**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 beimWohnungsgrundriss 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, WBBasis 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.).
 |