

# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Stafflenberg-/ Gerokstraße (ehem. Diakonieverwaltung) Stuttgart-Ost (Stgt 280)

### Begründung



Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung



## **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **Inhalt**

1. Plangebiet
2. Bestand
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Verfahren nach § 13a BauGB
5. Geltendes Recht und andere Planungen
6. Planerische Konzeption
7. Erschließung und technische Infrastruktur
8. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
10. Sozialverträglichkeit
11. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
12. Umgestaltung der Diemershaldenstraße
13. Umweltbelange
14. Bodenordnung und Folgeverfahren
15. Statistische Daten / Flächenbilanz

### **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt in Halbhöhenlage im Stadtbezirk Stuttgart-Ost, im Stadtteil Gänsheide, östlich der Innenstadt.

Es umfasst das ehemalige Gelände des Diakonischen Werks der Evangelischen Kirche in Deutschland e. V. (Flurstücke Nr. 2941/1, Stafflenbergstraße 76-78 und Nr. 2941/3, Diemershaldenstraße 45) sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche Diemershaldenstraße (Flurstück Nr. 2936/1).

Es wird begrenzt:

- im Nordosten vom Flurstück Nr. 2949/1 an der Gerokstraße (Flurstück Nr. 2711/2)
- im Südosten vom Flurstück Nr. 2941/4 (Gebäude Diemershaldenstraße 47) und Flurstück Nr. 2941/5 (Gerokstraße 46)
- im Südwesten vom südlichen Gehwegrand der Diemershaldenstraße Flurstück Nr. 2936/1 (öffentliche Verkehrsfläche)
- im Nordwesten von der Stafflenbergstraße (Flurstück Nr. 2992/6) und der städtischen Grünfläche (Flurstück Nr. 2951/3).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.041 m<sup>2</sup>.

### **2. Bestand**

Auf den Flurstücken Nr. 2941/1 und /3 stehen die ehemaligen Bürogebäude des Diakonischen Werks der Evangelischen Kirche in Deutschland e. V. (Stafflenbergstraße 76 und 78 sowie Diemershaldenstraße 45), die zurückgebaut werden sollen.

Das Flurstück Nr. 2936/1 (öffentliche Verkehrsfläche Diemershaldenstraße) ist innerhalb des Geltungsbereichs als Straßenverkehrsfläche und Gehweg ausgebaut, durch das vorspringende, angrenzende Grundstück Nr. 2941/4 auf der Nordseite stark eingeschnürt und führt zur Georg-Elser-Staffel.

Die nördlich und östlich liegenden städtischen Flurstücke Nr. 2951/3 und Nr. 2949/1 werden derzeit als Grünfläche genutzt.

Das Plangebiet liegt in Halbhöhenlage und hat ein starkes Gefälle in Richtung Südwesten. Die tiefste Stelle des Geländes (Eingangsbereich Gebäude Stafflenbergstraße 76) liegt auf einer Höhe von ca. 332 m ü.N.N. Zum höchstgelegenen Punkt an der Gerokstraße auf ca. 353 m ü.N.N. liegt eine Höhendifferenz von ca. 21 Metern.

### **3. Erfordernis der Planaufstellung**

Nach dem Wegzug des Diakonischen Werks der Evangelischen Kirche in Deutschland e. V. und der damit verbundenen Aufgabe der Bestandsgebäude soll innerhalb des Plangebietes die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht werden. Die Vorhabenträgerin hat die Grundstücke erworben und für das Gesamtareal im Jahr 2013 einen Realisierungswettbewerb durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Molestina aus Köln als Sieger hervorgegangen ist. Das Wettbewerbsgebiet umfasste die beiden Flurstücke Nr. 2941/1 und Nr. 2941/3 sowie die angrenzenden städtischen Flurstücke Nr. 2951/3, Spitze Gerokstraße-/Stafflenbergstraße und Nr. 2949/1, Streifen entlang Gerokstraße. Zur Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs wurde lediglich auf die beiden erstgenannten Grundstücke der Vorhabenträgerin zurückgegriffen.

Die vorgeschlagene Entwicklung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne einer Wiedernutzung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im unbeplanten Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig kann durch die Realisierung des Vorhabens dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage Rechnung getragen werden.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes (Gemeinbedarfsfläche, nicht überbaubare Grundstücksflächen) kann die vorgeschlagene Bebauung nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, um die geplanten Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) planungsrechtlich abzusichern.

Die Neuplanung des Bereiches nimmt die Landeshauptstadt Stuttgart als Anlass, um die problematische Verkehrssituation bezüglich der Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit von Müll- und Rettungsfahrzeugen in der Sackgasse Diemershaldenstraße neu zu ordnen. Es ist vorgesehen, durch die Errichtung einer neuen Wendeanlage, die den Planungsstandards der Landeshauptstadt Stuttgart entspricht, die öffentliche Straßenverkehrsfläche den heutigen Anforderungen anzupassen und die beengte Situation in diesem Bereich zu entspannen.

