

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Ulmer Straße (Untere Äcker) Wangen (Wa 80)

Begründung



Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Plangebiet

- 1.1 Lage im Raum, Größe
- 1.2 Bestand
- 1.3 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
- 1.4 Geltendes Recht und andere Planungen
- 1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

2. Planinhalt

- 2.1 Städtebauliche Konzeption
- 2.2 Art der baulichen Nutzung
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.4 Baugrenzen und Bauweise
- 2.5 Innere und äußere Erschließung
- 2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärm
- 2.7 Pflanzverpflichtungen

3. Örtliche Bauvorschriften

- 3.1 Dachgestaltung
- 3.2 Einfriedung, Müllbehälterstandplätze
- 3.3 Werbeanlagen

4. Sozialverträglichkeit

5. Umweltbelange

- 5.1 Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt
- 5.2 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen
- 5.3 Lärm
- 5.4 Artenschutz
- 5.5 Klima, Lufthygiene
- 5.6 Wasser- und Bodenschutz
- 5.7 Altlasten

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

7. Statistische Daten

1. **Plangebiet**

1.1 **Lage im Raum, Größe**

Der Geltungsbereich umfasst mit dem an der Ulmer Straße liegenden Bebauungsabschnitt einen Teil der zentralen Lage Wangens. Der von der Ulmer Straße abgewandte Teil erstreckt sich bis zur Geislinger Straße. Im Nordwesten bildet die Salacher Straße und im Südosten die Süßener Straße die Grenze. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,67 ha.

1.2 **Bestand**

Die Bebauung an der Ulmer Straße ist überwiegend durch Dienstleistungsbetriebe geprägt: eine Bank, eine Fahrschule, ein Kiosk, ein Bettenstudio, ein Friseursalon und das Hotel / Restaurant Ochsen. Im Abschnitt zwischen Ackerweg und Geislinger Straße dominiert die Wohnbebauung, aber auch hier sind Gewerbebetriebe vorhanden: eine Physiotherapiepraxis, ein Reisebüro, eine Zahnarztpraxis, ein Gartenbaubetrieb und weitere Betriebsteile des Hotels / Restaurants Ochsen.

Entlang der Salacher Straße, Geislinger Straße und Süßener Straße ist eine an den alten Baulinien zum Teil schon im 19. Jahrhundert entstandene, meist mit Bauwichen durchbrochene und abschnittsweise auch geschlossene Blockrandbebauung vorhanden. Die Gebäude stehen direkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Entlang der Ulmer Straße ist die Bebauung geschlossen, springt aber an der Ecke Salacher Straße zurück und bildet dort hinter der straßenraumprägenden Kastanie und dem Biergarten des Restaurants und Hotels Ochsen eine Platzwand. Die Gebäude an der nordöstlichen Seite des Ackerwegs, die durch eine neue Bebauung ersetzt werden sollen, sind mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden.

Im Blockinnenbereich sind einige Nebengebäude und Garagen entstanden, der größte Teil der Fläche ist aber unbebaut und wird für Gärten genutzt.

Die Gebäudehöhen im Geltungsbereich sind sehr unterschiedlich. Vor allem an der Salacher Straße stehen einige niedrigere Gebäude mit eineinhalb bis zwei Geschossen und Traufhöhen ab etwa 6 m. Insgesamt überwiegen aber höhere Gebäude mit Traufhöhen von über 8 m bis hin zu über 13 m und vier Geschossen an der Ecke Geislinger Straße / Süßener Straße. Dazu kommen überall Dachräume, die meist für Wohnzwecke mittels Dachaufbauten und Gegengiebel intensiv genutzt werden.

1.3 **Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im ganzen Plangebiet gilt heute die Baustaffel 4 der Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart (OBS), die nur zwei bzw. an der Ulmer Straße drei Geschosse zulässt. Damit entspricht die vorhandene Bebauung bezüglich der Gebäudehöhe zu einem erheblichen Teil nicht dem vorhandenen Planungsrecht. Es ist Ziel des Bebauungsplanes, die zulässige Gebäudehöhe an den tatsächlich vorhandenen Bestand anzupassen, damit planungsrechtlich eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen und somit dem Ziel des geltenden Flächennutzungsplanes, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, Rechnung zu tragen.

Als weiteres Planungsziel soll der weitgehend unbebaute Blockinnenbereich zur Erhaltung der Wohnqualität planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Grundstück des Restaurants und Hotels Ochsen zwischen Ulmer Straße und Ackerweg. Weitere Betriebsteile und Flächen befinden sich auch auf Grundstücken nordöstlich des Ackerwegs. Der Eigentümer und Betreiber plant eine Erweiterung auf diesen Grundstücken. Vorgesehen sind Konferenz- und Seminarräume im Erdgeschoss sowie Hotelzimmer in den zwei darüber liegenden Geschossen und im Dachgeschoss. Für die Parkierung ist eine Tiefgarage vorgesehen. Mit dem vorhandenen Planungsrecht kann diese Bebauung nicht verwirklicht werden. Die Zahl der Geschosse, die Bautiefe und auch die Grundflächenzahl würden überschritten.

Die ältesten Baulinien im Geltungsbereich sind 1878 genehmigt worden. Das Verhältnis dieser Baulinien zur Verkehrsfläche Ackerweg ist planungsrechtlich nicht eindeutig. Ab Anfang des 20. Jahrhunderts erschloss der Ackerweg das Gebäude Ackerweg 3 und das heute nicht mehr vorhandene Gebäude Ackerweg 1 sowie die Gebäude Ackerweg 2 und 4. Auch die Gebäude Salacher Straße 1 – 5 waren damals schon über die Zufahrt vom Ackerweg von der Rückseite her erschlossen. Diese Funktion des Ackerwegs für die öffentliche Erschließung soll mit der entsprechenden Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

1.4 **Geltendes Recht und andere Planungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Bereich entlang der Ulmer Straße ist darüber hinaus gemäß dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart als Nachbarschaftszentrum mit örtlicher Bedeutung gekennzeichnet. Mit der Darstellung des überwiegenden Teils der Wangener Ortslage als Wohnbaufläche (Bestand) soll die Wohnnutzung hier gesichert und verbessert werden. Der für gewerbliche Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehene Flächenanteil beträgt ca. 30% und soll als solcher erhalten bleiben, so dass sich für Betriebe, die in einem Mischgebiet zulässig sind, keine Restriktionen ergeben. Vor diesem Hintergrund werden die Grundzüge der Planung durch die Festsetzung eines Mischgebietes in dieser Größe in der Ortslage von Wangen nicht berührt. Der Bebauungsplan, der ein 0,67 ha großes Mischgebiet festsetzt, ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch der Landschaftsplan (Entwurf) stellt Baufläche dar.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Stadterneuerungsvorranggebietes 18 -Wangen- und im Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (2012/34).

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist ein hierarchisch gegliedertes fünfstufiges Zentrensystem zur Steuerung und nachhaltigen Entwicklung des Einzelhandels in Stuttgart aus. In diesem Konzept ist der zentrale Versorgungsbereich Wangens als D-Zentrum mit örtlicher Bedeutung dar-

gestellt. Die Teilfläche zwischen Ulmer Straße und Ackerweg ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

Dieselbe Teilfläche liegt auch im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Städtebauliche Gesamtanlage Alt-Wangen gemäß § 172 BauGB.

Außerdem gilt der Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere Wangen“ (1989/009), welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Gebietstyp II festsetzt und damit Aussagen über die Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen und insbesondere auch Spielhallen trifft. Künftig werden verbindliche planungsrechtliche Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf der Grundlage der neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption (GRDRs 670/2011) dargestellt. Im Stadtbezirk Wangen sind auf dieser Grundlage keine Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros vorgesehen. Hierzu wurde am 9. Oktober 2012 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Vergnügungsstätten Wangen (Wa 81) gefasst (GRDRs. 513/2012). Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere Wangen (1989/009).

Im gesamten Geltungsbereich gilt die Baustaffel 4 der Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart von 1935 in Verbindung mit Baulinien aus den Jahren 1878 und 1907. Im Baustaffelplan ist die Bebauung entlang der Ulmer Straße für die Erhöhung um ein Stockwerk auf insgesamt drei gekennzeichnet.

Das Gebäude Ulmer Straße 325 ist Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz.

1.5 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung; bereits bebaute Flächen werden baulich nachverdichtet.
- Die Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche ist kleiner als 20 000 m². Es werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen; weitere Grundflächen sind von daher nicht mitzurechnen.
- Es wird durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Der Schwellenwert von 80 Zimmern bzw. 100 Betten, der gemäß UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfordern würde, wird durch die geplante Hotelerweiterung auch bei Berücksichtigung der vorhandenen Zimmerzahl nicht erreicht.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht.

Der Bebauungsplan soll einem Bedarf an Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

2. Planinhalt

2.1 Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich gehört zum zentralen Versorgungsbereich Wangens bzw. grenzt an diesen an. Gewerbliche Nutzungen in Zentrumsnähe können über die Gebietsversorgung hinaus den ganzen Stadtbezirk Wangen versorgen, solange sie wohnverträglich und nicht störend sind. Das erfordert die Festsetzung eines Mischgebietes, was auch im Wesentlichen der heute geltenden Baustaffel 4 entspricht. Einzelne im Mischgebiet an sich zulässige Nutzungen sollen dennoch ausgeschlossen werden, soweit diese hier städtebaulich nicht erwünscht sind, wie etwa Vergnügungstätten und Wettbüros.

Die heute vorhandene Baustruktur aus leicht durchbrochenen Blockrändern und abschnittsweise geschlossener Bebauung soll beibehalten werden. Wie im benachbarten Baublock nordwestlich der Salacher Straße soll auch hier durch die Festsetzung einer entsprechenden Traufhöhe eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Als Ausgleich ist zur Erhaltung der Wohnqualität der Blockinnenbereich von Bebauung freizuhalten. Die heute am Ackerweg bestehende kleinteilige Bebauung kann mit der Ausweisung eines Baufensters durch einen zweigeteilten Baukörper mit durchgehendem Erdgeschoss ersetzt werden.

Die heute zulässige Traufhöhe von 12 m an der Ulmer Straße wird als weiterhin sinnvoll erachtet und soll beibehalten werden, während die vorhandene Beschränkung auf drei Stockwerke entfällt und damit planungsrechtlich eine viergeschossige Bebauung ermöglicht wird, was der städtebaulich wirksamen Breite und Bedeutung der Ulmer Straße angemessen ist.

Das Gebiet ist durch die begrenzenden Straßen vollständig erschlossen. Der Ackerweg soll bezüglich der Verkehrserschließung weiterhin eine ganz untergeordnete Funktion haben.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Struktur aus Gewerbebetrieben und Wohnnutzung. Der unter Punkt 1.2 beschriebene Nutzungsbestand an Dienstleistungsbetrieben prägt den im Geltungsbereich liegenden Abschnitt der Ulmer Straße gewerblich, während die Bebauung nordöstlich des Ackerwegs von Wohnnutzung geprägt wird. Aber auch dort sind heute gewerbliche Nutzungen vorhanden. Zusammen mit der beabsichtigten Hotelerweiterung, die einen nicht unerheblichen Anteil an der maßgeblichen Grundstücksfläche hat, ist damit auch dieser Teilbereich als Mischgebiet festzusetzen. Bei Betrachtung der Grund-

stücksfläche im gesamten Geltungsbereich ist unter Einbeziehung der geplanten Hotelenerweiterung in etwa von einem Gleichgewicht zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung auszugehen.

Da der Charakter der Bebauung an der Ulmer Straße sich von dem im restlichen Plangebiet unterscheidet und durch die Lage im zentralen Versorgungsbereich eine andere Bedeutung hat, wird das Mischgebiet in die Teilbereiche MI_{1,1} und MI_{1,2} an der Ulmer Straße sowie MI_{2,1} und MI_{2,2} im restlichen Geltungsbereich differenziert.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der zentrale Versorgungsbereich Wangens als D-Zentrum mit örtlicher Bedeutung ausgewiesen. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Ulmer Straße vom Wangener Marktplatz bis Renzwiesen. Vor allem im südlichen Abschnitt wurden viele Leerstände festgestellt. Die im D-Zentrum geltenden Bebauungspläne regulieren die Einzelhandelsnutzung bisher ganz überwiegend nicht. Von daher hätte sich eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit schädlichen überörtlichen Auswirkungen also schon bilden können; eine solche Entwicklung ist aber nicht eingetreten. Deshalb wird entsprechend der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im zentralen Versorgungsbereich auf restriktive Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe zur Verhinderung schädlicher Auswirkungen von Agglomerationen verzichtet.

Im MI_{1,1} und MI_{1,2} zwischen Ulmer Straße und Ackerweg sind entsprechend der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Lage im zentralen Versorgungsbereich Einzelhandelsbetriebe generell zulässig. Im MI_{2,1} und MI_{2,2} zwischen Ackerweg und Geislinger Straße, außerhalb dieses Versorgungsbereiches gelegen, aber dennoch integriert, sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung von nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten. Wegen der integrierten Lage im Wohnstandort sollen auch Läden mit Sortimenten jeglicher Art ausnahmsweise zulässig sein, die im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienen.

Sowohl der Teilbereich zwischen Ulmer Straße und Ackerweg als auch der Bereich nördlich des Ackerwegs werden außerdem hinsichtlich der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben gegliedert. Zum weiteren Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet sollen im Bereich an der Ulmer Straße lediglich auf dem als MI_{1,1} festgesetzten Grundstück des vorhandenen Hotelbetriebes Beherbergungsbetriebe zulässig sein. Im Bereich nördlich des Ackerwegs gilt dies auch auf dem für die Hotelenerweiterung vorgesehenen Grundstück, welches als MI_{2,1} festgesetzt ist. In den Gebieten MI_{1,2} und MI_{2,2} werden Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Im MI_{2,2} ist ein Gartenbaubetrieb vorhanden. Diese Nutzung ist mit den Planungszielen vereinbar, so dass hier Gartenbaubetriebe zugelassen werden. Im restlichen Geltungsbereich werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfes in der Geschäftslage des MI_{1,1} und MI_{1,2} städtebaulich nicht erwünscht sind und der geplanten Entwicklung im MI_{2,1} entgegen stehen würden.

Durch die Nachbarschaft zur zentralen Lage an der Ulmer Straße ist die Wohnnutzung im MI_{2.1} und MI_{2.2} heute schon Lärmbelastungen ausgesetzt. Zum Schutz der Wohnnutzung vor weiteren Belastungen werden im MI_{2.1} und MI_{2.2} Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen; diese sollen sich entsprechend ihrer Zentrumsfunktion im Nahversorgungszentrum ansiedeln.

Im gesamten Geltungsbereich sollen Tankstellen ausgeschlossen werden, da diese in der Struktur der zentralen Geschäftslage Wangens im MI_{1.1} und MI_{1.2} städtebaulich nicht erwünscht sind. Dasselbe gilt auch für die von Wohnnutzung geprägten Blockränder im MI_{2.1} und MI_{2.2}. Tankstellen sind in geringer Entfernung in den an den Wohnstandort angrenzenden Gewerbegebieten vorhanden.

In der Vergnügungsstättenkonzeption sind für den Bezirk Wangen keine Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten vorgesehen. Zum Schutz des Wohnens und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden im gesamten Mischgebiet Vergnügungsstätten und Wettbüros generell ausgeschlossen.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Erhaltung des Gebietscharakters werden Anlagen für Fremdwerbung in allen Baugebieten ausgeschlossen. Mit Ausnahme der Bebauung am Ackerweg sind die Gebäude im Geltungsbereich als wenig durchbrochene und weitgehend geschlossene Blockrandbebauung erstellt worden. Die Gebäude an der Ulmer, Salacher, Süßener, und Geislinger Straße stehen nahezu ausnahmslos an der Straßenbegrenzungslinie. Platz für eigenständige Werbeanlagen vor den Gebäuden ist nicht vorhanden. An der Ulmer Straße ist zwar einerseits die Geschäftslage mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen samt entsprechenden Werbeanlagen zu finden. Andererseits gibt dennoch das denkmalgeschützte Gebäude Ulmer Straße 325 und das Fachwerkgebäude des Hotels / Restaurants Ochsen diesem Abschnitt eine nahezu noch dörfliche Prägung. Die benachbarten neueren Gebäude wurden diesem Charakter angepasst. Vorhandene Werbeanlagen der ansässigen Betriebe sind an den Fassaden der Gebäude flächig oder in Form von Stechschildern installiert. Es gilt hier zum Schutz des Ortsbildes auch die Erhaltungssatzung Alt-Wangen.

Die anderen Blockränder sind abschnittsweise deutlich städtischer, aber dennoch wenig gewerblich geprägt. Es herrscht Wohnnutzung vor und im Straßenbild fehlen Werbeanlagen weitgehend. Eigenständige Werbeanlagen würden das Straßenbild empfindlich stören.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundstücksgrößen im Gebiet sind sehr unterschiedlich, ebenso die Ausnutzung der Grundstücke durch die bestehende Bebauung. Die Grundflächenzahlen (ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) reichen von etwa 0,2 bis zu über 0,8 bei Eckgrundstücken. Die über die Fläche des Geltungsbereiches gemittelte GRZ liegt bei etwa 0,45. Die heute planungsrechtlich zulässige Überbauung liegt bei 40 %. Gerade kleinere Grundstücke benötigen für eine städtebaulich gewünschte Bebauung eine größere Grundstücksausnutzung.

Deshalb wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf durch Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu höchstens 0,8 überschritten werden. Damit wird dem Bedarf der kleineren Grundstücke Rechnung getragen, die einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen müssen, um sinnvoll bebaut werden zu können. Weitere Überschreitungen durch Ausnahmen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden ausgeschlossen. Damit soll auch noch ein Anteil an unversiegelter Fläche bestehen bleiben, der begrünt werden und die anderen Bodenfunktionen noch ausüben kann. Bei Eckgrundstücken wird eine Überbauung von 0,8 auch durch den Hauptbaukörper zugelassen, da diese Grundstücke bei Blockrändern in der Regel höher ausgenutzt werden müssen, wenn die Baumasse die der Nachbargrundstücke entsprechen soll. Die Gesamtversiegelung dieser Grundstücke einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO soll dennoch auch hier auf 80 % der Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

2.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Heute ist in der Baustaffel 4 eine Traufhöhe von 8 m bei zwei Stockwerken zulässig. Entlang der Ulmer Straße gilt die Erhöhung um ein Stockwerk und eine Traufhöhe von 12 m. Zur Anpassung des Planungsrechts an die Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauung wird eine Traufhöhe von 9,50 m festgesetzt. Damit sind künftig drei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses zulässig. Ein Teil der vorhandenen Bebauung überschreitet auch diese Traufhöhe. Dennoch wird diese Höhe als städtebaulich angemessen betrachtet, da im Gebiet auch einige Gebäude vorhanden sind, die deutlich niedriger sind. Entlang der Ulmer Straße wird die heute zulässige Traufhöhe von 12 m auch künftig festgesetzt. Somit sind dort 4 Geschosse möglich, was für diesen Abschnitt der Ulmer Straße angemessen und durch die vorhandenen Gebäude auch noch nicht ausgeschöpft ist.

Die für alle Satteldächer festgesetzte Dachneigung von 44° bis 46° entspricht den Neigungen, die in diesem Bereich von Wangen üblich sind. Die maximal zulässige Firsthöhe von 18 m an der Ulmer Straße und sonst bei 15,50 m gewährleistet die höhenmäßige Einfügung der Bebauung in die Umgebung.

2.3.3 Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

- GRZ
Bei Eckgrundstücken im M_{1,2} ist eine GRZ bis zu 0,8 zulässig. Die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete wird damit überschritten. Aus städtebaulichen Gründen sollen die auf Eckgrundstücken zu errichtenden Gebäude dieselben Dimensionen wie die Nachbargebäude erreichen können. Daher müssen die Eckgrundstücke einer Blockrandbebauung in der Regel höher ausgenutzt werden. Die Überschreitung der Obergrenze ist für eine homogene Bebauungsstruktur und für das Einfügen der Eckgebäude in das Straßenbild erforderlich.
- GFZ
Eine maximal zulässige Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen ist aber davon auszugehen, dass die

in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der Geschossflächenzahl für Mischgebiete von 1,2 deutlich überschritten wird. Es können Geschossflächenzahlen von bis zu ca. 2,2 und bei den Eckgrundstücken von bis zu ca. 3,0 erreicht werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgelegt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist in Bestandsgebieten eine angemessene Nachverdichtung und damit eine hohe Ausnutzung der Grundstücke im Sinne des § 17 BauNVO städtebaulich erforderlich. In ca. 300 m Entfernung erreicht man den Ortsrand und die Freiflächen des Wangener Berges. Der Blockinnenbereich ist durch die festgesetzte Pflanzverpflichtung von Bebauung freizuhalten. Das Gebiet ist durch die nahe gelegene Stadtbahnhaltestelle U4 / U9 / U13 auch durch den ÖPNV sehr gut erschlossen. Damit ist die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen und wird durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sicher gestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

2.4 **Baugrenzen und Bauweise**

Mit Ausnahme der Bebauung am Ackerweg stehen die Gebäude direkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und bilden eine meist mit Bauwischen durchbrochene und abschnittsweise auch geschlossene Blockrandbebauung. Das Blockinnere ist weitgehend unbebaut.

Um diese Struktur auch in Zukunft zu erhalten, werden entlang der Salacher Straße, Geislinger Straße, Süßener Straße und Ulmer Straße Baulinien festgesetzt. Da der Ackerweg als Verkehrsfläche nur eine geringe Breite hat, muss die Bebauung dort von der Grenze zurückbleiben. Es werden hier Baugrenzen festgesetzt, die dies berücksichtigen, aber auch die Grundfläche von bereits vorhandenen Gebäuden in die überbaubare Grundstücksfläche einbeziehen.

Die heute geltende Baustaffel 4 setzt eine maximale Bautiefe von 12,00 m fest. Dieses Maß soll auch künftig für die Hauptbaukörper im MI_{2,1} und MI_{2,2} gelten und wird entsprechend übernommen. Eine in der Baustaffel 4 zulässige Bebauung mit Hintergebäuden hat sich nicht herausgebildet. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte in Verbindung mit den in der Baustaffel geforderten großen Grenzabständen lassen diese auch nicht zu. Hingegen sind einige kleinere Nebengebäude in geringem Abstand zum Hauptbaukörper sowie ein- und zweigeschossige Anbauten an die Hauptbaukörper vorhanden.

Da der Blockinnenbereich mit Ausnahmen von Tiefgaragen auch künftig von Bebauung freigehalten werden soll, wird dort keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Stattdessen wird die vorhandene Struktur aufgenommen und eine an die Hauptbaukörper anschließende, 5 m tiefe, eingeschossige Anbauzone festgesetzt.

Im MI_{1,1} und MI_{1,2} zwischen Ulmer Straße und Ackerweg hat sich keine klare Bebauungsstruktur herausgebildet. Deshalb, und um zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen, wird zwar entlang der Ulmer Straße wieder eine Baulinie

festgesetzt, desweiteren aber das Baufenster groß dimensioniert. Damit wird die mögliche bauliche Ausnutzung durch die festgesetzte GRZ begrenzt und die Anordnung der Baukörper wesentlich durch die Baulinie an der Ulmer Straße bestimmt.

Die entlang der Salacher, Süßener, und Geislinger Straße festgesetzten Baulinien sind dem Planungsziel der Blockrandbebauung mit rückwärtiger Anbauzone entsprechend schematisch angeordnet. Das heißt, dass manche der vorhandenen Baugrundstücke das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung oder auch die mit der Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche aufgrund eines ungünstigen Zuschnitts oder zu geringer Größe möglicherweise nicht ganz ausnutzen können. Durch Änderung der Eigentumsverhältnisse oder private Bodenordnungsmaßnahmen sind dennoch Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft gegeben.

In den Bebauungsabschnitten, in denen die vorhandenen Gebäude nicht in geschlossener Bauweise errichtet worden sind, sind die Grenzabstände fast immer kleiner als der heute in der Landesbauordnung geforderte Mindestabstand von 2,50 m. Die vorhandenen Gebäudeabstände sind immer geringer als 5 m. Als neue Bebauung könnte diese Struktur mit den heutigen Anforderungen an den Brandschutz nur mit seitlichen Brandwänden fortgeführt werden, was aber städtebaulich nicht erwünscht ist. Daher wird – wie bisher auch durch die Baustaffel 4 – eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese gilt für die Hauptbaukörper.

Für die eingeschossige Anbauzone HbA₂ im Ml_{2.2} gilt die halboffene Bauweise und als Ausnahme die offene Bauweise. Dies ist erforderlich, damit im Erdgeschoss durch die große Bautiefe keine ungünstigen Belichtungsverhältnisse erzwungen werden.

Die Auswirkungen der künftig möglichen Bebauung entlang des Ackerwegs wurden im Hinblick auf Besonnung und Belichtung der benachbarten vorhandenen Gebäude gutachterlich untersucht. Betroffen sind vor allem die Gebäude Ackerweg 3 und Salacher Straße 6. Das Gebäude Ackerweg 3 liegt südlich des Baufensters. Eine wesentliche Einschränkung der Besonnung ist daher nicht zu erwarten.

Am Gebäude Salacher Straße 6 wird gegenüber dem heutigen Zustand die Besonnung eingeschränkt. Im Vergleich mit der heute schon planungsrechtlich zulässigen Baumasse wäre die Verschlechterung durch eine künftige Bebauung gering. Dennoch werden nunmehr die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein künftiger Baukörper nur im Erdgeschoss durchgehend errichtet, in den darüber liegenden Geschossen aber mit zwei getrennten Baukörpern, die etwa 5 - 7 m voneinander abrücken, weitergeführt wird. So entsteht eine Besonnungslücke, die für das Gebäude Salacher Straße 6 eine ausreichende Besonnung sicherstellt. Gleichzeitig wird damit auf die meist kleinteiligere Körnung im Plangebiet Bezug genommen.

2.5 Innere und äußere Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und erschlossen. Die überörtliche Anbindung ist über die Ulmer Straße und über die Hedelfinger Straße und Otto-Konz-Brücken auch an die B 10 gegeben.

Darüber hinaus ist das Gebiet sehr gut an das Stuttgarter Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden; es liegt in den 600m - Einzugsbereichen der Haltestellen „ Inselstraße“ (U4, U9, N6, N7), „Wasenstraße“ (U4, U9, U13) und „Wangener Marktplatz“ (U9, U 13).

Die Gebäude im Plangebiet sind heute und auch künftig über die Ulmer, Salacher, Geislinger und Süßener Straße erschlossen, welche die Blockränder begrenzen. Der Ackerweg erschließt heute die Rückseite der Gebäude Ulmer Straße 323 und 325, die Gebäude Ackerweg 2, 3 und 4 sowie die Süßener Straße 1 – 3.

Die heute untergeordnete, aber trotzdem städtebaulich wichtige Erschließungsfunktion des Ackerwegs bleibt erhalten und wird planungsrechtlich durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Die festgesetzte Fläche deckt sich mit dem heutigen *provisorischen* Ausbauzustand, der sich aufgrund der geringen Breite des städtischen Grundstückes bis maximal ein Meter Tiefe auch auf angrenzende Privatgrundstücke erstreckt. Im Zuge eines Eigentümerwechsels wird versucht, den fehlenden Grundstücksanteil des besonders betroffenen Grundstückes Ackerweg 3 zu erwerben. Die Breite des Ackerwegs genügt den Anforderungen an die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge nicht, was wegen der geringen Streckenlänge auch nicht zwingend ist. Stattdessen wurde die Machbarkeit der geplanten Hotelenerweiterung im Hinblick auf den Brandschutz unabhängig von der Befahrbarkeit des Ackerwegs durch Grundrissausbildung und Planung erforderlicher Fluchttreppenhäuser sichergestellt. Dieses Vorgehen wäre auch für alternative Planungen erforderlich und durchführbar, falls die Hotelplanung nicht umgesetzt wird.

Für eine künftige Bebauung am Ackerweg wird die Ein- und Ausfahrt nur an der Einmündung des Ackerwegs in die Salacher Straße zugelassen, da der Ackerweg wegen seiner geringen Breite zur Erschließung für den motorisierten Verkehr über die heute verkehrenden wenigen Fahrzeuge hinaus nicht geeignet ist. Für die geplante Hotelenerweiterung ist dort die Tiefgaragenein- und -ausfahrt vorgesehen. Durch diese Lage der Zufahrt kann die Verkehrsbelastung des Ackerwegs durch eine künftige Bebauung minimiert werden. Die Erschließung der heute vorhandenen Gebäude Ackerweg 2 und 4 würde ebenso entfallen wie die Stellplätze, die auf dem Grundstück Ackerweg 4 heute für das Hotel / Restaurant Ochsen genutzt werden. Auch diese würden bei Realisierung der geplanten Hotelenerweiterung künftig in einer Tiefgarage mit insgesamt 24 Stellplätzen ausgewiesen. Ein darüber hinaus von der geplanten Hotelenerweiterung erzeugter Anlieferverkehr hat über die Salacher Straße zu erfolgen.

An der Süßener Straße vor dem Gebäude Ulmer Straße 327 wird ebenfalls eine schmale, bis zu einem Meter breite Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt, da sich auch hier der Straßenausbau auf das angrenzende Baugrundstück erstreckt hat und die Fläche für die Funktion der Straße erforderlich ist.

Generell ist im Gebiet ein Stellplatzmangel festzustellen. Dies liegt zum einen an der Geschäftslage der Ulmer Straße mit vielen Dienstleistungsbetrieben. Noch mehr aber ist diese Situation durch die frühe Bauzeit der Gebäude im

Gebiet selbst bedingt, die überwiegend um 1900 errichtet wurden. Der Bedarf an Stellplätzen und die Pflicht zum Nachweis waren damals nicht vorhanden. Dementsprechend sind auf den Baugrundstücken selbst nur wenige Stellplätze vorhanden. Das gilt sowohl für die Wohn- als auch für gewerbliche Nutzungen, wie z. B. das Hotel / Restaurant Ochsen, dessen Gebäude um 1903 errichtet wurde.

Um künftigen Stellplatzverpflichtungen nachkommen zu können, sind deshalb im MI_{2,1} und MI_{2,2} auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Blockinnenbereich Tiefgaragen zulässig. Deren Erdüberdeckung muss aber für eine Bepflanzung und zur Erhaltung wesentlicher Bodenfunktionen wenigstens 60 cm betragen. Oberirdische Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden dort ausgeschlossen, um Störungen des Blockinnenbereiches zu vermeiden und um eine Begrünung zu ermöglichen. Im MI_{1,1} und MI_{1,2} können wegen der Zugehörigkeit zum Haupteinkaufsbereich Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Die Planung erfasst ein Bestandsgebiet. Das Kanal- und das Leitungsnetz sind bereits eingelegt und ausreichend dimensioniert.

An der Kreuzung Salacher / Geislinger Straße befindet sich eine großflächige Geländesenke mit erhöhter Überflutungsgefährdung bei Starkregen. Die Geislinger Straße und die Süßener Straße stellen einen Fließweg mit erhöhter Überflutungsgefährdung dar. Im Hinblick auf den vorsorgenden Überflutungs- bzw. Objektschutz gegen seltene Extremniederschläge werden zur Schadensbegrenzung konstruktive Schutzmaßnahmen empfohlen. Hier liegt es vor allem in der Verantwortung der Grundstückseigentümer, sich gegen Überflutungen und die damit verbundenen Schäden zu schützen. Für das Baugebiet sind deshalb bauliche Vorsorgemaßnahmen vorzusehen, um bei Starkregen Wassereintritt in Gebäude zu verhindern.

2.6 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärm**

Gemäß der Lärmkartierung Stuttgart 2012 ist an der Ulmer Straße von einem Lärmpegel von bis zu 70 dB(A) für den 24-Stunden-Mittelwert und bis zu 60 dB(A) für den Nachtwert auszugehen. An der Salacher Straße ist von einem Lärmpegel von bis zu 64 dB(A) für den 24-Stunden-Mittelwert und bis zu 54 dB(A) für den Nachtwert auszugehen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet dort überschritten. Im übrigen Gebiet werden die Werte eingehalten.

Diese Lärmbelastung betrifft nur die Bebauung entlang der Ulmer Straße und entlang der Salacher Straße. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. der Bau von Lärmschutzwänden oder -wällen) sind dort aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht möglich. Deshalb wird für die betroffenen Bereiche im Plan festgesetzt, dass für die Bebauung Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (passiver Lärmschutz) zu treffen sind. Dabei ist ein Schutz von Außenwohnbereichen nicht möglich.

Die Gebietsverträglichkeit der geplanten Hotelerweiterung im Hinblick auf Lärmemissionen wurde gutachterlich qualitativ untersucht. Unter Einhaltung bestimmter Bedingungen ist das Vorhaben wohnverträglich. Soweit diese die Baukonstruktion, die technische Ausstattung und die Grundrissausbildung betreffen, können im Baugenehmigungsverfahren abschließend konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen getroffen werden.

In Betracht kommen:

Der Veranstaltungsraum muss mit nicht offenbaren Fenstern ausgestattet werden. Die Innenpegel sind durch einen Limiter – insbesondere für die tiefen Frequenzen – zu beschränken. Die Tiefgaragenzufahrt wird eingehaust und erfolgt auf kürzestem Weg von der öffentlichen Straße. Gegebenenfalls müssen Veranstaltungszeiten abends begrenzt werden, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Besucher dürfen sich nicht nach 22:00 Uhr im Freien aufhalten. Die Anlieferung ist auf die Tagzeit zu beschränken.

Durch eine intensivere Grundstücksnutzung ist mit einer Zunahme der Anzahl von Hotelgästen, möglicherweise auch des Busverkehrs und damit einer unwesentlichen Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen. Die Mischgebietsverträglichkeit bleibt dennoch gewahrt.

Mit der Festsetzung EF/AF wird die Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan so geregelt, dass die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung minimiert sind. Die bisherige Nutzung des Hotelparkplatzes im Ackerweg entfällt.

2.7 **Pflanzverpflichtungen**

Um ein Mindestmaß an Begrünung zu gewährleisten und zur Verbesserung des Kleinklimas ist der Blockinnenbereich zu begrünen. Aus gleichem Grund wird außerdem festgesetzt, dass ab jeweils 300 m² maßgeblicher Grundstücksfläche (MGF) ein Baum gepflanzt werden muss. Bei kleineren Grundstücken entfällt die Pflicht zur Bepflanzung, ab 600 m² MGF sind zwei Bäume zu pflanzen usw. Für Bepflanzungen sind heimische Arten zu verwenden, die dann auch dem Artenschutz dienen können.

Für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Höfe können trotzdem bis zu 20 % der jeweiligen im pv₁ liegenden Grundstücksfläche befestigt werden.

Die festgesetzten Dachbegrünungen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern verzögern den Regenwasserabfluss, was die Abwasserkanäle entlastet, und sie tragen ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie können deshalb auf den begrünten Dächern nur ausnahmsweise aufgeständert zugelassen werden.

3 **Örtliche Bauvorschriften**

3.1 **Fassadengestaltung**

Soweit im Plangebiet Putz als Fassadenmaterial der vorhandenen Gebäude in Erscheinung tritt, sind für die Anstriche überwiegend helle Farben verwendet worden. Dies entspricht den gestalterischen Zielen der Planung, insbesondere auch im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung an der Ulmer Straße. Durch

die Verwendung von hellen Farbtönen werden grelle Kontraste durch unterschiedliche Farbgebung der verschiedenen Gebäude vermieden. Aus diesem Grund wird im gesamten Plangebiet ein Hellbezugswert von wenigstens 85 % festgesetzt (schwarz: 0 %, weiß: 100 %). Dies bezieht sich auf die gebräuchlichen herstellerunabhängigen Farbsysteme RAL Design und NCS und kann auf vergleichbare Systeme übertragen werden.

3.1 **Dachgestaltung**

Entsprechend der im Gebiet vorherrschenden Dachform wird im Plangebiet Satteldach festgesetzt. Für die eingeschossige Anbauzone wird wegen der Nutzbarkeit als Terrasse Flachdach festgesetzt. Um Verschneidungen direkt benachbarter Dächer zu vermeiden, wird ein Höhenversatz oder gleiche Dachneigung vorgeschrieben. Festsetzungen zu Dachaufbauten ermöglichen die Nutzung der Dachräume und sichern gestalterische Anforderungen an die Dachlandschaft. Hierfür dient auch die Beschränkung auf eine Außenantenne je Gebäude.

3.2 **Einfriedungen, Müllbehälterstandplätze**

Zur Sicherung der Qualität des Ortsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung von Müllbehälterstandplätzen und Einfriedungen getroffen.

3.3 **Werbeanlagen**

Zum Schutz des Ortsbildes werden Größe und Lage von Werbeanlagen festgesetzt. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Lichtemissionen werden Blink- und Wechsellichtwerbeanlagen ausgeschlossen.

4 **Sozialverträglichkeit**

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Wangener Wohnstandortes. Damit sind die wichtigsten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten und Schulen, fußläufig erreichbar. Die Stadtbahnhaltestellen sind 250 m - 300 m entfernt. Das Naherholungsgebiet Wangener Berg beginnt in etwa 300 m Entfernung. Insofern ist der Standort für eine Nachverdichtung im Sinne des im Flächennutzungsplan dargelegten Zieles der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gut geeignet.

5 **Umweltbelange**

5.1 **Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Planrecht geschaffen, das sich an der heute bereits vorhandenen Nutzung orientiert. Die nach dem Bebauungsplan möglichen Vorhaben stellen keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sondern die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen der vorhandenen Bebauung bzw. der mit der Baustaffel 4 gegebenen Baumöglichkeiten. In geringem Umfang ist eine angemessene bauliche Ergänzung möglich. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

5.2 **Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Der Bebauungsplan soll im Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten damit Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffes sowie Ausgleichsmaßnahmen sind daher entbehrlich.

5.3 **Lärm**

Gemäß der Lärmkartierung Stuttgart 2012 ist an der Ulmer Straße von einem Lärmpegel von bis zu 70 dB (A) für den 24-Stunden-Mittelwert und bis zu 60 dB(A) für den Nachtwert auszugehen. An der Salacher Straße ist von einem Lärmpegel von bis zu 64 dB (A) für den 24-Stunden-Mittelwert und bis zu 54 dB(A) für den Nachtwert auszugehen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet überschritten.

Diese Lärmbelastung betrifft die Bebauung entlang der Ulmer Straße und entlang der Salacher Straße. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. der Bau von Lärmschutzwänden oder -wällen) sind aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht möglich. Deshalb sind für die Bebauung an der Ulmer und Salacher Straße Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (passiver Lärmschutz) zu treffen. An der Salacher Straße kann dem voraussichtlich mit den heute für die Wärmedämmung notwendigen Fenstern entsprochen werden. Da die nächtlichen Pegelwerte über 45 dB(A) liegen, werden gemäß der Anmerkung im Beiblatt 1, Punkt 1.1 der DIN 18005 für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume, die zur Straße orientiert sind, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen. Aufgrund der mit diesem Bebauungsplan ermöglichten höheren Ausnutzung der Grundstücke ist langfristig eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs und damit eine Zunahme der Lärmbelastung in den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen nicht auszuschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird außerdem als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Außenwohnbereiche werden dennoch nicht geschützt.

Im Falle der Realisierung der Hotelplanung ist durch ein erhöhtes Aufkommen an Hotelgästen, möglicherweise auch des Busverkehrs, mit einer unwesentlichen Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen. Die Mischgebietsverträglichkeit bleibt dennoch gewahrt.

5.4 **Artenschutz**

Das Plangebiet ist seit über 100 Jahren Siedlungsgebiet. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Deshalb wird auf eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG verzichtet. Das Untersuchungsgebiet wird als „stark verarmt“ bewertet. Es ist allenfalls mit allgemein häufigen, wenig störungsanfälligen und anpassungsfähigen Arten zu rechnen. Insofern ist mit der Planung eine Bedrohung lokaler Populationen streng bzw. besonders geschützter Arten nicht *zu erwarten*.

5.5 **Klima, Lufthygiene**

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet wie fast der gesamte Wohnstandort Wangen als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung dargestellt. Wesentliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Im Klimaatlas der Region Stuttgart sind im Plangebiet keine Straßen als Straßen mit hoher Verkehrsbelastung gekennzeichnet. Die Feinstaubbelastung liegt mit 19 – 22 μm^3 im Jahresmittel im mittleren Bereich. Die Stickoxidbelastung ist mit 32 – 36 μm^3 im Jahresmittel als erhöht zu bezeichnen. Wesentliche Veränderungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

5.6 **Wasser- und Bodenschutz**

Zum Schutz des Grundwassers und der Bad Cannstatter und Berger Heilquellen bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht (40 % Überbauung) wird nun eine höhere Überbauung der Grundstücke (GRZ 0,6, Eckgrundstücke 0,8) festgesetzt. Die über die ganze Fläche des Geltungsbereiches gemittelte, heute vorhandene GRZ liegt bei etwa 0,45, und die künftig mögliche GRZ von 0,6 wird im MI_2 aufgrund der Grundstückszuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich sein. Von daher wird die tatsächliche Änderung gegenüber dem heutigen Bestand gering sein. Die Gesamtversiegelung der Grundstücke einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten wird auf 80 % der Fläche begrenzt, sodass trotz dichter Bebauung auf einem Teil der Grundstücksflächen alle Bodenfunktionen erhalten bleiben. Zudem werden bei Flächen, die durch Tiefgaragen versiegelt werden, mit der festgesetzten Erdüberdeckung von 60 cm ebenfalls wesentliche Bodenfunktionen erhalten.

Die im BOKS für das Plangebiet dargestellte Bodenqualität ist ganz überwiegend „gering“ und schlechter. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist sehr unterschiedlich, am häufigsten kommt die Stufe 31 % - 50 % vor. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Es ist mit einem Verlust von ca. 0,6 Bodenindexpunkten zu rechnen.

5.7 **Altlasten**

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen, deren Bodenmaterial als entsorgungsrelevant eingestuft wird, d. h. Mehrkosten bei der Entsorgung sind nicht auszuschließen. Nähere Informationen erteilt das Amt für Umweltschutz.

6 **Planverwirklichung, Folgemaßnahmen**

Das Plangebiet ist bebaut. ~~und vollständig erschlossen. Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.~~ Bodenordnungsmaßnahmen für das Plangebiet sind nicht erforderlich. Für eine künftige Bebauung, die vorhandene Gebäude ersetzt, können im Einzelfall größere Baugrundstücke für eine bessere Bebaubarkeit sinnvoll sein. Eine Bodenordnung hierfür ist von den Grundstückseigentümern vorzunehmen.

7 Statistische Daten

	Fläche des Geltungsbereichs	ca. 0,67 ha
Davon	Mischgebiet (MI)	ca. 0,65 ha
	Verkehrsfläche	ca. 0,02 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 2. März 2015 / 11. Februar 2016

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor