

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Plangebiet

- 1.1 Lage und Größe des Plangebietes
- 1.2 Bestand

2 Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

3 Planinhalt

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
- 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Innere und äußere Erschließung
- 3.5 Ver- und Entsorgung/ Leitungsrecht
- 3.6 Grünordnung

4 Umweltbelange

- 4.1 Verkehrslärm
- 4.2 Klima und Lufthygiene
- 4.3 Boden
- 4.4 Wasser
- 4.5 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt und Artenschutz
- 4.6 Landschaft
- 4.7 Zusammenfassung

5 Bodenordnende Maßnahmen

6 Energie

7 Örtliche Bauvorschriften

8 Sozialverträglichkeit und Gemeinbedarf

9 Folgemaßnahmen und finanzielle Auswirkungen

10 Flächenbilanz

1. Plangebiet

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Zuffenhausen und wird begrenzt:

- im Norden von einem mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück und vom Friedhof Zuffenhausen;
- im Osten vom Friedhof Zuffenhausen;
- im Süden von der Bebauung am südlichen Rand der Marbacher Straße;
- im Westen von der Ludwigsburger Straße.

Es umfasst die Flurstücke 2005, 2015/1 und 2061/4 sowie Teile der Flurstücke 2015, 2000 und 3178/7. Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 5 530 m². Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 5 m ab.

1.2 Bestand

Nach Aufgabe und Abbruch der Gärtnerei, die bis vor kurzem den größten Teil des Planungsgebietes nutzte, liegt das Planungsgebiet weitgehend brach. Bis auf ein Einfamilienwohnhaus mit dazu gehöriger Garage ist die Fläche unbebaut und mit Ruderalvegetation bestanden. Im Norden des Planungsgebietes entlang der Friedhofsmauer hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Gehölzriegel sowie ein Baumbestand entwickelt.

Die gegenüberliegende Bebauung an der Ludwigsburger und der Marbacher Straße ist von zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden geprägt, die zum großen Teil schon Anfang des letzten Jahrhunderts errichtet wurden.

Die nördlich und östlich angrenzende Friedhofsfläche bildet nach Nordosten den Übergang in die freie Landschaft, so dass das Planungsgebiet am Rand des Stadtbezirks liegt.

Das Flurstück 2005 befindet sich in Privateigentum. Eigentümerin der Flurstücke 2000, 2061/4, 2015, 2015/1 und 3178/7 ist die Landeshauptstadt Stuttgart.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Geltendes Recht / andere Planungen

Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Baufläche dar.

Bebauungsplan

Das Planungsgebiet wird bisher vom Bebauungsplan Friedhof, Dauerkleingärten, Hummelgraben, Zazenhäuser Straße (1969/35) erfasst. Er setzt ein Gewerbegebiet für friedhofsgebundene Gartenbaubetriebe mit einer GRZ von 0,25, einer GFZ von 0,5 und zwei Vollgeschossen in offener Bauweise auf den Flurstücken 2005 und 2015/1 fest. Es sind nur Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal zulässig.

Die Marbacher Straße und eine kleine Teilfläche im Südosten des Flurstücks 2005 sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Ausbau der Marbacher Straße ist aber in einer anderen Dimensionierung erfolgt, so dass die im Planungsgebiet bisher festgesetzte Verkehrsfläche nicht ausgenutzt wurde.

Am östlichen und nördlichen Rand des Planungsgebietes, auf den Flurstücken 2015 und 2061/4, ist ein drei Meter breiter Gehweg und daran nach Osten und Norden anschließend eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der geplante Gehweg als Fußwegeverbindung von der Ludwigsburger Straße zur Marbacher Straße wurde aber nicht vollständig hergestellt.

Eine kleine Teilfläche von 38 m² an der Ludwigsburger Straße wird nicht vom Bebauungsplan 1969/35 erfasst. Sie liegt im Geltungsbereich des Stadtbauplanes Zuffenhausen (1929/86) und wird dort als Verkehrsfläche festgesetzt.

Satzung über Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen

Für den Geltungsbereich gilt darüber hinaus die Satzung über Vergnügungseinrichtungen u. andere, Zuffenhausen vom 5. Januar 1989. Diese Satzung wird derzeit durch den Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 251) ersetzt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 17. Dezember 2013 vom Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst. Auf der Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption (UTA Beschluss vom 27. März 2012) soll mit diesem Bebauungsplan ein Bereich für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Zuffenhausener Mitte für Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale und Wettbüros festgesetzt werden. In den anderen Teilen des Stadtbezirks und damit auch im Planungsgebiet sollen alle Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros ausgeschlossen werden.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Die Entwicklung des Planungsgebietes wird nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) durchgeführt. Damit werden 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung in den Förderprogrammen „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“, „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)“ und „Sozialmietwohnungen (SMW)“ gesichert. Zusätzlich hat sich der Eigentümer mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet, die Verfahrenskosten für den Bebauungsplan zu übernehmen sowie eine Kostenpauschale für eine Kindertageseinrichtung in Höhe von 110.000 € zu zahlen.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird erforderlich, um die Flurstücke 2005 und 2015/1 nach Aufgabe der Gärtnerei revitalisieren zu können. Es soll dort ein Teil des in der Landeshauptstadt bestehenden dringenden Bedarfs an Wohnungen gedeckt werden. Schon der Flächennutzungsplan sieht dort eine Wohnbaufläche vor. Ein Investor hat das Flurstück 2005 erworben und möchte auch das Flurstück 2015/1 von der Landeshauptstadt Stuttgart erwerben, um auf den Grundstücken eine Wohnbebauung zu entwickeln. Dem steht aber das bestehende Planungsrecht entgegen, da der bisher geltende Bebauungsplan (1969/35) auf der Fläche ein Gewerbegebiet für Friedhofsgebundene Gartenbaubetriebe ausweist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Planungsrecht für eine Wohnbebauung auf den Flurstücken 2005 und 2015/1 geschaffen.

Die nördlich und östlich an die ehemaligen Gärtnereigrundstücke angrenzenden Flächen bis zur Friedhofsmauer bzw. bis zum Friedhofszaun sowie das Flurstück 2061/4 wurden in das Planungsgebiet einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 1969/35, dort einen Gehweg herzustellen, sind nicht umgesetzt worden. Die betreffende Fläche wurde in den letzten Jahrzehnten von der Gärtnerei mit genutzt. Aus heutiger Sicht ist die Fußwegeverbindung nicht mehr erforderlich und die Herstellung eines weiteren Weges wird auch aus Kostengründen für entbehrlich gehalten.

Die Marbacher Straße im Süden ist in einer anderen Dimensionierung als im Bebauungsplan 1969/35 vorgesehen ausgebaut worden. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im zukünftigen Bebauungsplan soll in der tatsächlich erforderlichen Breite erfolgen.

An der Ludwigsburger Straße wurde der Teil der Verkehrsfläche (Flurstück 3178/7), der nicht mehr benötigt wird, zur Arrondierung des Baugebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Bauland festgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 4. Februar 2014 gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt,

- weil die Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner als 20 000 m² ist. Es wird zwar in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang der Bebauungsplan Spielberger Straße/Ludwigsburger Straße (Zu 254) aufgestellt, aber auch die festgesetzten Grundflächen beider zu betrachtender Bebauungspläne werden 20 000 m² nicht erreichen,
- weil keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr.7 b) BauGB) bestehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB sind im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB und § 13 a Abs. 2 BauGB).

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

In den vergangenen Jahren wurden von den jeweiligen Eigentümern der aufgegebenen Gärtnerei verschiedene Konzepte zur Neubebauung mit Wohngebäuden erarbeitet. Die dem Bebauungsplan jetzt zugrundeliegende Konzeption wurde ausgewählt, weil sie sich sehr gut in den städtebaulichen Kontext einfügt. Sie sieht die Errichtung von sechs Wohngebäuden vor. Ein Gebäude parallel zur Ludwigsburger Straße vervollständigt die Raumkante an der Ludwigsburger Straße. Im rückwärtigen Bereich sollen fünf weitere Gebäude entstehen, davon sind drei entlang der Marbacher Straße angeordnet. Angrenzend an den Friedhof sind zwei weitere Gebäude geplant. Insgesamt können so ca. 30 Wohneinheiten entstehen.

Durch die Anordnung der Häuser an den Rändern des Planungsgebietes entsteht ein zusammenhängender innenliegender Freibereich. Zudem ist sie sehr vorteilhaft aus Sicht des Immissionsschutzes zu bewerten, weil eine Bebauung an der Ludwigsburger Straße in den östlich davon liegenden Bereichen eine Minderung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr bewirkt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wurde ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um vor allem die Wohnnutzung und andere das Wohnen nicht störende Nutzungen wie beispielsweise kulturelle oder soziale Nutzungen, die unter anderem an der Ludwigsburger Straße in den Erdgeschossbereichen attraktiv wären, zu ermöglichen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Wettbüros wurden ausgeschlossen. Dabei sind Gartenbaubetriebe unzulässig, weil gerade das Ziel der Planung ist, eine ehemalige Gärtnerei einer Wohnnutzung zugänglich zu machen. Die Ansiedlung einer Tankstelle ist im Hinblick auf den großen Flächenbedarf nicht sinnvoll. Zudem würden Ein- und Ausfahrten an der Ludwigsburger Straße den Erhalt des vorhandenen Grünstreifens und des Baumbestandes gefährden.

Beherbergungsbetriebe sollen aufgrund des hohen zu erwartenden Verkehrsaufkommens, das über die Mischverkehrsfläche der Marbacher Straße nur sehr schwierig abgewickelt werden kann und aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs nicht entstehen.

Die Einrichtung von Wettbüros wurde im Planungsgebiet ebenfalls ausgeschlossen. Sie werden auf der Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption zukünftig nur in der Mitte des Stadtbezirks Zuffenhausen entstehen können, denn dort wird durch den Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Zu 251), der sich derzeit in Aufstellung befindet, ein Bereich für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wettbüros festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximalen Traufhöhen (TH) sowie im nördlichen Teil durch die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) bestimmt.

Um die Brachfläche optimal auszunutzen, wurde die GRZ mit maximal 0,4 festgeschrieben. Sie orientiert sich damit an der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO. In § 19 BauNVO ist geregelt, dass die zulässige Grundfläche um maximal 50 % durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden darf. Das würde bedeuten, dass die GRZ maximal 0,6 erreichen darf. Dieser Wert wird durch die städtebauliche Konzeption geringfügig überschritten, so dass von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht wird und eine GRZ von 0,65 ermöglicht wird.

Im Gegenzug dazu werden Regelungen zur Minimierung der Auswirkungen dieser Überschreitung getroffen: Zum einen sind Tiefgaragen und andere Garagen zu begrünen und zum anderen sind Wege und Platzflächen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt werden damit vermieden. Ebenso werden durch die Festsetzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da im Gebiet und angrenzend an das Planungsgebiet ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen.

Die zulässige Höhe der Gebäude staffelt sich von Westen von der Ludwigsburger Straße nach Osten zum Friedhof ab. Im Baufenster an der Ludwigsburger Straße kann ein Gebäude mit einer gemittelten Traufhöhe von maximal 9,30 m entstehen. In Anlehnung an die vorhandenen Gebäude an der Ludwigsburger Straße ist damit die Realisierung von drei Vollgeschossen bis zur Traufkante möglich. Die Gebäude im rückwärtigen Bereich gegenüber dem Friedhof und an der Marbacher Straße bleiben mit ihren maximalen Traufhöhen um ca. 2 m darunter, um gegenüber dem Friedhof, der den Übergang in die freie Landschaft bildet, nicht zu dominant zu wirken. Hier müssen die Wohngebäude damit ein Geschoss niedriger bleiben.

Im nördlichen Baufenster wurden zusätzlich zu den Traufhöhen, Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt, denn hier fehlen Höhenbezüge zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen ist an das heute bestehende Gelände angelehnt und vermeidet damit auch zu starke Geländemodellierungen innerhalb des Planungsgebietes. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen können bis zu einem Meter überschritten werden, um eine optimale Einbindung der Tiefgarage zu erreichen.

Insgesamt ermöglicht die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Baufenster an der Ludwigsburger Straße die Überschreitung der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Drei Vollgeschosse können unterhalb der festgesetzten Traufhöhe errichtet werden. Falls auch das erste Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet wird, kann eine GFZ von mehr als 1,2 erreicht werden.

Eine hohe bauliche Dichte ist hier erwünscht, um möglichst viel Wohnfläche zu schaffen. Hinzu kommt, dass ein großer Baukörper an der Ludwigsburger Straße eine besonders hohe schallabschirmende Wirkung für die Bebauung östlich davon hat. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt. Im Baugebiet und im Umfeld stehen ausreichend Freiflächen zur Verfügung, die diese erhöhte Dichte in einem Teil des Planungsgebietes ausgleichen. Auch negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das geplante Maß der Nutzung an der Ludwigsburger Straße nicht zu erwarten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich am städtebaulichen Konzept orientieren.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen spielt eine besondere Rolle, dass der Friedhof Zuffenhausen direkt an das Baugebiet angrenzt. Das Bestattungsgesetz Baden-Württemberg regelt, dass eine Neubebauung mindestens 10 m Abstand zum bestehenden Friedhof aufweisen muss. Dieser Abstand ist im Norden und Osten eingehalten. Ein Teil der Flächen innerhalb dieses Friedhofsabstandes befindet sich derzeit noch im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart, soll aber veräußert und mit dem Flurstück 2005 verschmolzen werden.

Im Westen des Planungsgebietes wurde parallel zur Ludwigsburger Straße ein Baufenster festgesetzt, das die vorhandene Bebauung an der Ludwigsburger Straße fortführt. Ein zweites Baufenster nimmt die Linienführung der Marbacher Straße auf. Die geplante Bebauung an der Südseite des Geltungsbereiches wird gemäß dem städtebaulichen Konzept um eine nördliche Zeile ergänzt.

Der Abstand zwischen dem Baufenster an der Ludwigsburger Straße und dem nördlich am Friedhof gelegenen Baufenster beträgt an der engsten Stelle nur 3 m. Die Größe der Baufenster soll eine Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestellung ermöglichen. Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung zum Mindestabstand von 5 m zwischen zwei Gebäuden sind jedoch einzuhalten und werden durch Baugrenzen nicht beeinflusst. Somit können nicht beide Baufenster gleichzeitig vollständig ausgenutzt werden.

Die Bebauung in der Umgebung des Baugebietes ist stark in Einzelbaukörper gegliedert. Daraus abgeleitet wird auch im Baugebiet nördlich der Marbacher Straße geregelt, dass die einzelnen Baukörper nicht zu große Dimensionen entwickeln. Es wurde teilweise eine offene Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge an der Ludwigsburger Straße wird dabei durch die Größe des Baufensters bestimmt. Hier wird ein größerer Baukörper zugelassen, der für die dahinter liegenden Gebäude schallabschirmende Wirkung haben kann. Im rückwärtigen Bereich im Übergang zum Friedhof und weiter zur offenen Landschaft wurde in abweichender Bauweise die Gebäudelänge auf 25 m begrenzt.

3.4 Innere und äußere Erschließung

Das geplante Wohngebiet ist mit der Ludwigsburger Straße im Westen und der Marbacher Straße im Süden an das Straßennetz angebunden. Dabei kann von der Ludwigsburger Straße nicht in die Marbacher Straße eingefahren werden und auch umgekehrt ist eine Ausfahrt von der Marbacher Straße in die Ludwigsburger Straße nicht möglich.

Die Verkehrserschließung des neuen Baugebietes soll vollständig von der Marbacher Straße aus erfolgen. Sie weist derzeit eine Breite von 5,50 m auf und wird als Mischverkehrsfläche genutzt. Da sie erneuerungsbedürftig ist und keine Wendemöglichkeit am Ende dieser Straße besteht, soll die Marbacher Straße neu angelegt werden. Die geplante Breite der Verkehrsfläche liegt bei 5,80 m. Diese setzt sich zusammen, be-

ginnend von der südlichen Geltungsbereichsgrenze: 0,15 m Stützeinrichtung, 0,15 m Randstein und 5,50 m Fahrbahn mit nördlichem Randstein. Der Charakter als Mischverkehrsfläche soll erhalten bleiben. Die im Bebauungsplan vorgesehene Wendemöglichkeit am Ende der Marbacher Straße erlaubt das Wenden für PKW, LKW und Müllfahrzeuge. Diese Wendemöglichkeit ist erforderlich, weil die Nutzung der Marbacher Straße durch die Planung intensiviert wird. Für Fußgänger und Radfahrer wird im Anschluss an die Wendemöglichkeit ein Fuß- und Radweg angelegt werden, damit sie die Ludwigsburger Straße erreichen können.

Da die Zahl der geplanten Wohneinheiten mit ca. 30 eher gering ist, ist die zusätzliche Verkehrsmenge und damit Verkehrsbelastung auf der Marbacher Straße für die Bestandswohngebäude an der Marbacher Straße zumutbar.

Die Ludwigsburger Straße ist für die Verkehrserschließung des Baugebietes ungeeignet, weil sie im Bereich des Baugebietes von einem Grünstreifen mit Baumbestand begleitet wird, der erhalten bleiben soll. Aus diesem Grund sind auch Ein- und Ausfahrten im Bereich der Ludwigsburger Straße nicht zugelassen.

Der ruhende Verkehr soll zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden. Im Bebauungsplan wurde außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Fläche für die Tiefgaragenanlage bestimmt. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird damit am südöstlichen Rand des Baugebietes am tiefsten Punkt des Planungsgebietes fixiert. Zudem wird ein Teil der Fläche im Inneren des Planungsgebietes von einer Unterbauung freigehalten, was u. a. Baumpflanzungen mit Erdanschluss möglich macht.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur im südlichen Teil des Planungsgebietes zugelassen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass der zentrale Freibereich im Planungsgebiet sowie die Flächen im Randbereich des Friedhofs von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sowie ihren Zufahrten freigehalten werden.

Innerhalb der im Plan dargestellten Bereiche für die Tiefgarage sowie für oberirdische Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt bzw. errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Im Norden und Osten des Planungsgebietes entlang der Friedhofseinfriedung ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dient als Wirtschaftsweg für die Landeshauptstadt Stuttgart, deren Mitarbeiter diese Fläche begehen und befahren müssen, um die Friedhofseinfriedung instandzuhalten und den Baumbestand an der Friedhofsgrenze zu pflegen.

Die jeweils nächsten Haltestellen des ÖPNV liegen in ca. 600 m Entfernung, zum einen die Haltestelle der Stadtbahnlinie U 15 am Rathaus Zuffenhausen und zum anderen die Haltestelle Friedhof Zuffenhausen der Buslinie 401 (Mühlhausen-Zuffenhausen). Um den künftigen Bewohnern der geplanten Wohngebäude sowie generell dem nördlichen Ortsgebiet von Zuffenhausen eine bessere ÖPNV-Anbindung zu schaffen, ist angedacht, im Verlauf der Buslinie 401

- in Fahrtrichtung Zazenhausen im Kreuzungsbereich Ludwigsburger Straße/Zabergäustraße (noch in der Ludwigsburger Straße) sowie
- in Fahrtrichtung Zuffenhausen Bahnhof im Kreuzungsbereich Marbacher / Beilsteiner Straße (hinter der Beilsteiner Straße; in der Marbacher Straße)

zusätzliche Haltestellen einzurichten.

3.5 Ver- und Entsorgung/ Leitungsrecht

Die erforderlichen Medien zur Versorgung und Entsorgung sind in der Ludwigsburger Straße und der Marbacher Straße vorhanden. Eine Stromleitung der Netze BW GmbH und der Abwasserkanal der Landeshauptstadt Stuttgart liegen jedoch ganz oder teilweise außerhalb des geplanten Straßenquerschnittes der Marbacher Straße. Weil eine Verlegung dieser Leitungen zunächst nicht vorgesehen ist, werden sie mit einem Leitungsrecht nördlich der Verkehrsfläche der Marbacher Straße gesichert.

3.6 Grünordnung

Die wesentlichen Bestandteile des grünordnerischen Konzeptes sind die Festsetzung einer im Norden liegenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland mit Wegen entlang des Friedhofs und der Erhalt einer zusammenhängenden Freifläche im Inneren des Planungsgebietes.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland mit Wegen dient als Puffer zwischen der Friedhofsnutzung und der Wohnnutzung. Durch die heranrückende Wohnnutzung sollen Beerdigungen nicht gestört werden. Die private Grünfläche ist zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen sind dort unzulässig. An die private Grünfläche angrenzend wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Verkehrsfläche ist als Wiesenweg auszuführen und wird damit auch als dem Friedhof vorgelagerte Grünfläche wahrnehmbar.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch die Freifläche innerhalb des Quartiers sind gemäß den textlichen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen. Damit der Charakter als Freifläche nicht eingeschränkt wird, sind hier oberirdische Garagen und Stellplätze unzulässig. Da es sich bei diesem Bereich um private Gärten handeln wird, wurde die gesetzlich vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen nicht eingeschränkt. Die Nutzung z. B. durch Aufstellen von Gerätehütten soll grundsätzlich nicht verhindert werden.

Der Baumbestand, der sich im Norden des Planungsgebietes angrenzend an die Friedhofsmauer in den letzten Jahrzehnten entwickelt hat, kann nicht erhalten werden, weil die Bäume durch ihre Wurzeln die Friedhofsmauer beschädigen. Als Kompensation für die Fällung werden vier Baumstandorte im Planungsgebiet neu festgesetzt. Die Baumstandorte wurden so gewählt, dass die Bäume in einem ausreichend großen Pflanzbeet mit Erdanschluss gepflanzt werden können. Eine Verschiebung der Standortorte bis zu 3 m ist dabei möglich.

4. Umweltbelange

Ausgangspunkt für eine Beurteilung der Umweltwirkungen ist das bestehende Planrecht. Der rechtskräftige Bebauungsplan 1969/35 setzt eine GRZ von 0,25 fest. Darüber hinaus könnten durch Stellplätze und Nebenanlagen noch weitere Flächen versiegelt werden. Als realistischer Wert für eine mögliche Überbauung können 35 % bis 40 % überbaute/versiegelte Fläche angesehen werden. Durch die geplante Bebauung mit Wohngebäuden bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Begrenzung der maximalen GRZ auf 0,65 wird die versiegelte Fläche zunehmen.

Zur Minimierung der dadurch entstehenden Umweltauswirkungen wird im Bebauungsplan geregelt, dass die Tiefgarage und andere Garagen zu begrünen sind. Wege und Platzflächen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Darüber hinaus sind vier Bäume zu pflanzen.

Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Von Umweltbericht und Umweltprüfung wird abgesehen.

4.1 Verkehrslärm

Das geplante Wohngebiet ist stark mit Immissionen durch den Verkehr auf der Ludwigsburger Straße vorbelastet. Der Lärmkartierung der Landeshauptstadt Stuttgart 2012 ist zu entnehmen, dass am westlichen Rand des Planungsgebietes Schallpegel von 60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) im Tagesmittel herrschen.

Die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen z. B. Schallschutzwände oder Lärmschutzwälle an der Ludwigsburger Straße wurde geprüft. Sie ist aber verworfen worden, weil mit diesen Maßnahmen die städtebauliche Qualität am nördlichen Ortszugang von Zuffenhausen stark beeinträchtigt würde.

Auf die hohen Lärmwerte wird mit der Gebäudeanordnung und der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB reagiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. Hinzu kommt, dass das Planungskonzept einen langen Baukörper parallel zur Ludwigsburger Straße vorsieht, der für die dahinter liegende Bebauung eine schallabschirmende Wirkung haben wird. Durch diesen Baukörper wird auch ein großer Teil der Außenwohnbereiche weniger vom Lärm beeinflusst werden, ein vollständiger Schutz der Außenwohnbereiche ist aber nicht möglich.

Durch die Planung, die Nachnutzung einer Gärtnereifläche als Allgemeines Wohngebiet mit ca. 30 Wohneinheiten, wird sich die Verkehrsbelastung auf der Marbacher Straße geringfügig erhöhen. Diese Belastung fällt aber im Hinblick auf die hohe Vorbelastung durch Verkehr und die damit verbundenen Verkehrslärmemissionen der Ludwigsburger Straße kaum ins Gewicht, so dass es keine wesentliche planbedingte Verschlechterung der Lärmsituation geben wird.

4.2 Klima und Lufthygiene

Das Planungsgebiet liegt nach dem Klimaatlas der Region Stuttgart im Übergangsbereich zwischen einem ausgewiesenen Stadtrand-Klimatop und einem in nördlicher und östlicher Richtung anschließenden Freiland-Klimatop. Das Stadtrand-Klimatop zeichnet sich durch frei oder dichter stehende Gebäude mit Grünflächen aus. Die Flächen übernehmen klimarelevante Funktionen, wie sie je nach Lage und Bauungsart z. B. locker bebauten und durchgrüneten Siedlungen und auch Siedlungsrändern zugesprochen werden. Im Allgemeinen weisen diese Gebiete geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung aus. Die umgebenden Freiflächen fungieren als nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete sowie Sammelgebiete und besitzen daher bedeutende Klimaaktivität mit Bezug zum Siedlungsraum. Ihre Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen ist hoch.

Im Planungsgebiet dominieren in der Anfangsphase oder bei schwacher Kaltluftbildung in südöstliche Richtung orientierte Kaltluftströmungen aus dem Raum Korntal und der dort angrenzenden Gäulandschaft. In der ausgeprägten Phase der Kaltluftbildung sind die Kaltluftströmungen aus den Gebieten Reisachmulde-Lemberg, dem Lindenbachtal sowie dem Feuerbacher Tal bestimmend, so dass sich ein von Südwest nach Nordost orientierter Kaltluftabfluss einstellt.

Die geplante Bebauung behält die in der Umgebung vorhandene Dimension der Bebauung zum großen Teil bei und kann aus stadtklimatischer Sicht als dem Standort angemessen bezeichnet werden. Das neue Planrecht lässt einen höheren Versiegelungsgrad zu als das alte. Dadurch verringern sich klimaaktive Freiflächen. In die angrenzenden Freiflächen wird durch die Bebauung nicht eingegriffen. Mit den festgesetzten Minimierungsmaßnahmen wie

- Dachbegrünung von Garagen,
- wasserdurchlässige Beläge auf Wegen, Platzflächen, Garagenzufahrten und Stellplätzen,
- Baumpflanzungen und
- eine Tiefgaragenüberdeckung von mindestens 80 cm

sowie aufgrund der umgebenden Freiflächen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Situation nicht zu erwarten und es wurde den Anforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung Rechnung getragen. Auch die Kaltluftströmungen werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Feinstaubbelastung (PM 10) sowie auch die Belastung mit Stickstoffdioxid sind im Planungsgebiet aufgrund der Verkehrsbelastung der Ludwigsburger Straße hoch. Es sind Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid bis $44 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zu erwarten, die mit zunehmendem Abstand von der Ludwigsburger Straße auf $33 \mu\text{g}/\text{m}^3$ absinken. Für Feinstaub (PM 10) wurden bis $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel berechnet. Damit wird der seit 2010 gültige Jahresgrenzwert der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nur teilweise eingehalten. Eine Überschreitung des Jahresgrenzwertes für Feinstaub von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ist nicht zu erwarten, die Feinstaubimmissionen sind aber als leicht erhöht zu bezeichnen. Die angeführten Konzentrationswerte schließen die geplante Nutzung der Fläche nicht aus.

Die geplante Wohnbebauung wird zusätzliche Emissionen erzeugen, denn die Verkehrsmenge wird durch die Wohnnutzung im Vergleich zur vorhergehenden Gärtnereinsatzung zunehmen. Hier ist die Situation aber ebenso wie bei der Bewertung des Verkehrslärms einzuschätzen. Im Verhältnis zur bestehenden Vorbelastung durch die Ludwigsburger Straße sind die durch die Wohnbebauung entstehenden zusätzlichen Fahrzeugbewegungen gering. Wesentliche Veränderungen der lufthygienischen Situation sind damit nicht zu erwarten.

Um aber gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an der Ludwigsburger Straße sicherzustellen, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung mit Vorkehrungen zum Schutz vor Belastungen durch Luftschadstoffe für das Baufenster parallel zur Ludwigsburger Straße. Gebäude im Baufenster an der Ludwigsburger Straße sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss mit Lüftungsanlagen zu versehen. Die Außenluft darf nur von der der Ludwigsburger Straße abgewandten Gebäuderückseite oder über das Dach angesaugt werden. Eine Lüftung zur Ludwigsburger Straße mittels Fenstern ist in den genannten Geschossen nicht zulässig. Diese Maßnahme schränkt zwar die Wohnqualität an der Ludwigsburger Straße ein, sie ist aber aufgrund der bestehenden Belastung erforderlich.

Da das Planungsgebiet erheblich mit Verkehrsimmissionen, die durch die Ludwigsburger Straße verursacht sind, belastet ist, wird es als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

4.3 Boden

Die Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist als mittel (3), die Filter- und Pufferfunktion für anorganische Stoffe ist als hoch und für organische Stoffe als gut einzustufen.

Aufgrund der Vorbelastung durch die ehemalige Gärtnereinsatzung und einer Überbauung mit Gewächshäusern sind die Bodenfunktionen jedoch stark beeinträchtigt. Die Böden weisen daher überwiegend die Qualitätsstufe 2 (gering) auf.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt einen höheren Versiegelungsgrad zu als das bisher bestehende Planungsrecht. Daher gehen zusätzlich Bodenfunktionen verloren oder werden beeinträchtigt. Es sind jedoch nur wenig bedeutsame, anthropogen überformte Böden betroffen. Zur Minimierung der Auswirkungen wird zudem festgesetzt, dass die Tiefgarage zu begrünen ist. Mit den Minimierungsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden nicht zu erwarten.

Ausgehend vom abgeräumten Zustand der ehemaligen Gärtnereifläche ergibt sich auf der Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) für den Bereich des Bebauungsplans ein Verlust von 0,45 Bodenindexpunkten.

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

4.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt auch außerhalb bestehender und geplanter Überschwemmungsgebiete. Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes befindet sich das Baugebiet in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Ziel ist es, die örtlichen Wasservorkommen zu erhalten und zu schützen.

Die Zielsetzung des Regionalplanes, die Sicherung eines Vorbehaltsgebietes für die Wasserversorgung, wird dadurch Rechnung getragen, dass eine bisher schon baulich genutzte Fläche neu genutzt wird. Zur ursprünglich vorgesehenen Ausweisung eines Wasserschutzgebietes wurde 1988 ein hydrogeologisches Gutachten des damaligen Geologischen Landesamts Baden-Württemberg zur Abgrenzung eines Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen in Stuttgart-Münster vorgelegt. Zur Klärung offener fachlicher Fragen hat das Amt für Umweltschutz im Jahre 2001 das Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH mit einem zusätzlichen Gutachten und weiteren Untersuchungen beauftragt.

Als Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Ergiebigkeit der Fassungen weit geringer ist als angenommen: die angenommene Gesamtergiebigkeit lag bei 229,5 - 265,5 l/s, tatsächlich wurde aber in Pumpversuchen eine Ergiebigkeit von 136 l/s ermittelt. Zudem enthält das an den Fassungen geförderte Wasser einen sehr hohen Uferfiltratanteil (mindestens 50 % bei Dauerbetrieb oder größeren Fördermengen).

Aus diesen Gründen wurde auf die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes verzichtet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde Lettenkeuper mit schichtig gegliederten Kluftgrundwasserleitern angetroffen. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering. Durch die Umsetzung der Planung wird die Versiegelung zunehmen. Dadurch wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Es wurde geprüft, ob das Niederschlagswasser im Planungsgebiet versickert werden kann, aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse ist das aber ungünstig. Ebenso wurde die Festsetzung von Dachbegrünungen geprüft, die aus städtebaulichen Gründen aber keinen Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes fanden. In Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung wurden Satteldächer ohne Dachbegrünung zugelassen. Es wurden jedoch zur Minimierung der Auswirkungen wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze, Stellplatzzufahrten und Garagenzufahrten festgesetzt. Mit der Minimierungsmaßnahme und aufgrund des relativ geringen Flächenumfangs ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht zu erwarten.

4.5 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt und Artenschutz

Nach dem Abbruch der Gewächshäuser hat sich im Planungsgebiet Ruderalvegetation angesiedelt. In den Randbereichen entlang der Friedhofsmauer hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Gehölz- und Baumbestand entwickelt. Da die Wurzeln der Bäume die bestehende Friedhofsmauer beschädigen und sich in Richtung der Friedhofsflächen entwickeln, können die bestehenden Bäume aber nicht erhalten werden. Stattdessen wurden vier neue Baumstandorte im Gebiet festgelegt.

Planungsrechtlich zulässig war bisher eine Gärtnerei ohne Pflanzverpflichtungen. Der vorliegende Bebauungsplan lässt eine höhere Versiegelung zu als bisher festgesetzt. Daher gehen einerseits Freiflächen verloren, andererseits wird eine private Grünfläche gesichert und die Festsetzung getroffen, dass überwiegend standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Es ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt.

Eine Artenschutzuntersuchung nach § 44 NatSchG wurde nur im Hinblick auf die Zauneidechse durchgeführt, da durch den Landesnaturschutzverband für ein benachbartes Planungsgebiet der Verdacht auf das Vorkommen der Zauneidechse geäußert wurde. Während der Untersuchung im Mai 2015 durch den Gutachter Herrn Quetz wurden aber im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Zauneidechsen vorgefunden.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Bereich der Gehölze und Baumbestände lediglich siedlungstypische, allgemein verbreitete Vogelarten vorkommen. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im räumlich-funktionalen Zusammenhang weiter gegeben, da sich auf dem angrenzenden Friedhof ein großer Baum- und Gehölzbestand befindet.

4.6. Landschaft

Das Planungsgebiet wird sich von einer Gärtnereifläche zu einem Wohngebiet mit Freiflächen entwickeln. Dieses bildet den nördlichen Ortsrand zwischen der Ortslage Zuffenhausen und dem Friedhof und fügt sich gut in das Ortsbild ein. Es ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

4.7. Zusammenfassung

Weitere wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen- und Tiere sowie Kultur- und Sachgüter, die durch das Vorhaben verursacht werden, sind nicht zu erwarten.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen müssen nicht ergriffen werden. Die Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet, als private Grünfläche und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, befinden sich in den Händen eines Eigentümers bzw. sollen von diesem Eigentümer von der Landeshauptstadt Stuttgart erworben werden.

Die festgesetzte Verkehrsfläche ist bis auf den nördlichen Teil der Wendemöglichkeit bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart. Der Teil der Wendefläche, der noch in Privateigentum ist, wird im Zuge vertraglicher Regelungen im Rahmen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells kostenlos an die Landeshauptstadt Stuttgart abgetreten.

6. Energie

Da die Entwicklung des Gebietes gemäß den Leitlinien des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) erfolgt, muss die geplante Bebauung die Energiestandards des SIM einhalten. Das bedeutet u.a., dass der Energiebedarf der Gebäude 30 % unter den Werten der EnEV 2009 liegen muss. Die Einhaltung dieser Energiestandards ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

7. Örtliche Bauvorschriften

Damit das Gebiet gestalterisch die in der Umgebung vorhandene Bebauung weiterentwickelt, werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dächer, Werbeanlagen, Einfriedungen, Außenantennen und Mülltonnenstandplätze erlassen.

Dachgestaltung

Die vorgesehene Dachgestaltung lehnt sich an die bereits vorherrschende Dachlandschaft im Gebiet an. Um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, sind hier insbesondere Größe und Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten geregelt.

Die Gebäude dürfen in Orientierung an den Bestand nur mit geneigten Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° - 45° ausgeführt werden. Damit die Dachgestaltung nicht zu stark durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte aufgelöst wird, wurden Festsetzungen zur Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie zu den Abständen zu den Giebeln getroffen. Darüber hinaus sind je Dachfläche entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Damit die Traufe nicht durch Dacheinschnitte unterbrochen wird, ist ein Mindestabstand von 60 cm zwischen Dacheinschnitt und Traufe vorgegeben.

Werbeanlagen

Im Hinblick auf die im Planungsgebiet gewünschte Wohnnutzung und die angrenzenden Wohngebiete werden Größe, Platzierung und Ausführung der Werbeanlagen eingeschränkt.

Einfriedungen, Mülltonnenstandplätze und Antennen

Durch Einschränkungen der Höhe der Einfriedungen und die Vorgabe, dass die Zäune innerhalb einer Pflanzung zu führen sind, soll verhindert werden, dass eine zu hohe und unattraktive Barriere zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Flächen entsteht.

Auch die Festsetzungen zur Gestaltung der Mülltonnenstandplätze und der Zahl der Antennen dienen dazu, die Gestaltung des öffentlichen Raumes nicht negativ zu beeinflussen.

8. Sozialverträglichkeit und Gemeinbedarf

Die Bebauungsplanung trägt in hohem Maße sozialen Belangen Rechnung. Zum einen wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und zum anderen wird durch

die Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau gesichert.

Durch die Wohnnutzung im Planungsgebiet entsteht ein zusätzlicher Betreuungsbedarf für geschätzte zehn Kinder in Kindertageseinrichtungen. Diese Plätze werden derzeit durch aktuelle und geplante Bauprojekte in Stuttgart-Zuffenhausen geschaffen. An den Kosten beteiligt sich der Eigentümer gemäß städtebaulichem Vertrag mit 110.000 €.

Alle weiteren benötigten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind vom Planungsgebiet aus fußläufig zu erreichen.

9. Folgemaßnahmen und finanzielle Auswirkungen

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen Kosten für die Sanierung der Marbacher Straße und den Ausbau der Wendemöglichkeit an der Marbacher Straße. Ein Mittelrückfluss wird über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen stattfinden.

Gemäß Stuttgarter Innenentwicklungsmodell sind die Verfahrenskosten und eine Kostenpauschale für die Herstellung der Kinderbetreuungsplätze durch den Eigentümer zu übernehmen. Diese Kostenübernahme ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages mit der Landeshauptstadt Stuttgart.

Durch die Veräußerung von nicht mehr benötigten Teilflächen des Friedhofs Zuffenhausen, der Ludwigsburger Straße, der Marbacher Straße sowie der Flurstücke 2015/1 und 2061/4 an den Vorhabenträger wird die Landeshauptstadt Stuttgart Einnahmen erzielen. Die Höhe der Einnahmen kann erst nach der Wertermittlung beziffert werden.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	5 530 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA):	4 163 m ²
Verkehrsfläche:	663 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	446 m ²
Private Grünfläche:	258 m ²
Geplante Wohneinheiten:	ca. 30 WE

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 7. Juli 2015

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor