Grünflächen * Konsequente Begrünung von Fassaden und Pergolen mittels Kletter- und Rankpflanzen * Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten nur in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung |
| **Energetisch und klimarelevante Planungsgrundsätze** |
| **VI. Klimawirksame Optimierung von Baukörpern und Dächern**  a) Gebäudestellung und Gebäudekubatur   * Höhe und Ausrichtung von Baukörpern unter Berücksichtigung solarer (Besonnung und Verschattung) und klimatischer Gesichtspunkte (Kaltluftströmungen) * Möglichst günstiges A/V-Verhältnis (Oberfläche/Volumen-Verhältnis)   b) Dämmung und Energieeinsparung   * Energiestandards entsprechend den fortgeschriebenen Beschlüssen des Gemeinderates (EnEV 2009 – 30% / KfW-Effizienzhaus 70)   c) Bauökölogie   * Nachweis über besondere Lösungen (Verwendung von Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen, elektrosmoggeschützte Räume etc.)   **VII. Einsatz regenerativer Energien**  (z.B. i.S.d. Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg)   * Bei der Errichtung eines Vorhabens sind 20% des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken (z.B. durch Anlagen der Solarthermie auf Flachdächern oder südexponierten Dachseiten). |
| **Mobilitätskonzepte** |
| **VIII. Flächen- und kostensparende Lösungen für ruhenden Verkehr**   * Zur Verringerung der Stellplatzpflicht (i.S.d. LBO 2013) sind auf der Grundlage nachzuweisender innovativer Mobilitätskonzepte flächen- und kostensparende Lösungen zu erbringen (Car-Sharing, Elektromobilität, Fahrradboxen etc.). |