#### **4. Verfahren nach § 13a BauGB**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da dieser der Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung bisher bebauter Flächen im Innenbereich und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 8.041 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze für die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundfläche deshalb mitzurechnen wäre, befinden sich nicht in Aufstellung. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben.

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

##### **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Kombination aus Wohnbaufläche und sonstiger Grünfläche dar und erläutert, dass bei der Folgeplanung beide Nutzungsarten in ihrer Eigenart berücksichtigt werden sollen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet mit starker Durchgrünung (Einzelbaufenster, Pflanzverpflichtungen, etc.) festgesetzt. Somit ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

##### **Bebauungspläne und Ortsbausatzung**

Das Flurstück Nr. 2941/1 (Stafflenbergstraße 76 und 78) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stafflenberg-/Gerokstraße (Diakonische Akademie)“ vom 22.10.1965 (1965 / 86). Festgesetzt ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche Schulungs- und Verwaltungszentrum - Diakonische Akademie - der Evangelischen Kirche mit Jugendhaus. Die Randbereiche des Grundstückes sind als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Für die Flurstücke Nr. 2941/3 (Diemershaldenstraße 45) und Nr. 2936/1 (Flächen der Diemershaldenstraße) gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan vom 11.08.1925 (1925/22) und setzt für diese Fläche öffentliche Verkehrsfläche und Baulinien fest. Für die Flurstücke Nr. 2941/3 (Diemershaldenstraße 45) und Nr. 2936/1 (Flächen der Diemershaldenstraße) gilt derzeit ebenfalls die Ortsbausatzung vom 25.06.1935. In dieser wird das betreffende Baugrundstück als Landhausgebiet (geschütztes Wohngebiet) in Baustaffel 8 eingestuft.

Für das gesamte vorliegende Plangebiet gelten zusätzlich zu den aufgeführten Bebauungsplänen und der Ortsbausatzung die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stadtbezirk Stuttgart-Ost – Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Stgt 265.2)“ (2014/5), der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt.

### **Stuttgarter Innenentwicklungsmodell – SIM**

Für den vorliegenden Planbereich gilt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM (siehe Kapitel 11).

### **Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung (Zone II) vom 20. Dezember 2013.

Durch die Planung wird auf einem durch dichten Baumbestand geprägten, bereits bebauten Grundstück Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen. Im Jahr 2015 wurden auf dem privaten Grundstück 2941/3 und den städtischen Grundstücken 2949/1, 2951/3 insgesamt 89 Bäume kartiert. Die Realisierung des Bebauungsplans erfordert die Fällung von geschützten Bäumen. Insgesamt werden 52 Bäume gefällt. Davon fallen 32 unter die Baumschutzsatzung. Unter Anwendung der geltenden Baumschutzsatzung sind 59 Ersatzpflanzungen erforderlich. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung können nur 17 Ersatzpflanzungen auf dem privaten Grundstück gepflanzt werden. Zusätzlich können vier bereits vorhandene Bäume auf dem Grundstück als Ersatzpflanzungen anerkannt werden. Entsprechend § 8 BSchS müssen die verbleibenden 38 Bäume finanziell abgelöst werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen.

### **Rahmenplan Halbhöhenlage**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen vom 2. Oktober 2007/ 1. Februar 2008, in welchem aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen sind.

Im Rahmenplan Halbhöhenlagen werden im Einzelnen folgende Aussagen getroffen:

- Klimabedeutsame Freiflächen
- Vegetationsanteil: 10 % - 25 %
- Grünqualität: 3 (mittel) / 5 (Gärten- und Freiflächen)
- Bodenqualität: 1 (sehr gering)
- Stadtbildbereich: 1 / Zentrum und Stadtbildbereich 2 Straßen, gute Aussicht

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird der Rahmenplan Halbhöhenlagen als „sonstige städtebauliche Planung“ im Bebauungsplan berücksichtigt.

### **Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen**

Der Planbereich befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes gemäß der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002.

## **6. Planerische Konzeption**

Die Vorhabenträgerin plant innerhalb des Geltungsbereiches die Realisierung mehrerer Neubauten. Veranlasst durch die steile Böschung zur Gerokstraße und die Notwendigkeit, den Hang auf dem Gelände zu stabilisieren, wurde eine detaillierte Böschungsplanung angefertigt, die sowohl die Integration der bestehenden Stützmauer sowie Teile der bestehenden Tiefgarage beinhaltet und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird. Um eine optimale Bebauung im Zusammenspiel mit der Böschung zu erreichen, wurden die Gebäude im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis etwas vergrößert, in ihrer Anzahl jedoch verringert, so dass eine ausgedehnte und zusammenhängende Freiflächengestaltung innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden kann. Dadurch entstehen Grünzäsuren in Hangrichtung, wo heute der lange Verwaltungskomplex einen Riegel bildet. Die Neubebauung mit Einzelhäusern führt zu einer besseren Durchlüftung des Wohngebiets selbst und von angrenzenden Gebieten.

Die sechs Baukörper setzen sich aus vier Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil des Plangebietes und aus zwei sogenannten „Stadthäusern“ in der nördlichen Plangebietsspitze zusammen. Die Stadthäuser erhalten jeweils eine eigene in das Gebäude integrierte Garage und werden zum Hang hin abgetrepppt. Mithilfe eines Lichthofes, der auch als innenliegender Garten genutzt werden kann, werden die „Stadthäuser“ zusätzlich belichtet.

Aufgrund der stark bewegten Topographie des Geländes sollen die vier Mehrfamilienhäuser in ihrer Geschossigkeit von Nord nach Süd gemäß der Ergebnisse des vorausgegangenen Wettbewerbs und der erfolgten Überarbeitung gestuft realisiert werden: Im Bebauungsplan wird die Lage der Einzelbaukörper durch Baufenster fixiert sowie deren Höhe durch die Festsetzung von maximalen Höhen baulicher Anlagen festgeschrieben.

Freiräume und Spielbereiche ergeben eine Durchgrünung des gesamten Bereiches.

## **7. Erschließung und technische Infrastruktur**

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Standort ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Stadtbahn-Haltestellen „Staffenbergstraße“ und „Bubenbad“, die durch die Stadtbahnlinie U15 bedient werden. Beide Haltestellen liegen auch am Verlauf der Nachtbuslinie N7.

### **Individualverkehr und ruhender Verkehr**

Durch die Lage im Innenbereich der Stadt ist das Plangebiet sehr gut verkehrlich erschlossen. Über die Staffenbergstraße besteht in Richtung Norden über die Gerok-, Haußmann-, Alexander- und Charlottenstraße bzw. in Richtung Süden über die Staffenberg-, Sonnenberg- und Hohenheimer Straße Anschluss an die Bundesstraßen B 14 und B 27 und damit an das regionale und überregionale Straßennetz.

Insgesamt werden in der zweigeschossigen Tiefgarage die erforderlichen PKW-Stellplätze nachgewiesen. Die Schallemissionen der geplanten Ein- und Ausfahrt wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Wohnbebauung Staffenbergstraße, 70184 Stuttgart, Schalltechnische Untersuchung (Geräuschemission) Abfahrt Tiefgarage, ebök, Planung und Entwicklung GmbH, Tübingen, 14. April 2016) geprüft. Diese kommt zum Ergebnis, dass sämtliche Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der DIN 18005 eingehalten werden. Die Stadthäuser sollen Stellplätze jeweils im Haus erhalten. Oberirdische Stellplätze sind entlang der Diemershaldenstraße vorgesehen.

Zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen sind in Verbindung mit dem Vorhaben Fahrradstellplätze gemäß LBO nachzuweisen. Diese Stellplätze können zum Teil im Freibereich angeordnet werden, werden aber in erster Linie in Fahrradräumen in der Tiefgarage und in privaten Abstellräumen nachgewiesen.

### **Technische Infrastruktur sowie Ver- und Entsorgung**

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, sind alle maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kommunikationsleitungen vorhanden und können weiterhin genutzt werden.

Die Erschließung des Gebietes zur Abfuhr des anfallenden Mülls ist dadurch gewährleistet, dass die Diemershaldenstraße entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien mit einer Wendenanlage ausgestattet wird. Diese Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Zur Regelung von Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehältern wurden entsprechende örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Zusätzlich dazu gilt die Abfallwirtschaftssatzung.

## **8. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da diese Nutzung dem angrenzenden Bestand und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht sowie im Wesentlichen Wohnbebauung vorgesehen ist. Ziel ist es, dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Stuttgart zu schaffen, ohne sich den allgemein zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet zu versperren. Die Wahl des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Gegensatz zum reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO wurde vorgenommen, da die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke für städtebaulich verträglich gehalten werden. Diese wären im reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise möglich.

Ausgenommen von der allgemeinen Zulässigkeit sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke. Diese werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da diese nicht in das hier gewünschte städtebauliche Bild passen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke haben einen erhöhten Flächenbedarf und unterstützen somit nicht

vorrangig das Ziel der Schaffung von Wohnraum. Zudem sollen damit mögliche Konfliktpotentiale zur Wohnnutzung z. B. aufgrund von erhöhten Immissionen aus Betrieb und Verkehrsaufkommen von vornherein ausgeschlossen werden.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wurden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Ziel ist, die Schaffung von dauerhaften Wohnraum im Gebiet. Beherbergungsbetriebe für temporäre „Wohnnutzungen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Vorstellungen für das Plangebiet und werden somit ausgeschlossen.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Auch hier gilt dieselbe Begründung wie zum Ausschluss von Handwerksbetrieben. Für die Wohnnutzung prädestinierte innerstädtische Flächen sollen vorrangig dem Wohnen überlassen werden.
3. Anlagen für Verwaltungen: Diese werden ausgeschlossen, da sie für das umgebende Gebiet untypisch sind. Auch hierbei liegt der Fokus immer auf der Schaffung von Wohnraum und anderer allgemein wohngebietstypischer und –verträglicher Nutzungen. Der Bedarf an Fläche, auch für nur kleine ortsbezogene Verwaltungen, wie z. B. ein kleines Postamt, eine Bankfiliale oder ein örtliches Polizeirevier, wird an diesem Standort nicht gesehen.
4. Gartenbaubetriebe: Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen wie die anderen ausgeschlossenen Handwerks- und Gewerbebetriebe durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Diese entsprechen nicht der ortstypischen Charakteristik der näheren Umgebung.
5. Tankstellen: Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind.  
Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfeldes befürchtet. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes. Der notwendige Bedarf kann an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Diese sind für diesen Standort angemessen und ermöglichen einen angemessenen Durchgrünungsfaktor, wie er in der näheren Umgebung bereits vorhanden ist. Dies kommt allen Schutzgütern zugute. Die Überschreitungsmöglichkeit der **GRZ** bis 0,8 mit baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) soll die Errichtung einer Tiefgarage ermöglichen. Durch die Pflanzverpflichtung ist gewährleistet, dass diese mit einem Substrataufbau versehen und begrünt wird, so dass die Auswirkungen der Versiegelung kompensiert werden. Für die innerstädtische Lage des Plangebietes ist diese Überschreitung angemessen. Da sich die Überschreitungsmöglichkeit lediglich auf unterirdische Anlagen, im vorliegenden Fall Tiefgaragen, werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO nicht beeinträchtigt.



### **Offene Stellplätze und Garagen**

Im Bebauungsplan wird explizit ein Bereich für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt, um aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen eine Konzentration von oberirdischen Stellplätzen zu erreichen. Die Integration von Garagen in das Hauptgebäude (siehe hierzu auch Begründung zur Festsetzung der GFZ unter Maß der baulichen Nutzung) wird explizit gefordert, um ein einheitliches städtebauliches Bild, ohne zusätzliche eigenständige Garagenbauwerke, zu erhalten. Dadurch wird ebenfalls die starke Durchgrünung des Plangebietes gefördert. Durch die Verpflichtung, Tiefgaragenbauwerke, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, mit einem Erdaufbau zu versehen und zu begrünen, wird die Integration der Tiefgarage in das landschaftsplanerische Konzept sichergestellt. Nur in untergeordneten technisch bedingten Ausnahmefällen, wie z.B. bei Anschlussbereichen an Gebäuden, soll von der Mindestsubstratschichtdicke von 0,60 m auf 0,40 m abgewichen werden können, damit die Bodenfunktionen insgesamt gewährleistet werden.

### **Nebenanlagen**

Auch hier steht die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes im Vordergrund. Nebenanlagen in Form von Gebäuden stören das gewünschte städtebauliche Bild und beeinträchtigen sowohl die geplante Durchgrünung, als auch deren klimaregulierende Funktion. Fahrradstellplätze sind baurechtlich notwendig und zur Erschließung unabdingbar und werden auch in überdachter Form zugelassen. Teil des städtebaulichen Nutzungskonzepts ist die Errichtung von Terrassen bzw. Freisitzen für die Wohnungen mit Hanganschluss. Die Versickerung von Oberflächenwasser wird hierbei gewährleistet. Die Errichtung von Stützmauern ist aufgrund der Topographie zur Sicherung des Hangs, zur Schaffung der Bauflächen und der neuen begrünbaren Ebenen und der den Hangwohnungen zugeordneten Terrassen und zur Stützung der Randbereiche mit Grünbestand nach Abtragen der Bestandsbauwerke zwingend notwendig.

### **Zu- und Abfahrt**

Von den öffentlichen Verkehrsflächen soll nur in bestimmten Bereichen auf die private Grundstücksfläche gefahren werden können. Damit werden Einschränkungen für die straßenbegleitende Parkierung begrenzt und die gewünschte Grundstücksbegrünung und ein hochwertiges Erscheinungsbild des Quartiers gesichert.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen begrenzt den Versiegelungsgrad durch Stellplätze. Die Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar im Anschluss an die befestigten Flächen mindert die Beeinträchtigung der Schutzgüter. Wegen des bau- und anlagenbedingten Lebensraumverlusts (Niststätten) und der möglichen bauzeitbedingten Tötung oder Verletzung geschützter Arten müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung zum Schutz der vorhandenen Bäumen mit Nistpotenzial für Vögel und Fledermäuse vor baubedingten Beeinträchtigungen sowie der Anbringung von Vogelnisthilfen (insbesondere für Blau- und Kohlmeisen) dient neben der vertraglichen Verpflichtung der Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen aus der

artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung zum Projekt „Wohnbebauung Staffenbergstraße“, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt, 22.02.2016.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Verkehrs- immissionen**

Nach der Lärmkartierung 2012 der Landeshauptstadt Stuttgart werden an der Gerokstraße Mittelungspegel von 55-65 dB(A) tags und 45-55 dB(A) nachts erreicht. Damit werden die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete überschritten, so dass besondere Vorkehrungen getroffen werden müssen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle scheiden aufgrund der Topographie und der städtebaulichen Situation mit Blick in den Talkessel an dieser Stelle aus. Passive Schallschutzmaßnahmen bedeuten für die Bauherren grundsätzlich keinen zusätzlichen Aufwand, da durch den Einbau von modernen Fenstern, gewisse Schalldämmmaße erreicht werden.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile in Abhängigkeit von den Raumnutzungsarten und der Raumgröße auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Durch passive Maßnahmen können zwar keine Außenwohnbereiche geschützt werden, dennoch wird davon ausgegangen, dass durch die vorherrschenden Schallimmissionen keine erheblich negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgelöst werden.

Durch die Neubebauung wird nicht mehr Verkehr erwartet als bisher durch die Verwaltungsnutzung mit Mitarbeiter- und Lieferverkehr bereits ausgelöst wird. Zusätzlich zur Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der gesamte Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, da auf diesen Emissionen aus dem Straßenverkehr einwirken.

### **Pflanzverpflichtung**

Die Festsetzungen PV1 und PV2 entsprechen dem städtebaulichen Ziel, das Plangebiet großflächig zu durchgrünen und somit ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität zu schaffen. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sind von den wasserdurchlässigen Belägen ausgenommen, da die Oberflächenbeschaffenheit für die hohen Nutzungsanforderungen und die barrierefreie Begehbarkeit, etc. von großer Bedeutung ist. Dennoch wird die Bodenfunktion in der beabsichtigten Weise unterstützt, indem das Regenwasser in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht wird. Dachbegrünungen auf Flachdächern mit geeigneten Kräuter- und Sprossmischungen gemäß PV2 sind ein wichtiges Instrument, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu reduzieren. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, soll die Dachbegrünung durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht übermäßig beeinträchtigt werden. Neben technisch bedingten Aufbauten sind Oberlichter zulässig, Diese werden aufgrund der großen Gebäudetiefen eingesetzt, die gewählt wurden, um die Freiräume für die Hanglüfte und die freie Stadtsicht offenzuhalten, und dienen der natürlichen Belichtung von Räumen, um künstliche Belichtung und damit CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermeiden. Die möglichen Flächen für Dachaufbauten werden insgesamt begrenzt, um die Funktion der Dachbegrünung für die Regenrückhaltung und das Klima zu unterstützen.

Die unterhalb der Dachebene gelegenen Terrassenebenen werden von der Begrünung ausgenommen, da andere Maßnahmen und Konzeptveränderungen insgesamt große Verbesserungen für die stadtklimatischen Verhältnisse erreicht haben: das ursprünglich im Wettbewerb prämierte Bebauungskonzept wurde zugunsten der Durchlüftung und der thermischen Belastung des Gebiets abgeändert und die Zahl der Baukörper und die Baumassen reduziert, die Rückstaffelung der Geschosse verändert und größere Zwischenräume und mehr begrünte Freiflächen geschaffen für Klimaverbesserung und Regenrückhaltung.

### **Pflanzbindung**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden ökologisch und artenschutzrechtlich wichtige Bäume mit einer Pflanzbindung belegt. Dies sichert damit den kontinuierlichen Fortbestand von bedrohten Vogelarten. Auf die Ausführungen der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung zum Projekt „Wohnbebauung Staffenbergstraße“, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt, 22.02.2016 wird verwiesen.

## **9. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **Dachgestaltung**

Das städtebauliche Konzept, das den Gestaltungszielen der Stadt entspricht, sieht Flachdächer vor, die in dieser Weise auch umgesetzt werden sollen. Diese Dachform ermöglicht mit relativ geringem Aufwand eine Dachbegrünung und trägt somit auch zu ökologischen Zielen bei.

### **Werbeanlagen**

Im Plangebiet sind Nutzungen zulässig, die Werbeanlagen benötigen könnten. Diese sind sehr ortsbildprägend, vor allem wenn das Gebiet so einsehbar ist, wie im vorliegenden Fall. Würden keine Regelungen getroffen bestünde die Gefahr, dass übermäßig große oder auffällige Werbeanlagen (z. B. durch Lichtwerbung) installiert werden.

Lichtwerbung und freistehende Werbeanlagen werden zum Schutz der künftigen und bereits in der Nachbarschaft lebenden Menschen und zur Wahrung des qualitativ hochwertigen städtebaulichen Bildes ausgeschlossen.

### **Mülltonnenstandplätze**

Die Festsetzung dient der städtebaulich ansprechenden Außenwirkung des Gebietes. Mülltonnenstandplätze sind städtebaulich zu integrieren. Da diese in der Nähe von Straßen errichtet werden, trägt dies zu einem ruhigen, qualitätvollen Straßenbild bei. Zur Herstellung der Abholflächen wird auf den Ratgeber Bauen in Stuttgart, ein Ratgeber zur Planung und Durchführung von Baumaßnahmen und die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart wird verwiesen. Diese dient der Benutzerfreundlichkeit und einer barrierefreien Abfallbeseitigung.

### **Einfriedungen**

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Privatgrundstücke nicht zum öffentlichen Raum hin abschotten.

## **Außenantennen**

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen. Die Informationsfreiheit wird dadurch nicht eingeschränkt.

## **10. Sozialverträglichkeit**

Durch die Neubebauung entsteht zusätzlicher Wohnraum und ein zusätzlicher Bedarf von 1,5 Kinderbetreuungsgruppen. Da eine Kita dieser Größe betriebswirtschaftlich nicht zu betreiben ist, wird die Übernahme anteiliger Kosten durch den Vorhabenträger vertraglich geregelt. Der Bedarf soll in der neuen Kindertagesstätte in der Richard-Wagner-Straße 51 gedeckt werden.

## **11. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**

Für die durch den Bebauungsplan zugelassene Wohnnutzung gilt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM. Die Vorhabenträgerin hat dazu mit der Landeshauptstadt Stuttgart eine Grundvereinbarung abgeschlossen, in der sie sich verpflichtet hat, bei einem Verfahren nach dem SIM mitzuwirken. Die gemeindlichen Gremien haben am 14.06.2016 und 17.06.2016 die Konditionen nach SIM beschlossen. Bei einer neugeschaffenen Wohnfläche von ca. 7500 m<sup>2</sup> (ca. 72 WE) sind mind. 1600 m<sup>2</sup> für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden. Der Bedarf soll teilweise außerhalb des Gebiets, aber im 1000 m Radius erbracht werden, wodurch sich die Förderquote von 20% auf 30% erhöht. Dabei werden die Programme Preiswertes Wohneigentum (PWE), Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher (MME) und Sozialmietwohnungen (SMW) nahezu gleichmäßig bedient.

## **12. Umgestaltung der Diemershaldenstraße**

Die Diemershaldenstraße soll den aktuellen Erfordernissen angepasst werden mit einem niveaugleichen Ausbau und der Schaffung einer Wendefläche. Der Umbau wird mit einem Durchführungsvertrag gesichert und erfolgt durch den Vorhabenträger mit einer Kostenbeteiligung durch die Stadt.

## **13. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Staffenberg-/ Gerokstraße (ehemalige Diakonieverwaltung) (Stgt 280)“ im Stadtbezirk Stuttgart-Ost wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit kann von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Unabhängig davon sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, den Menschen und Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere**

Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG; Tiere und Pflanzen gemäß FFH-Richtlinien; Vögel gem. Vogelschutzrichtlinie VS-RL) wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung geprüft. Insgesamt liegen im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung Nachweise von 18 Vogelarten vor. Davon kann für acht Arten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp) Brutverdacht festgestellt werden.

Ein Vorkommen von Quartierstandorten baumhöhlenbewohnender Fledermausarten kann durch das Vorhandensein von zwei potenziellen Quartierbäumen im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Diese können jedoch im Rahmen der vorliegenden Planung erhalten und planungsrechtlich gesichert werden, so dass sich keine Verluste an potenziellen Quartieren ergeben. Für das ehemalige Verwaltungsgebäude ist ein Vorkommen von Quartieren gebäudebewohnender Fledermausarten aufgrund fehlender Quartiereignung auszuschließen. Gleiches gilt für das Gebäude Diemershaldenweg 45.

Durch die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzbindungen) sowie die durch den städtebaulichen Vertrag bindende Umsetzung der Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung (22. Februar 2016) können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der ausgearbeiteten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bauantrag nachgewiesen.

Für baumhöhlenbewohnende Vogelarten (Blaumeise, Kohlmeise) ist die Anbringung von 6 Vogelnisthilfen für Höhlenbrüter, Halbhöhlen- und Nischenbrüter (z. B. Firma Schwegler, Nisthilfe 1B oder gleichwertig) im Altbaumbestand des Plangebietes bzw. der näheren Umgebung notwendig. Für gebäudebewohnende Vogelarten ist die Anbringung von 3 Halbhöhlennistkästen (z. B. Firma Schwegler Nisthilfe 2HW oder gleichwertig) im Umfeld erforderlich. Sie werden bis zur Fertigstellung der Gebäude an den Bestandsbäumen und anschließend an den neuen Gebäuden angebracht.

### **Schutzgut Pflanzen und Bäume**

Entlang der Gerokstraße besteht ein Baum- und Gehölzbestand. Durch den angestrebten Erhalt von bestehenden Stützmauern in der Objektplanung wird dem Ziel der Eingriffsminimierung Rechnung getragen. Besonders schützenswerte Einzel-

bäume und Baumgruppen werden durch Einzelfestsetzungen bzw. flächenhafte Festsetzung gesichert.

Die starke Durchgrünung des Plangebietes, die durch die Festsetzung von Pflanzverpflichtungen und Pflanzbindungen wie z. B. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche, Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, gesichert wird (siehe planerische Konzeption und Begründung zu Pflanzverpflichtungen und –bindungen), fördert die Entwicklung des Schutzgutes Pflanzen und Bäume.

Eine verpflichtende Fassadenbegrünung wird aus städtebaulichen und architektonischen Gründen nicht festgesetzt. Eine Begrünung dieser ist aufgrund des gewünschten Außenbildes der Gebäude nicht festgesetzt sowie zur Wahrung von Sichtverbindungen von den Gebäuden nach Außen und um eine hohe Tageslichtverfügbarkeit gemäß der prämierten Architektur des Wettbewerbs zu gewährleisten.

Im Vergleich zum Bestand wird den Schutzgütern Pflanzen und Bäume durch den hohen Anspruch an Freiflächenqualität mehr Raum eröffnet, sodass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

### **Schutzgut Boden**

Durch die vorliegende Planung wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Auf Grund der Entwicklung einer innerstädtischen Fläche werden Außenbereichsflächen geschont. Ebenfalls werden durch diese Entwicklung keine Außenbereichsflächen durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Die Bodenqualität im Plangebiet wird zum größeren Teil (Flurstück Nr. 2941/1) der Qualitätsstufe 1 (sehr gering), im Bereich Flurstück Nr. 2941/3 der Qualitätsstufe 2 (gering) bis 3 (mittel) und im Straßenbereich der Stufe 0 (fehlend) zugerechnet. Die Bilanzierung nach dem Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) ergibt einen Verlust von 0,8 Bodenindexpunkten. Somit entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Das Plangebiet ist derzeit stark bebaut. Die derzeitige Planung sieht durch die verschiedenen Festsetzungen einen ähnlichen Grad der Versiegelung vor, der sich mit GRZ 0,4 an der Obergrenze der Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete orientiert. Durch die Pflanzverpflichtungen wird jedoch gewährleistet, dass dies teilweise durch eine starke Durchgrünung kompensiert wird. Dem Schutzgut Boden werden dadurch zwar nicht seine natürlichen Funktionen zurückgegeben, jedoch werden durch die Neuplanung andere Schutzgüter wie Pflanzen, Wasser, Klima und Luft im Vergleich zum Bestand gestärkt.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. Somit ist die Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11.06.2002 zu beachten.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Versiegelungsgrades ist die Versickerung von Niederschlägen nur eingeschränkt möglich. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes fördern die Grundwasserneubildung, da Oberflächenbeläge wasserdurchlässig herzustellen bzw. das anfallende Oberflächenwasser von Erschließungswegen in die angrenzenden privaten Grünflächen abzuleiten sind.

Durch die vorgeschriebene Dachbegrünung sowie durch die Begrünung der Tiefgarage wird der atmosphärische Wasserkreislauf gefördert. Demnach kann von einer geringeren Belastung des Schutzgutes Wasser aufgrund der vorliegenden Planung ausgegangen werden.

### **Schutzgut Luft**

Im Plangebiet werden für das Jahr 2015 Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) zwischen 30 und 32 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) sind Jahresmittelwerte von 21 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten. Damit wird von einer Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich ausgegangen. Die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft werden allerdings teilweise überschritten. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Eine Erhöhung der Schadstoffkonzentration, als Folge der Neuplanung, ist nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft dadurch ausgelöst werden.

### **Schutzgut Klima**

Die Darstellung der Umweltbelange nimmt Bezug auf den „Rahmenplan Halbhöhenlagen“, der den Geltungsbereich im Sinne einer sonstigen Planung dem „Qualitätsbereich 1“ zuordnet, weshalb u. a. den Belangen der Stadtklimatologie bei der Beurteilung von Neubauvorhaben und baulichen Erweiterungen a priori eine große Bedeutung beizumessen ist.

Das Plangebiet wird überwiegend dem Stadtrand-Klimatop (Klimaatlas Region Stuttgart 2008, Klimaanalysekarte) zugerechnet. Das Gebiet wird durch bereits dichter stehende, maximal drei- oder fünfgeschossige freistehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt wird. Dort ist die nächtliche Abkühlung stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde werden behindert und Regionalwinde stark gebremst.

Der östliche Rand des Plangebiets ist als Gartenstadt-Klimatop (Klimaatlas Region Stuttgart 2008, Klimaanalysekarte) ausgewiesen. In den Stuttgarter Hanglagen sind diese Flächen von wichtiger klimatischer Bedeutung. In Strahlungsnächten setzen an den Hängen des Talkessels Austauschvorgänge in Form von Hangabwinden ein. Diese zeigen insgesamt eine starke Abhängigkeit von der Reliefgestaltung, aber auch die kleinen und großen Grünflächen zwischen den Gebäuden fungieren als kleinteilige, über den gesamten Hangbereich verteilte Kaltluftabflussbahnen. Im Bereich des Plangebiets entstehen so entsprechend dem Verlauf der Diemershalde und Gänsheide in Richtung Innenstadt orientierte Kaltluftabflüsse. Die Kaltluftmächtigkeiten verbleiben sowohl wegen des begrenzten Einzugsbereichs als auch wegen der guten Abflussmöglichkeiten überwiegend gering, was auch die hohe Störanfälligkeit des lokalen Windsystems begründet. Zugleich sorgt der hohe Freiflächenanteil für einen stadtnahen thermischen Ausgleich. Die locker bebauten Hanglagen erhalten den für bodennahe Luftaustauschbewegungen erforderlichen Temperaturunterschied zur innerstädtischen Wärmeinsel aufrecht und verhindern gleichzeitig ein weiteres Übergreifen der Wärmeinsel auf den Bereich der Randhöhen.

Grundsätzlich ist aus stadtklimatischer Sicht hervorzuheben, dass die geplante Bebauung mit Einzelhäusern hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse günstig zu bewerten ist.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima zu reduzieren und die Kaltluftströme zu begünstigen, wurde im Baufenster an der Diemershaldenstraße ein Rücksprung des obersten Geschosses von 5 Metern zur südwestlichen Baugrenze festgesetzt.

Insgesamt bewirkt das Neubauvorhaben, im Vergleich zur bestehenden Bebauung und dem geltenden Bauplanungsrecht, eine Verbesserung der Situation, da die neuesten Baustandards und die Vorgaben des Gemeinderats zur Minimierung des Energiebedarfs (Anforderungen des KfW-Effizienzhauses 70), zu deren Einhaltung sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, umgesetzt werden. Des Weiteren ermöglicht die zukünftige Bebauung mit Einzelbaukörpern eine bessere Durchlüftung des Plangebietes selbst und der angrenzenden Gebiete. Die Ziele des Rahmenplans Halbhöhenlage bezüglich Klima werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

### **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**

Bei der Einschätzung des Wirkungsgefüges, d. h. des „Zusammenspiels“ der einzelnen Schutzgüter kann im Vergleich zum Bestand davon ausgegangen werden, dass dieses weitestgehend eher unterstützt als eingeschränkt wird.

### **Schutzgut Landschaft**

Der Ersatz des Bestandsgebäudes durch eine hochwertige, moderne Architektur mit großen Freiflächen verbessert die Außenwirkung des Plangebietes und die Auswirkungen auf das Stadtbild. Bereits bei der Auslobung des Wettbewerbs für das Plangebiet wurde viel Wert auf die Eingliederung des Gebietes in die umgebende Stadtstruktur sowie auf die Sichtbeziehung vom Stadtzentrum und vom Schlossplatz auf das Plangebiet gelegt. Es wird von positiven Auswirkungen auf das Stadtbild ausgegangen. Aufgrund der qualitätvollen Begrünung des Grundstückes wird die Einbindung in die Halbhöhenlage im Stadtgebiet gewährleistet und das Freiraumsystem der Stadt aufgewertet.

### **Schutzgut biologische Vielfalt**

Negative bzw. erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt werden nicht gesehen. Die Schutzwürdigkeit von Tieren und Pflanzen wurde in Übersichtsbegehungen untersucht und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Durch das Neubauvorhaben wird die biologische Vielfalt nicht weiter beeinträchtigt als bisher.

### **Schutzgut Mensch**

Derzeit ist das Plangebiet mit Bürogebäuden bebaut. Die Neuplanung kommt dem Schutzgut Mensch durch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum entgegen. Durch die Vorgaben des SIM werden die Anforderungen an eine sozialverträgliche Planung sichergestellt.

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, was sich jedoch nur temporär auswirkt.

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen an Bauteilen wie Wänden und Fenstern kann bestehenden Immissionen aus Straßen- und Stadtbahnverkehr der Gerokstraße ent-

gegengewirkt werden. Die Umsetzung der Planung verschlechtert die verkehrliche Situation nicht, da durch die bisherige Nutzung bereits An- und Abfahrtsverkehr in vergleichbarer Größenordnung durch eine Vielzahl von Mitarbeitern ausgelöst wurde. Eine Untersuchung der künftigen Tiefgaragenzufahrt hat ergeben, dass keine Richtwertüberschreitung für die Anwohner durch die Gesamtbelastung zu erwarten ist.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt gewährleistet.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sowie erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei Funden bei Grabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, die Denkmalschutzbehörde, die Stadtverwaltung oder die Polizei zu benachrichtigen ist. Desweiteren gelten die einschlägigen rechtlichen Vorgaben.

Die Nutzbarkeit der benachbarten Grundstücke bzw. negative Auswirkungen der Neubebauung auf deren Wert werden nicht gesehen. Daher wird eine Betroffenheit nicht festgestellt.

## **14. Bodenordnung und Folgeverfahren**

Bodenordnende Maßnahmen sowie andere planungsrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

## **15. Statistische Daten / Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des 8.041 m<sup>2</sup> ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	7.471 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca.	570 qm

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 22. August 2016

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor