

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 4

Quartier am Wiener Platz (Feu 251)

im Stadtbezirk
Feuerbach

Begründung mit Umweltbericht



Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

- 1.1 Lage und Größe
- 1.2 Bestand

2. Geltendes Recht und andere Planungen

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

4. Planinhalt

- 4.1 Baufeldschema
- 4.2 Städtebauliche Konzeption
- 4.3 Art der baulichen Nutzung
- 4.4 Maß der baulichen Nutzung
- 4.5 Bauweise
- 4.6 Überbaubare Grundstücksfläche
- 4.7 Abstandsflächen
- 4.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 4.9 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- 4.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.11 Öffentliche Grünflächen
- 4.12 Gestaltung von Wege- und Platzflächen
- 4.13 Niederschlagsmanagement
- 4.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 4.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 4.16 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzverpflichtungen
- 4.17 Sozialverträglichkeit/SIM

5. Kennzeichnungen

- 5.1 Verkehrsimmissionen
- 5.2 Mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Flächen

6. Örtliche Bauvorschriften

- 6.1 Dachgestaltung
- 6.2 Fassadengestaltung und Fassadenbegrünung
- 6.3 Werbeanlagen
- 6.4 Müllbehälterstandortplätze
- 6.5 Gestaltung unbebauter Flächen
- 6.6 Einfriedungen
- 6.7 Antennen
- 6.8 Abstandsflächen
- 6.9 Stellplatzbeschränkung/Stellplätze und Fahrradabstellplätze

7. Umweltbelange

- 7.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität
- 7.3 Schutzgut Boden
- 7.4 Schutzgut Wasser

- 7.5 Schutzgut Klima und Luft
- 7.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild
- 7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 7.8 Eingriffs- /Ausgleichsbilanz
- 7.9 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- 7.10 Zusammenfassung

8. Flächenbilanz

II Umweltbericht

1. Allgemeine Information zum Plangebiet

- 1.1 Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planziele
- 1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsbereichs
- 1.3 Planungsrechtliche Grundlagen und andere Planungen
- 1.4 Geplantes Planungsrecht
- 1.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte
- 1.6 Planungsbezogen bedeutsame Beurteilungswerte

2. Bestandserfassung und Bewertung des Ist-Zustands

- 2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität
- 2.3 Schutzgut Boden
- 2.4 Schutzgut Wasser – Grundwasser
- 2.5 Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer
- 2.6 Schutzgut Klima und Luft
- 2.7 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild
- 2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.9 Wechselwirkungen

3. Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung Prognose 0-Fall

- 3.1 Darstellung der zukünftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen als Grundlage für die Einschätzung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
- 3.2 Einschätzung des Umweltzustands gegenüber dem Ist-Zustand bei Nichtdurchführung der Planung

4. Alternativenprüfung / anderweitige Planungsmöglichkeiten

- 4.1 Ergebnisse der Prüfung von Standortalternativen

5. Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen

- 5.1 Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen
- 5.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- 5.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität
- 5.4 Schutzgut Boden
- 5.5 Schutzgut Wasser
- 5.6 Schutzgut Klima und Luft
- 5.7 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild
- 5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe
- 5.9 Sonstige Bewertungsaspekte

6. Eingriffsregelung

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

1.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt westlich des Bahnhofs in Feuerbach. Er wird begrenzt vom Wiener Platz im Norden und Osten, der Kremser Straße im Süden und der Dornbirner Straße im Westen. Er umfasst im Wesentlichen das Gelände eines ehemaligen Metallveredelungsbetriebes, das ehemalige Postgebäude (Wiener Platz 1), im Norden Teilflächen eines Betriebes für Beschichtungssysteme sowie die angrenzenden öffentlichen Straßen (Burgenlandstraße, Kremser Straße, Dornbirner Straße), die sich teilweise im Plangebiet fortsetzen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,83 ha.

1.2 Bestand

Das Plangebiet besteht zu einem überwiegenden Teil aus dem ehemaligen Firmenareal eines früheren Galvanisierungsbetriebes. Das Areal war aufgrund seiner über 80-jährigen Industrienutzung als Betrieb für Hartverchromung von Metallen durch massive Gebäude-, Boden- und Grundwasserkontaminationen, insbesondere durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe und Chromat belastet. Das ehemalige Firmengelände zählte zu den am höchsten mit Schadstoffen belasteten Grundstücken in Stuttgart mit erheblichen negativen Einflüssen u. a. auf die Grundwasserqualität. Mit dem Erwerb des Firmengeländes durch die Landeshauptstadt Stuttgart im Oktober 2011 konnte damit begonnen werden, die notwendigen Schritte zur Entwicklung dieses Areals anzugehen.

Parallel zur städtebaulichen Planung und Entwicklung wurde die Altlastensituation detailliert untersucht. Zur Erstellung eines Sanierungsplans wurde im Jahr 2011 auch der Gebäudebestand hinsichtlich eines möglichen Erhalts untersucht. Auf der Grundlage einer umfassenden Übersicht über die Schadstoffsituation in Gebäudesubstanz, Boden und Grundwasser wurde als optimale Sanierungsvariante ein großflächiger Bodenaustausch bereichsweise bis in Tiefen von 12 m gewählt. Der Gebäudebestand, der ebenfalls von Schadstoffen belastet war, wurde daher bis auf das Platzgebäude Wiener Platz 1 abgerissen.

Ein Sanierungsplan nach § 13 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) diente als Grundlage für den Förderantrag zur Altlastensanierung. Die Förderung umfasst den Rückbau der unterirdischen Gebäudeteile, die Bodensanierung und die sanierungsbegleitende Grundwassersicherung. Nach Aufnahme des Gebiets in ein Städtebauförderprogramm und Erlass der Sanierungssatzung (Feu 7 - Wiener Platz -) im Jahr 2014 war der Weg frei für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme. Von April bis September 2015 wurden die oberirdischen und unterirdischen Gebäudeteile auf dem Areal zurückgebaut. Seit Oktober 2015 wurde auf dem Areal die Altlastensanierung durch Bodenaustausch mit sanierungsbegleitender Grundwassersicherung durchgeführt und im September 2018 abgeschlossen. Die Grundwassersicherung wird darüber hinaus weitergeführt.

Der östliche Teil des Plangebiets wird durch das fünfgeschossige ehemalige Postgebäude (Wiener Platz 1) dominiert. Das Erdgeschoss (ehemalige Schalterhalle der Post) steht seit vielen Jahren überwiegend leer. Der Vorbereich zwischen den Stadtbahngleisen und dem Eingangsbereich ist in einem städtebaulich unbefriedigenden Zustand. Die oberen Geschosse sind teilweise an die Firma Telekom vermietet, jedoch insgesamt untergenutzt. Im rückwärtigen Bereich gibt es eine Postverladestation. Nördlich des Postgebäudes liegt ein Teil des denkmalgeschützten Tiefbunkers auf dem Wiener Platz. Im nördlichen Teil des Plangebiets (Dornbirner Straße) befindet sich die Leichtbauhalle eines ortsansässigen Betriebes für Beschichtungssysteme.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Landes- und Regionalplanung

Der aktuelle Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (rechtsverbindlich seit 12. November 2010) legt für das Plangebiet Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet fest. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Geltungsbereich zudem als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Der Bereich umfasst das Stadtteilzentrum Feuerbach sowie einen erweiterten Bereich zum Bahnhof. Im Bebauungsplan wird jedoch kein großflächiger Einzelhandel zugelassen. Dieser soll sich auf das nahe liegende C-Zentrum beschränken. Der Entwurf des Handlungskonzepts „Stadtteilzentren konkret Feuerbach“ sieht zwar eine Anbindung des C-Zentrums Feuerbachs an das Quartier am Wiener Platz und den Feuerbacher Bahnhof vor. Allerdings wird die Verträglichkeit weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des C-Zentrums nicht gesehen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sollen gegen zeitweilige und dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und Wassermenge gesichert werden. Dem wird Rechnung getragen, indem ein vollständig überbautes und versiegeltes Gelände neu überplant wird und dabei die Integration von Vegetationselementen, versickerungsfähigen Belägen und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers etc. vorgesehen ist. Aufgrund der Bodensanierung und der Grundwasseranierung ist mit einer Verbesserung der Verhältnisse für die Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Regionalplans und ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt für das Plangebiet „gemischte Baufläche“ dar und kennzeichnet den Bereich als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Außerdem ist das Plangebiet überwiegend als Grünanierungsbereich dargestellt. Grünanierungsbereiche umfassen Flächen, die insgesamt einen Mangel an Grünflächen aufweisen. Entlang der Kremser Straße ist zudem ein Grünkorridor dargestellt. Die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet sowie die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplans. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist somit gegeben.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Stuttgart stellt ein bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen dar. Die Kremser Straße, als wichtige Verbindung (Rad- und Wanderweg) zum Bahnhof, soll durch Begrünung aufgewertet werden. Entlang der Kremser Straße ist ein Grünkorridor vorgesehen, der bereits heute in Form einer Baumreihe entlang des Straßenzuges existiert. Da das Plangebiet als Grünmangelbereich eingestuft ist, erhält die Integration von grünordnerischen Maßnahmen sowie der Erhalt von Grünbeständen in der vorliegenden Planung einen besonders hohen Stellenwert, um den Belangen der Landschaftsplanung gerecht zu werden.

Bebauungspläne

Die Kremser Straße liegt innerhalb des Bebauungsplans Tunnelstraße (2013/004). Dieser setzt für die Fläche eine öffentliche Verkehrsfläche und eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Nördlich entlang der Kremser Straße wurden die Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt. Entlang des Wiener Platzes, im Norden des Plangebiets, setzt der Bebauungsplan Wiener Platz (1992/001) ein Kerngebiet fest. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans wurden bisher nicht umgesetzt. Dieser Bereich soll nun in das Neuordnungskonzept eingegliedert werden. Der

südliche Teil der Dornbirner Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wiener/Stuttgarter Straße (1965/066). Für diese Fläche wird öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für die weiteren Flächen des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan Wiener Platz (1963/123) ein Gewerbegebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Dieser Bebauungsplan ist jedoch nicht rechtsverbindlich, da er in nichtöffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen wurde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Rüdigerstr./Oswald-Hesse-Str./ Wiener Platz (1938/079) ist die Baustaffel 3 (gemischtes Gebiet) gemäß Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart festgesetzt. Die bisherige vorangegangene Nutzung (vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen) entspricht in großen Teilen nicht diesen Festsetzungen. Für den gesamten Geltungsbereich existiert der Baulinienplan Stadtbauplan (1910/060) in der Umgebung des neuen Bahnhofs aus dem Jahr 1910.

Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen

Der Bebauungsplan über Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Feuerbach (2016/012), der im gesamten Plangebiet gilt, schließt im Plangebiet Vergnügungsstätten, Bordelle/bordellartige Betriebe sowie Wettbüros aus. Dieser Ausschluss entspricht im Wesentlichen den in Punkt 4.2 Städtebauliche Konzeption genannten städtebaulichen Zielen und stärkt die gewünschte Nutzung im Plangebiet.

Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Stuttgart (STEK, 2006) sieht für die Flächen beidseitig des Feuerbacher Bahnhofs eine stadträumliche Verknüpfung vor. Als stadtbildprägendes Gebäude wurde der Feuerbacher Bahnhof in das STEK mit aufgenommen. Zudem empfiehlt das STEK eine ergänzende Grünverbindung der Achse ‚Burgenlandstraße - Feuerbacher Bahnhof‘. Dem STEK wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Rahmenplan Feuerbach Mitte/ Westlicher Bahnhofsbereich

Der Rahmenplan „Feuerbach Mitte/ Westlicher Bahnhofsbereich in Stuttgart - Feuerbach“ (1996) trifft insbesondere Aussagen zum städtebaulichen Konzept, zur Grün- und Stadtgestaltung, zur Nutzungs- und Baumassenverteilung sowie zum Verkehr.

Für Teile des Geltungsbereichs nahe des Feuerbacher Bahnhofs sieht der Rahmenplan gemischte Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen vor. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird eine „Vertikale Mischung der Nutzungen bei Stärkung der Wohnfunktion“ angestrebt. Im südlichen Teil des Plangebiets werden Bereiche mit einer „überwiegenden Wohnnutzung und ein zentraler Einkaufsbereich, sonstige private Dienstleistungen und ergänzende Wohnfunktionen“ beschrieben. Darüber hinaus wird die Verlängerung der Burgenlandstraße zum Feuerbacher Bahnhof als wichtige Fußwegeverbindung markiert. Die Burgenlandstraße, die Dornbirner Straße, die Wiener Straße in Verlängerung des Wiener Platzes sowie die Kremser Straße sollen u. a. durch Maßnahmen im Sinne der Grünordnung aufgewertet werden. Dem Rahmenplan „Feuerbach Mitte/ Westlicher Bahnhofsbereich in Stuttgart – Feuerbach“ wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Sanierung Feuerbach 7 - Wiener Platz -

Der Planungsbereich liegt im Stadterneuerungsvorranggebiet SVG Nr. 12 Feuerbach - Wiener Straße und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Feuerbach 7 - Wiener Platz -. Durch Satzung (2012/028) besteht weiter ein Vorkaufsrecht für die Landeshauptstadt Stuttgart. Sanierungsziele sind u. a. Aufwertung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds. Zur Zielerreichung sind u. a. Maßnahmen vorgesehen wie:

- Abbruch der baulichen Anlagen auf dem ehemaligen Betriebsgelände des früheren

- Metallveredelungsbetriebes,
- Neugestaltung der Burgenlandstraße als Achse zwischen dem Bahnhof und dem Versorgungsbereich Feuerbachs in Verbindung mit der Neuordnung Wiener Platz,
 - Neugestaltung des westlichen Bahnhofvorplatzes in Verbindung mit der Neuordnung Wiener Platz.

Der Bebauungsplan dient auch der Umsetzung der Sanierungsziele.

Konzeption Einzelhandel und Zentren

Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart wurde die „Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren“ durch das Büro Dr. Acocella erstellt und vom Gemeinderat am 15. Juli 2008 beschlossen (Gemeinderatsdrucksache, GRDRs 222/2008). Die fortgeschriebene Konzeption ist Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben im Bereich des Einzelhandels. Des Weiteren ist eine „Stuttgarter Sortimentsliste“ mit der Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente Grundlage für die Feinsteuerung und Festsetzung in der Bauleitplanung. Das Plangebiet befindet sich nahe des C-Zentrums Feuerbach, welches westlich des Plangebiets an der Bludenzer Straße sowie im Süden südlich der Stuttgarter Straße endet. In diesem C-Zentrum mit überörtlicher Bedeutung ist großflächiger Einzelhandel zulässig, sofern er auf den Stadtbezirk ausgerichtet ist. Der Entwurf des Handlungskonzepts „Stadtteilzentren konkret Feuerbach“ sieht zwar eine Anbindung des C-Zentrums Feuerbachs an das Quartier am Wiener Platz und den Feuerbacher Bahnhof vor. Allerdings wird die Verträglichkeit weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gesehen. Daher wird zwar in einzelnen Bereichen des Bebauungsplans zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen, jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg des Regierungspräsidiums Stuttgart. Dort sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Schutzgebiets nicht besorgen lassen.

Lärmaktionsplan

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2009 durch den Lärmaktionsplan 1. Fortschreibung 2015 wurde im Gemeinderat am 14. April 2016 (GRDRs 1336/2015) zur Kenntnis genommen. Die Handlungsschwerpunkte im Geltungsbereich sind dabei:

- Feu 1: Ausbau des Radwegenetzes in Feuerbach
- Feu 3: Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h nachts

Generell gilt im Sinne des Lärmaktionsplans, dass sich die Lärmsituation für die Betroffenen im nahen und auch weiteren Umfeld durch eine geänderte Planung oder Nutzung verbessern, mindestens aber nicht verschlechtern soll. Der Bebauungsplan steht den Handlungsschwerpunkten des Lärmaktionsplans nicht entgegen.

Luftreinhalteplan Regierungsbezirk Stuttgart - Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart

Der Luftreinhalteplan soll durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Luftqualität dauerhaft so verbessert wird, dass die Grenzwerte eingehalten werden können bzw. der Zeitraum der Überschreitung verringert wird. Die Belastung durch Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid (NO₂) ist in der Stadt Stuttgart in den vergangenen Jahren dank einer Vielzahl von durchgeführten Maßnahmen zurückgegangen. Die Grenzwerte für Feinstaub PM10 im Tages- und im Jahresmittel sowie der Grenzwert für Stickstoffdioxid im

Stundenmittel werden überall eingehalten. Gleichwohl wird an verschiedenen Stellen der Grenzwert von Stickstoffdioxid (NO₂) im Jahresmittel noch immer überschritten. Der Luftreinhalteplan enthält verschiedene Maßnahmen. Der Mitte Dezember 2019 veröffentlichte Entwurf der 5. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Stuttgart enthält als einzige Maßnahme die Ausdehnung und Verschärfung des mit der 4. Fortschreibung eingeführten Fahrverbotes. Da nicht sichergestellt werden kann, dass die streckenbezogenen Fahrverbote die Einhaltung des Stickstoffdioxid-Grenzwertes nach sich ziehen, wird unter der Voraussetzung, dass sich zum April 2020 keine rechtskonforme Luftqualität abzeichnet, ein flächendeckendes Fahrverbot für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euro-Norm 5/V ab dem 1. Juli 2020 eingeführt. Die "verkleinerte" Umweltzone, in der das Fahrverbot gelten soll, umfasst den Innenstadtbereich innerhalb des Kessels und zudem die Stadtteile Feuerbach, Zuffenhausen und Bad Cannstatt.

Projekt „Stuttgart 21“

Östlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die Fläche des Projekts Stuttgart 21 (Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 13. Oktober 2006 PfA 1.5 Zuführung Feuerbach und Bad Cannstatt). Die Kremser Straße dient als Fluchtweg für den Rettungstollen der neuen Gleistrasse. Der nordöstliche Bereich der Kremser Straße bzw. Teile der angrenzenden Grünfläche werden bis zum Abschluss der Bauarbeiten als Logistikfläche benötigt.

Planfeststellung

Im Bereich der Stadtbahngleise der Linien U6 und U13 gibt es eine Planfeststellung (9. Streckenabschnitt, 1. Teilabschnitt, Bahnhof Feuerbach 2+000 bis Wilhelm-Geiger Platz 1+933 vom 30. Dezember 1985 mit der überarbeiteten Planung vom 14. April 1987) gem. §§ 28 ff und 9 ff Personenbeförderungsgesetz (PBefG). Der Planfeststellungsbeschluss überschneidet sich in Teilen geringfügig mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Stellplatzsatzung

Die „Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart“ wurde am 6. August 2020 rechtskräftig. Durch die Satzung wird die Anzahl der gemäß Landesbauordnung herzustellenden Stellplätze für Wohnungen stadtweit reduziert, um dadurch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu fördern. Für die Wohnungen des sozialen Mietwohnungsbau wird zudem eine Reduzierung der Zahl der herzustellenden Stellplätze um weitere 30 % ermöglicht, da bei geförderten Wohnungen ein geringerer Stellplatzbedarf besteht. Der vorliegende Bebauungsplan „Quartier am Wiener Platz“ wendet die Vorgaben der Satzung an und steht den Festsetzungen der Satzung nicht entgegen.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bereits der Rahmenplan Feuerbach Mitte - westlicher Bahnhofsbereich - von 1996 sieht eine Umstrukturierung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet vor. Das bisherige Planungsrecht ermöglicht keine adäquate Neustrukturierung und Umwandlung in ein urbanes Quartier mit Modellcharakter. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der die Entwicklung des urbanen Quartiers ermöglicht.

Planungsprozess

Aufgrund der Aufgabe des ehemaligen Metallveredelungsbetriebes ergab sich die Möglichkeit einer Nachnutzung der Fläche. Im Jahr 2007 konnte das Areal als Modellstandort in einem bundesweiten Forschungsprojekt REFINA (Forschung für Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und nachhaltiges Flächenmanagement) und später im EU-Projekt

COBRAMAN (Coordinating Brownfield Redevelopment Activities Manager) aufgenommen werden. Im Rahmen dieser Forschungsvorhaben wurde ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt, bei dem vorwiegend das Umfeld des Areals (öffentlicher Raum, Freiflächen und Wegeführung) betrachtet wurde. Zudem wurden auch die Schwächen und Stärken des Plangebiets analysiert und die Potenziale des Standortes herausgearbeitet.

Nach Erwerb des ehemaligen Firmengeländes durch die Landeshauptstadt Stuttgart wurde als erster Schritt eines mehrstufigen Planungsprozesses unter enger Einbindung der Bürgerinnen und Bürger im Juli 2010 der Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans (GRDRs 75/2010) gefasst. Die im Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten städtebaulichen Ziele dienten in Form von planerischen „Leitplanken“ als Basis für ein mehrstufiges Bürgerbeteiligungsverfahren. Dieses startete mit dem „Tag des offenen Schoch Areals“ im Oktober 2011 und wurde mit einer zweitägigen „Planungswerkstatt“ im April 2012 fortgeführt. An beiden Terminen wurde sowohl das Areal öffentlich zugänglich gemacht, als auch die bis dahin erarbeiteten standortimmanenten Rahmenbedingungen und technischen Anforderungen sowie die bisherigen Planungen vorgestellt. Im Anschluss daran konnten mehrere extern moderierte Arbeitsgruppen ein abgestimmtes Votum mit fundierten Ergebnissen erarbeiten.

Aufbauend auf den Ergebnissen der ersten beiden Bürgerbeteiligungsrunden wurde 2012 ein nichtoffener, städtebaulicher Planungswettbewerb für 24 Büros ausgeschrieben mit Beteiligung des Gemeinderats, des Städtebauausschusses und des Bezirksbeirates Feuerbach. Ziel war die Ausarbeitung von Entwurfsvorschlägen für das ehemalige Firmengelände und den daran anschließenden öffentlichen Stadtraum in Feuerbach (Entwicklungsbereich ca. 2,83 ha). Das Firmengelände sollte einer neuen Nutzung mit Wohnen und Mischstrukturen zugeführt werden. Für den nordöstlich anschließenden öffentlichen Raum (Wiener Platz) sollten Ideen entwickelt werden, die dessen Aufenthaltsqualität verbessern, ohne dabei die Funktionalität zu beeinträchtigen. Aus 17 eingereichten Beiträgen wurde im Dezember 2012 die Arbeit des Architekturbüros Thomas Schüler Architekten Stadtplaner in Arbeitsgemeinschaft mit faktorgruen Landschaftsarchitekten ausgewählt. Eine Überarbeitung des Wettbewerbentwurfs basierend auf der Empfehlung des Preisgerichts ergab eine Erhöhung der Wohneinheiten von ca. 125 auf bis zu 150 Wohneinheiten. Die Planung wurde im April 2014 vom Ausschuss für Umwelt und Technik zur Kenntnis genommen.

Im Juni 2015 wurde für die Konkretisierung der Freiflächenplanung (Platzqualitäten, öffentliche Freiräume, Bunkermuseum etc.) für das Quartier am Wiener Platz eine weitere Bürgerbeteiligung unter der Mitwirkung von faktorgruen Landschaftsarchitekten durchgeführt und die Ergebnisse eingearbeitet. Die abgeschlossene Vorentwurfsplanung dient als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Eine veränderte programmatische Ausrichtung hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus erforderte 2016 eine erneute Überarbeitung. Die Planung war Bestandteil der im Juli 2017 in den politischen Gremien beschlossenen Grundsatzvorlage GRDRs 488/2017 Neufassung. Die Entwicklung des Quartiers am Wiener Platz wurde im Mai und September 2017 im Gestaltungsbeirat Stuttgart diskutiert. Die Empfehlungen sind in den weiteren Planungsprozess eingeflossen.

Städtebauliche Ziele der Auslobung

Die städtebauliche Neuordnung des neu entstehenden Quartiers am Wiener Platz soll sich im Rahmen einer nachhaltigen und modellhaften Stadtentwicklung durch hohe stadt-räumliche und architektonische Qualitätsstandards der neuen Gebäude und der Umfeldgestaltung auszeichnen. Die Aufnahme prägender Raumkanten und eine maßstäbliche Höhenentwicklung in Anlehnung an die Umgebung soll gesichert werden. Die Ausbildung

einer angemessenen städtebaulichen Dichte sowie eine attraktive, ausgewogene Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel und öffentlichen Einrichtungen soll die Qualität des Areals widerspiegeln. Damit geht auch die Wiederherstellung von historischen Achsen und Wegeverbindungen zwischen dem Zentrum Feuerbachs und dem Feuerbacher Bahnhof durch Verlängerung und Gestaltung der Burgenlandstraße einher. Ziel ist die Gestaltung eines attraktiven Umfelds mit privatem und öffentlichem Grün im Quartier und eine Aufwertung auf dem Wiener Platz/Bahnhofsvorplatz. Der Standort des ehemaligen Postgebäudes Wiener Platz 1 soll ebenfalls aufgewertet werden. Dazu sollen auch am Wiener Platz, in der Burgenlandstraße, im ehemaligen Postgebäude und an der Kremser Straße (die eine wichtige Fußwegeverbindung zum Bahnhof darstellt) öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzungen angesiedelt werden. Der Standort der bestehenden Firma für Beschichtungssysteme soll durch die Erweiterungsflächen im nördlichen Baufeld gesichert werden.

4. Planinhalt

4.1 Baufeldschema

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet vier Mischgebietsflächen und eine Fläche für Gemeinbedarf. Die Unterteilung dieser Mischgebiete in unterschiedlich ausgestaltete Baufelder ist zum besseren Verständnis in einem Baufeldschema dargestellt. Die zwei Baufelder Nord und Süd werden in weitere Baufelder unterteilt. Das Baufeldschema ist Teil der textlichen Festsetzungen.

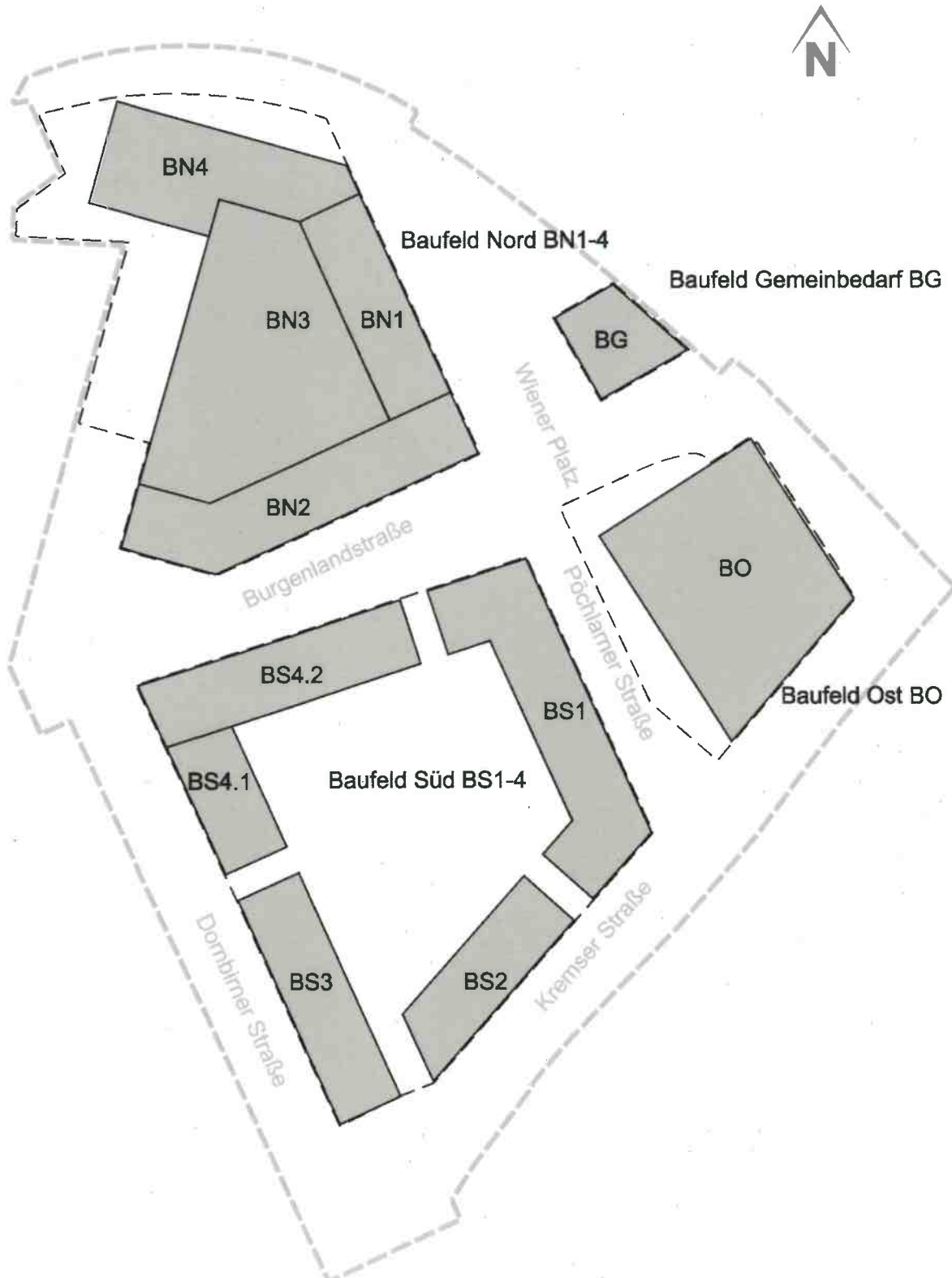


Abbildung 1: Baufeldschema

4.2 Städtebauliche Konzeption



Abbildung 2: Weiterentwickelter Entwurf Architekturbüro Thomas Schüler, 01.09.2017

Im Mittelpunkt des Strukturwandels des östlichen Zentrums von Feuerbach steht die Umwandlung des ehemals überwiegend gewerblich genutzten Gebiets westlich des Feuerbacher Bahnhofs. Die Neustrukturierung hat zum Ziel, ein hochwertiges Mischgebiet mit verdichtetem, innerstädtischen Wohnen in zentraler, verkehrsgünstiger Lage für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln. Dieses Ziel soll durch die planungsrechtliche Umsetzung des weiterentwickelten städtebaulichen Wettbewerbs (Architekturbüro Thomas Schüler, 2017) in Verbindung mit der überarbeiteten Freiraumgestaltung (Landschaftsarchitekten faktorgruen, 2017) erreicht werden. Die städtebauliche Konzeption fügt sich durch eine stringente, zum Wiener Platz hin ansteigende Blockrandbebauung (ca. 16 m bis ca. 22 m Höhe) in den städtebaulichen Kontext ein.

Mit der Verlängerung der bestehenden Straßenzüge Burgenlandstraße und Pöchlarnner Straße als Sichtachsen hin zum erweiterten Wiener Platz wird der ehemalige Stadtgrundriss wiederhergestellt. Besondere städtebauliche Akzente stellen die im Zentrum des Quartiers neu entstehenden, dem Aufenthalt dienenden, öffentlichen Platzbereiche dar. Die sich in Richtung Feuerbacher Bahnhof verbreiternde Sichtachse entlang der Burgenlandstraße (Planie) mündet als neues „Tor zu Feuerbach“ in den Westteil des erweiterten Wiener Platzes. Dabei zeichnet sich der Wiener Platz durch die Schaffung einer zentra-

len begrünten Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität in direkter Anbindung an die bestehende Stadtbahnhaltestelle aus. Zusätzlich wird auf dem Platz eine neue Nutzung zum bestehenden Tiefbunker ermöglicht (ein Tiefbunkermuseum o. ä.). Auch die Ansiedlung publikumsintensiver Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Hauptachsen der neuen Baufelder dient der Belebung des Wiener Platzes. Durch die Aufweitung der Burgenlandstraße nach Osten wird auch die Einbindung des Gebäudes Wiener Platz 1 (ehemaliges Postgebäude) in den städtebaulichen Kontext erreicht. Zwei kleinere öffentliche Platzbereiche bilden von Süden und Westen her den Auftakt zum neuen Quartier (Ecke Dornbirner- und Kremser Straße und Ecke Dornbirner- und Burgenlandstraße).

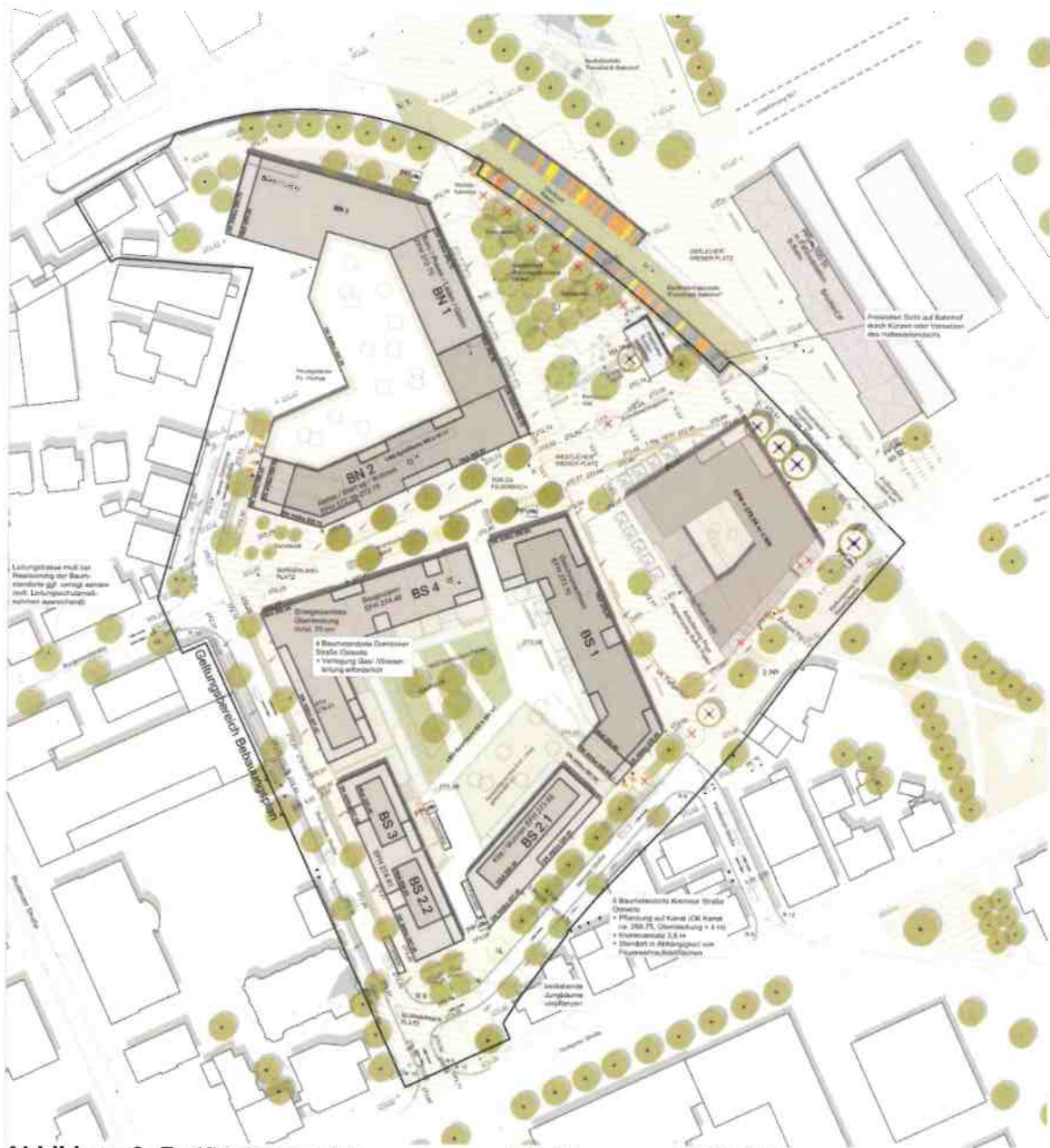


Abbildung 3: Freiflächengestaltungskonzept, faktorgruen 08.09.2017

Das Plangebiet befindet sich im städtebaulichen Spannungsfeld zwischen dem Feuerbacher Bahnhof als zentrale und urbane Drehscheibe unterschiedlicher Verkehrsarten, den nordwestlich und südlich angrenzenden Mischgebietsquartieren sowie der westlich angrenzenden Gewerbefläche. Es werden, der Lage der Mischgebietsquartiere entsprechend, differenzierte Festsetzungen getroffen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart verfolgt im Sinne der Förderung nachhaltiger Mobilität das Ziel, mit der Realisierung von Städtebauprojekten situationsangepasste Mobilitätskonzepte umzusetzen. Dabei sollen einerseits alle Mobilitätsbelange der vorhandenen Nutzungen wie z. B. Wohnen oder Gewerbe/Dienstleistung hinsichtlich ihrer Funktionalität berücksichtigt werden, andererseits soll in diesem Kontext ein Schwerpunkt des Mobilitätsangebots im Bereich der Verkehrsarten des Umweltverbunds (ÖPNV, Fußgänger, Radfahrer, Carsharing) gesetzt werden. Die einzelnen Bausteine (ÖPNV, Fahrrad, Fahrrad- und Fahrzeugverleih, Elektromobilität, Parken, Stellplatznachweis im Quartier etc.) und deren Zusammenspiel bilden die Grundlage für die Funktionsfähigkeit des reduzierten Stellplatznachweises. Die hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung herausragende Lage des Gebiets führt zu der Schlussfolgerung, dass bei dem gebietsbezogenen modal-split von einem hohen ÖPNV-Anteil ausgegangen werden kann. Der Bahnhof Feuerbach zählt stadtweit zu den am besten ausgestatteten Mobilitätsknotenpunkten mit umfangreichem Angebot.

Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist durch die bestehende Infrastruktur gegeben. Daher werden insbesondere die ausreichend privaten und öffentlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gefördert. Ausgehend von dieser Zielsetzung wird eine Erhöhung auf zwei Fahrradstellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Um die Möglichkeit zu unterstützen, auf die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs zu verzichten, werden im Quartier dezentral Fahrradverleihstationen sowie insgesamt 6 gemeinschaftlich nutzbare Stellplätze für Kfz (Carsharing) in der Dornbirner Straße und der Kremser Straße vorgesehen. Zudem ist im Umfeld des Feuerbacher Bahnhofs ein Fahrradparkhaus angedacht bzw. soll das Fahrradparkhaus im Feuerbacher Bahnhof erweitert werden. In der Dornbirner Straße und der Kremser Straße ist beabsichtigt, Ladestationen (bei entsprechendem Bedarf und Stromversorgungskapazität auch Schnellladestationen) für Elektrofahrzeuge unterzubringen. Die übrigen Stellplätze bleiben unbewirtschaftet, um dem Parkdruck der umgebenen Wohnbebauung Rechnung zu tragen. Im Übergangsbereich des Bahnhofes zum Quartier sind Informationselemente, Fahrradabstell- und Verleihmöglichkeiten, ergänzt durch begrenzte Fahrzeugangebote für E-Mobilität und Carsharing angedacht.

Auf Grundlage der vorgenannten Elemente kann der baurechtlich geforderte Stellplatzanteil für Kfz deutlich verringert werden.

Baufeld Nord (BN)

Im Baufeld Nord (BN) umschließt die geplante sogenannte „Mantelbebauung“ in BN1, BN2 und BN4 die Erweiterungsfläche des benachbarten Betriebes für Beschichtungssysteme. Die in diesem Bereich (BN3) geplante Produktions- und Logistikhalle soll eine befristet genehmigte und gewerblich genutzte Leichtbauhalle im Norden des Baufelds ersetzen. Die Dachfläche dieser Produktions- und Logistikhalle wird begrünt und in ihrer baulichen Höhe auf ca. 8 m beschränkt. Nach Westen ermöglicht der Bebauungsplan in BN3 eine ca. 16 m hohe Bebauung, die als Verbindung zwischen BN2 und BN4 die Blockrandbebauung schließen kann.

Die rund ca. 16 m bis ca. 22 m hohe Blockrandbebauung des Baufelds Nord bildet im Norden Richtung Wiener Straße/Steiermärker Straße, im Osten zum Wiener Platz, im Westen zur Bestandsbebauung und im Süden zur verlängerten Burgenlandstraße neue Raumkanten. Westlich, in Richtung der Dornbirner Straße, wird durch den direkten Anschluss des Baufelds an das bestehende Mischgebietsquartier eine städtebauliche Verbindung an die bestehenden Strukturen geschaffen. Die Dornbirner Straße wird im nördlichen Teil nur noch zur Erschließung des Baufeldes Nord benötigt. Sie wird daher im weiteren Verlauf als private Erschließung weitergeführt und nicht als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Baufeld Süd (BS)

Im Baufeld Süd (BS) umschließt die in Richtung Wiener Platz/Pöchlerner Straße ansteigende ca. 14 m bis ca. 21 m hohe Blockrandbebauung einen privaten abgeschirmten Blockinnenbereich mit hohem Wohnwert, welcher zum überwiegenden Teil von einer Tiefgarage mit Begrünung unterbaut werden kann. Um flexible und kleinteiligere Baukörper und Funktionen zu sichern sowie um die Durchlüftung des Quartiers zu gewährleisten, soll die überwiegend dem Wohnen dienende Blockrandbebauung in vier differenzierte Baufelder (BS1-4) unterteilt werden. Die Ostseite des Baufelds bleibt zur Abschirmung von Immissionen in Richtung Bahnhof geschlossen.

Baufeld Ost (BO)

Östlich des Firmenareals des ehemaligen Metallveredelungsbetriebes befindet sich das vier- bzw. fünfgeschossige ehemalige Postgebäude Wiener Platz 1. In diesem sind heute Verteileranlagen der Deutschen Telekom, die Postverteilung Feuerbachs und einige Wohnungen untergebracht. Der überwiegende Teil des Komplexes ist untergenutzt und soll im Zusammenhang mit der Entwicklung der Industriebranche Möglichkeiten der Weiterentwicklung und Aufwertung erhalten. Durch eine Bebauung mit einer Höhenentwicklung von bis zu ca. 20 m soll dabei ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt im Nord-Osten und Süden an bestehende Mischgebiete (Baustaffel 3 - Ortsbausatzung und Mischgebiet MI der Bebauungspläne 1992/001 und 2013/004) und im Osten an ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan 1965/066) an. Aufbauend auf den Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) werden im Plangebiet in den Baufeldern BN, BS und BO Mischgebiete mit räumlich differenzierten Nutzungsgemengen (MI1-4) festgesetzt, um innerstädtische Quartiere mit einer urbanen Dichte und vielfältigen öffentlichen Strukturen zu erzielen. Entsprechend der Darstellung im Baufeldschema werden die einzelnen Mischgebiete in Bereiche mit unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen untergliedert. Die Nutzungen in den Mischgebieten werden teilweise auch vertikal geordnet. Begründet wird dies aus der städtebaulichen Zielsetzung, bestimmte Erdgeschosszonen und den öffentlichen Raum durch Einzelhandel oder ähnliche Nutzungen zu beleben. Damit soll ein Beitrag zur angestrebten Belebung des neuen gemischten Quartiers geleistet werden. Diese besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO das Instrument der vertikalen Gliederung der Nutzungen.

Wohngebäude werden im Plangebiet örtlich differenziert zugelassen. Aufgrund vorhandener störender Einflüsse (u. a. Lärmimmissionen) und der städtebaulichen Zielsetzung einer belebten Erdgeschosszone sind Wohnungen in einigen Baufeldern nur in bestimmten Geschossen allgemein zulässig. Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden in allen Mischgebieten (gemäß dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO) allgemein zugelassen, um die gewünschte Nutzungsmischung zu ermöglichen. Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet nur in städtebaulich begründeten Bereichen zur Belebung von Fußgängerzonen und Hauptfußgänger Routen entlang des Wiener Platzes, der Burgenlandstraße, der Kremser Straße und Dornbirner Straße zugelassen, da sich das Plangebiet in direkter Nachbarschaft des für Feuerbach definierten C-Zentrums des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Stuttgart (2008) befindet. Dabei sollen die Einzelhandelsbetriebe auf das Erdgeschoss begrenzt werden und ein örtlich differenziertes Sortiment aufweisen.

Aufgrund ihres großen Flächenbedarfs werden die nach BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe (siehe § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO) gemäß

§ 1 Abs. 5 BauNVO in allen Mischgebieten ausgeschlossen. Begründet wird dies damit, dass auf diesen Mischgebietsflächen der dringende Bedarf an Wohnungen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen realisiert werden soll. Vergnügungsstätten und Wettbüros jeglicher Ausformung, insbesondere Wettannahme- und Wettvermittlungsstellen sind gemäß der Satzung über Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (2016/012) nicht zulässig. Der Ausschluss der o. g. Nutzungen wird analog der Satzung in allen Mischgebieten des Geltungsbereichs übernommen, um die Verschärfung eines Trading-Down Prozesses sowie Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge zu verhindern und städtebauliche Qualitäten zu sichern. Bordelle, bordellartige Betriebe und vergleichbare Nutzungen sind in Mischgebieten bereits von Gesetzes wegen unzulässig, so dass es eines gesonderten Ausschlusses nicht bedarf. Zum Schutz des Ortsbildes sind im Geltungsbereich selbstständige Werbeanlagen ausgeschlossen, die keinen örtlichen Bezug zur Stätte der beworbenen Leistung haben (Fremdwerbung). Ziel ist es, in dem Plangebiet eine hochwertige städtebauliche Qualität zu erreichen und gestalterisch und stadträumlich dominierende Werbeanlagen zu vermeiden.

Mischgebiet MI1

Das Mischgebiet MI1 setzt sich aus den Baufeldern BN3 und BN4 zusammen. Im BN3 sind Wohngebäude allgemein zulässig. Im BN4 ist das Wohnen aufgrund von schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) im Erdgeschoss nicht zulässig. Ab dem 1. OG können in BN4 Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einen Mindestabstand von 6 m zur nördlichen Baugrenze und zur nordöstlichen Baulinie einhalten. Hintergrund dieser Ausnahme ist die Notwendigkeit einer Abschirmung des Wohnens vor dem bestehenden Verkehrslärm (siehe Lärmgutachten 20. April 2016, ergänzende Stellungnahme 28. Juli 2017) durch eine unempfindlichere Nutzung, die nicht dem Wohnen dient oder sonstige schützenswerte Räume aufweist. Die Festsetzung definiert eine vorgelagerte Zone, welche die zum Blockinnenbereich orientierte Wohnnutzung vor Lärmbelastung schützt. Wenn sie zur Straßenseite keine Aufenthaltsräume oder nicht öffenbare Fenster aufweisen, sind Wohnungen im BN4 ab dem 4. OG ausnahmsweise zulässig, da hier die Lärmbelastung wieder mit einer Wohnnutzung vereinbar ist. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Aufenthaltsräume neben ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern entsprechende Lüftungsanlagen aufweisen. Sonstige Wohnungen, die nicht diesen Festsetzungen entsprechen, sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind im MI1 nicht zulässig, da die dortigen Flächen verstärkt für andere gewerbliche Betriebe vorgesehen sind und die Baufelder BN3 und BN4 nicht an Bereiche angrenzen, deren Erdgeschosszonen belebt werden sollen. Das städtebauliche Konzept legt fest, dass ausschließlich die Erdgeschosszonen entlang des zentralen Wiener Platzes, der Burgenlandstraße und der Kremser Straße in BN2 durch entsprechende Nutzungen belebt werden sollen.

Mischgebiet MI2

Das Mischgebiet MI2 setzt sich aus den Baufeldern BN1 und BN2 zusammen. Eine Wohnnutzung ist hier nur eingeschränkt zulässig. Im BN1 ist das Wohnen im Erdgeschoss aufgrund der Lärmbelastung durch die weiter östlich verlaufenden Verkehrswege nicht zulässig. Ab dem 1. OG ist Wohnen nur ausnahmsweise mit einem Mindestabstand von 6 m zur Baulinie am Wiener Platz zulässig. Analog zur Festsetzung in MI1 wird dadurch eine vorgelagerte Nutzung, die nicht dem Wohnen dient oder sonstige schützenswerte Räume aufweist, entlang der Baulinie platziert, die eine Abschirmung des Wohnens vor dem bestehenden Verkehrslärm erreicht (siehe Lärmgutachten 20. April 2016, ergänzende Stellungnahme 28. Juli 2017). Weitere Ausnahmen für Wohnungen sind im BN1 ab dem 4. OG möglich, wenn sie zur Straßenseite keine Aufenthaltsräume oder nicht öffenbare Fenster vorsehen. Begründet wird die Festsetzung ebenfalls mit dem Schutz des Wohnens vor Lärmimmissionen bzw. der Sicherstellung gesunder

Wohnverhältnisse (entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Falls Aufenthaltsräume hier vorgesehen werden, müssen diese Aufenthaltsräume neben ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern entsprechende Lüftungsanlagen aufweisen. Im BN2 ist das Wohnen erst ab dem 1. OG allgemein zulässig und im Erdgeschoss ausgeschlossen. Begründet wird dies mit einer gewünschten Belegung der Erdgeschosszonen und des öffentlichen Raums und der Stärkung der Strukturen im gemischt genutzten Quartier. Sonstige Wohnungen, die nicht diesen Festsetzungen entsprechen, sind nicht zulässig. Im MI2 (BN1 und BN2) sind sowohl Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem als auch mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gemäß Stuttgarter Liste nur im Erdgeschoss zulässig, um eine Belegung der neuen urbanen Platzbereiche des Wiener Platzes und der Burgenlandstraße zu erzielen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe, die nicht diesen Festsetzungen entsprechen, sind nicht zulässig.

Mischgebiet MI3

Das Mischgebiet MI3 setzt sich aus den Baufeldern BS1, BS2, BS3, BS4.1 und BS4.2 zusammen. Die Erdgeschosszonen in MI3 sollen entlang den Hauptfußgängerrouen Burgenlandstraße, Kremser Straße und Pöchlerner Straße durch publikumsintensive Nutzungen belebt werden. Dies soll durch die Ansiedlung von Einzelhandel in den Erdgeschossen erreicht werden. Daher sind in den Baufeldern Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gemäß Stuttgarter Liste nur in den Erdgeschossen zulässig. Um ein weitläufiges Warenangebot zu ermöglichen ohne jedoch mit dem nahegelegenen C-Zentrum zu konkurrieren, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel nur in BS1 und BS4.2 zulässig. Hierdurch werden die neuen urbanen Platzbereiche des Wiener Platzes und der Burgenlandstraße mit attraktiven, publikumsintensiven Nutzungen gestärkt. Sonstige Einzelhandelsbetriebe, die nicht diesen Festsetzungen entsprechen, sind nicht zulässig.

Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Einzige Ausnahme bildet das Baufeld BS4.1. Hier sind Wohnungen auf Grund der Lage auch in den Erdgeschosszonen allgemein zulässig. In BS1, BS2 und BS4.2 sind Wohnungen im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, jedoch beschränkt auf den rückwärtigen Blockinnenbereich, um die Einzelhandelsnutzung entlang der öffentlichen Wege nicht zu verdrängen. Dies wird geregelt, indem Wohnungen von der straßenseitigen Baulinie oder straßenseitigen Baugrenze einen Mindestabstand von 6 m einhalten müssen und die Belichtung der Aufenthaltsräume aus dem Blockinnenbereich erfolgen muss. Zusätzlich darf der Anteil der Wohnnutzung maximal 30 % der Grundfläche des jeweiligen Baufeldes einnehmen, um zwischen der Wohnnutzung und der Baulinie oder Baugrenze genügend Fläche für die anderen Nutzungen im Erdgeschoss zur Verfügung zu stellen.

Im BS3 sind Wohnungen im Erdgeschoss bzw. Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese einen Abstand von 15 m zur südlichen Baugrenze einhalten. Hintergrund dieser Einschränkung ist das Ziel der Belegung des Platzes Dornbirner Straße und Kremser Straße durch gewerbliche Einrichtungen. Dabei bezieht sich die Tiefe von 15 m auf eine zweckmäßig nutzbare ausreichende Größe der Gewerbefläche. Sonstige Wohnungen, die nicht diesen Festsetzungen entsprechen, sind nicht zulässig.

Mischgebiet MI4

Das MI4 besteht aus dem Baufeld Ost (BO). In diesem sind Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen, um den zukünftigen Platzbereich Wiener Platz sowie die Hauptfußgängerrouen Pöchlerner Straße und Kremser Straße durch publikumsintensive Nutzungen zu beleben. Ab dem 1. OG ist Wohnen aufgrund hoher Lärmimmissionen nur nach Norden, Süden und Westen zulässig, nicht jedoch zur östlichen, zur Stadtbahn orientierten Baugrenze. Ausnahmen entlang der östlichen, zur Stadtbahn orientierten Baugrenze sind möglich, wenn das Wohnen einen Abstand von mindestens 6 m zur Baugrenze einhält und sich zwischen der Wohnnutzung und der Baugrenze eine Nutzung befindet, die nicht

zu Wohnzwecken dient oder sonstige schützenswerte Räume aufweist und damit eine Pufferfunktion übernimmt. Begründet wird die Festsetzung mit dem Schutz des Wohnens vor Lärmimmissionen und der Möglichkeit, die Wohnungen unter Berücksichtigung der Lärmsituation auch nach Westen zu orientieren (siehe Lärmgutachten 20. April 2016 in Verbindung mit der Ergänzung vom 28. Juli 2017, Büro Gerlinger und Merkle).

Weitere Ausnahmen an der östlichen Baugrenze können für Wohnungen ab dem 5. OG zugelassen werden, wenn zu dieser Baugrenze keine Aufenthaltsräume vorgesehen werden oder die Aufenthaltsräume einen hohen Schutz vor Lärmimmissionen erhalten. Aufenthaltsräume sind hier nur unter den Voraussetzungen ausreichend dimensionierter und nicht öffentlicher Schallschutzfenster und einer entsprechenden Lüftungsanlage zugelassen. Sonstige Wohnungen, die nicht diesen Festsetzungen entsprechen, sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind im MI4 nur im Erdgeschoss zur Belegung des Wiener Platzes, der Pöchlarn- und der Kremser Straße zulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist eine Ansiedlung von publikumsintensiven Nutzungen entlang des Wiener Platzes und der Burgenlandstraße. In diesem Sinne soll der städtebauliche Leitgedanke eines neuen, urbanen und städtischen Platzes umgesetzt werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe, die nicht diesen Festsetzungen entsprechen, sind nicht zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf

Auf dem neuen westlichen Wiener Platz im Übergang zur Stadtbahnhaltestelle wird im Baufeld Gemeinbedarf (BG) eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bunker/Bunkermuseum festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen und Einrichtungen, die dem Bunker dienen, sowie ein Museum und die dazugehörigen Einrichtungen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe baulicher Anlagen (HbA) und durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß festgesetzt. Je nach Grundstückszuschnitt sind in Verbindung mit der durch Baugrenzen und Baulinien bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche Konstellationen möglich, bei denen nicht alle Höchstmaße des Festsetzungskatalogs gleichzeitig ausschöpfbar sind. Die festgesetzten Maße ermöglichen die Realisierung des gewünschten Bauvolumens auf Basis des prämierten Wettbewerbsentwurfs und dessen planerischer Weiterentwicklung. Dieses orientiert sich zum einen an der vorhandenen städtebaulichen Dichte im Umfeld und ermöglicht zum anderen insbesondere am Wiener Platz Realisierungsspielräume für die konkrete Quartiersplanung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die in den Baufeldern festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) liegen bei 0,6 - 1,0. Im Mittel entspricht dies einer GRZ von ca. 0,75 bzw. einer überbauten Fläche von ca. 75 %. Dies stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Bebauung des Areals von nahezu 100 % dar. Ähnlich hohe Werte werden auch in den benachbarten Bestandsgebieten (z. B. Bebauungsplan Tunnelstraße 2013/004; MI - GRZ: 0,6 bzw. 0,8) erreicht. Die Werte der Grundflächenzahl liegen oberhalb der zulässigen Obergrenzen (§ 17 Abs. 1 BauNVO), wurden jedoch auch bereits im Umfeld in ähnlicher Höhe festgesetzt (Bebauungsplan Tunnelstraße 2013/004) und sind aufgrund der zentralen Lage am Bahnhof Feuerbach/Wiener Platz städtebaulich verträglich. Darüber hinaus entsprechen sie den im Gemeinderat definierten Anforderungen zur Innenentwicklung und sind notwendig, um die gewünschte Dichte des weiterentwickelten Wettbewerbentwurfs realisieren zu können. Als Ausgleich sind um die Baufelder großzügige, dem Aufenthalt dienende, öffentliche Freiflächen festgesetzt. Der Blockinnenbereich von Baufeld Süd (BS) wird zudem weitgehend begrünt.

In MI1 und MI3 darf durch die Festsetzung AN1 die Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden, wenn es sich um Garagengeschosse und Tiefgaragen handelt. In MI4 darf durch die Festsetzung AN2 die Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 1,0 durch Stellplätze, Nebenräume, Technikräume und Lagerflächen überschritten werden (siehe auch S. 21 Überschreitung der Obergrenzen für GRZ und GFZ). Damit wird die Regelüberschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erweitert. Begründet wird diese Festsetzung mit dem städtebaulichen Ziel der Stellplatzunterbringung in den Baugebieten.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO resultiert aus dieser Überschreitung nicht. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Festsetzungen im Sinne der Grünordnung (Begrünung der Dachflächen, Integration von Baumstandorten etc.) minimiert. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da lediglich stark anthropogen überprägte Böden (mit Schadstoffbelastung) geringer Wertigkeit in Anspruch genommen werden. Ohne diese Überschreitungsmöglichkeit wäre die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert.

Mischgebiet MI1

Im Mischgebiet MI1 (BN3, BN4) ist eine GRZ von 0,7 erforderlich, um ausreichenden Entwicklungsspielraum für den ansässigen Gewerbebetrieb zu gewährleisten und die städtebaulich gewünschte, den Gewerbebetrieb abschirmende „Mantelbebauung“ zu ermöglichen. Als grünordnerische Ausgleichsmaßnahme wird zur Kompensation dieser hohen Nutzungsziffer zusätzlich zur allgemeinen Begrünungspflicht der nicht überbaubaren Grundstückflächen in BN3 eine extensive, in BN4 eine intensive Dachbegrünung festgesetzt.

Mischgebiet MI2

Im Mischgebiet MI2 (BN1, BN2) ist eine GRZ von 1,0 erforderlich, um die im weiterentwickelten Wettbewerbsentwurf definierte, städtebaulich gewünschte Dichte und Kubatur zu ermöglichen. So kann auf den beengten Grundstücksverhältnissen in BN1 und BN2 die städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung realisiert werden, die eine Abschirmung des Baufeldes BN3 mit sich bringt. Als grünordnerische Maßnahme wird zur Kompensation dieser hohen Nutzungsziffer in den Baufeldern BN1 und BN2 eine intensive Dachbegrünung festgesetzt.

Mischgebiet MI3

Im Mischgebiet MI3 (BS1, BS2, BS3, BS4.1, BS4.2) ist eine GRZ von 0,6 erforderlich, um die im weiterentwickelten Wettbewerbsentwurfs definierte, städtebauliche Dichte realisieren zu können. Ausgleichend zu der Festsetzung der GRZ und der Erweiterung der Regelüberschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden im Blockinnenbereich eine nicht unterbaubare Grünfläche mit Baumstandorten (pv1), extensive Dachbegrünung, eine intensive Begrünung des Garagengeschosses und eine Fläche für Pflanzverpflichtung festgesetzt.

Mischgebiet MI4

Im Mischgebiet MI4 (BO) ist eine GRZ von 0,8 erforderlich, um für die städtebaulich gewünschte Aufwertung des bestehenden Baufeldes ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu generieren. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche grenzt an den öffentlichen Raum und soll dem innerstädtischen Charakter entsprechend überwiegend versiegelt werden können. Aus diesem Grund ist die Erweiterung der Regelüberschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf eine maximale GRZ

von 1,0 notwendig. Des Weiteren soll die bestehende Tiefgarage mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden. Zum Ausgleich wird eine intensive Dachbegrünung festgesetzt.

Fläche für Gemeinbedarf

Für die zulässigen Nutzungen und Einrichtungen, die dem Bunker dienen, sowie dem angedachten Museum und den dazugehörigen Einrichtungen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung soll einen multifunktionalen Zugang für das bestehende, denkmalgeschützte Tiefbunkermuseum ermöglichen.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl für die einzelnen Baugebiete bewegt sich zwischen 2,3 im MI1 bis maximal 4,9 im MI2. Im Mittel entspricht dies einer GFZ von 3,4. Dieser Mittelwert orientiert sich an den zulässigen Geschossflächen (GFZ-Festsetzungen) der südlich angrenzenden Mischgebietsflächen (Bebauungsplan Tunnelstraße 2013/004, GFZ bis 2,0) und den nördlich angrenzenden Kerngebietsflächen (Bebauungsplan Güterbahnhof Feuerbach 2006/005 GFZ bis zu 3,0; Bebauungsplan Wernerstraße 2002/023 GFZ bis zu 2,6), wird aufgrund der zentraleren Lage des Plangebiets aber nochmals erhöht. Die Werte liegen hierbei deutlich oberhalb der zulässigen Obergrenzen gemäß §17Abs. 1 BauNVO, werden jedoch in dieser zentralen städtischen Lage als städtebaulich verträgliches Maß eingestuft. Darüber hinaus entsprechen sie den im Gemeinderat definierten Anforderungen zur Innenentwicklung und sind notwendig, um die im weiterentwickelten Wettbewerbsentwurf definierte und städtebaulich gewünschte Dichte realisieren zu können. Als Ausgleich werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Die Tiefgaragen und Garagen bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt, da sie dem Ziel der unterirdischen Stellplatzunterbringung Rechnung tragen. Die notwendige Überschreitung kann durch Maßnahmen im Sinne der Grünordnung (Baumstandorte, Dachbegrünung tlw. intensiv sowie sonstige Pflanzverpflichtungen) minimiert werden.

Mischgebiet MI1

Im Mischgebiet MI1 (BN3, BN4) wird eine GFZ von 2,3 zugelassen, welche in Zusammenhang mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine deutliche Verbesserung für den Stadtteil gegenüber der ursprünglichen Bestandsbebauung darstellt. In Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen und der Grundflächenzahl genügt eine geringere Geschossflächenzahl im Vergleich zu den anderen Baufeldern, um die städtebauliche Konzeption des weiterentwickelten Wettbewerbsentwurfs umzusetzen.

Mischgebiet MI2

Im Mischgebiet MI2 (BN1, BN2) ist eine GFZ von 4,9 erforderlich, um die im städtebaulichen Entwurf gewünschte „Mantelbebauung“ realisieren zu können. Die hohe Ausnutzungszahl ermöglicht eine mit den anderen Baufeldern vergleichbare Kubatur auf den kleinteiligen Grundstücken des Baufelds.

Mischgebiet MI3

Im Mischgebiet MI3 (BS1, BS2, BS3, BS4.1, BS4.2) ist eine GFZ von 2,7 erforderlich, um die im weiterentwickelten Wettbewerbsentwurf definierte und gewünschte städtebauliche Dichte zu realisieren.

Mischgebiet MI4

Im Mischgebiet MI4 (BO) ist eine GFZ von 3,7 erforderlich, um für die Fläche eine ansprechende bauliche Entwicklung in dieser städtebaulich exponierten Lage zu ermöglichen.

Überschreitung der Obergrenzen für GRZ und GFZ

Die GRZ und die GFZ überschreiten die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,6; GFZ 1,2) für ein Mischgebiet erheblich. Die Grundflächenzahl wird bis zu 1,0 und die Geschossflächenzahl bis zu 4,9 festgesetzt. Durch die Festsetzung AN1 darf die zulässige GRZ in MI1 (0,7) durch Tiefgaragen und in MI3 durch Garagen- und Tiefgaragengeschosse bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Durch die Festsetzung AN2 darf die Grundflächenzahl in MI4 (0,8) bis zu einem Wert von 1,0 durch Stellplätze, Nebenräume, Technikräume und Lagerflächen innerhalb von Tiefgaragengeschossen überschritten werden.

Die Überschreitungen sind durch städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO gerechtfertigt. Die Überschreitungen sind in diesem zentral gelegenen und hervorragend erschlossenen Bereich zur Realisierung des städtebaulichen Entwurfs mit der darin vorgeschlagenen Dichte notwendig und städtebaulich verträglich. Durch die geplante erhöhte Nutzungsdichte können - dem Grundsatz der Innenentwicklung folgend - dringend benötigte Flächen für Wohnraum, soziale und gewerbliche Dienstleistungsangebote sowie mischgebietsverträgliche Gewerbeflächen für den Stadtbezirk und ansässige Betriebe geschaffen werden, ohne hierfür Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Die vorgesehene Nutzungsmischung und Dichte entspricht in Teilbereichen der in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Mischung und fördert die Qualität und Belebung des Quartiers. Durch die Festsetzungen AN1 und AN2 wird eine Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen etc. in unterirdischen Geschossen gefördert. Dies begünstigt die Gestaltung und Begrünung der oberirdischen Freiflächen und trägt somit zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Baufeldern bei. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden die Überschreitungen durch Dachbegrünung, Erdüberdeckungen und durch die Neuschaffung öffentlicher Grün- und Aufenthaltsflächen in den Mischgebietsflächen und auf dem Wiener Platz ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher gewährleistet und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (HbA) in Metern über NN definiert. Basis für die differenzierte Festsetzung ist der weiterentwickelte Wettbewerbsentwurf (siehe Abb. 2, Kapitel 4.2. Städtebauliche Konzeption). Höhenunterschiede in den obersten Geschossen gliedern die Baufelder und definieren den stadträumlichen Übergang zu angrenzenden Gebieten. Die folgenden Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der HbA beinhalten ausschließlich die Dachgestaltung oberhalb der zulässigen HbA. Die Dachgestaltung innerhalb der zulässigen HbA wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Die Höhe baulicher Anlagen kann zur Erschließung von Dachflächen und obersten Geschossen durch Treppenhäuser und Aufzüge um maximal 3,5 m ausnahmsweise überschritten werden, um eine teilweise Nutzung dieser Flächen als Dachterrassen zu ermöglichen. Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen kann um 1,1 m für notwendige Absturzsicherungen im Bereich von Dachterrassen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nicht an der Außenseite der Attika angebracht werden. An den obersten Dachflächen sind diese Absturzsicherungen zusätzlich um ihre eigene Höhe zurückzusetzen. Durch diese Einschränkung soll gewährleistet werden, dass die Gebäudehöhe durch Absturzsicherungen nicht städtebaulich wirksam erhöht wirkt.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können durch Solaranlagen um maximal 1 m ausnahmsweise überschritten werden, wenn ein Abstand von mindestens der Höhe der Solaranlage von der Außenkante der Attika eingehalten wird. Anlagen, die niedriger als 1 m sind, müssen mindestens 1 m zurückgesetzt werden. Das Abrücken von der Außen-

kante der Attika wird mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild begründet. So treten Solaranlagen, die abgerückt von der Attika errichtet werden, nur geringfügig vom öffentlichen Raum aus in Erscheinung.

Notwendige Antennen der im ehemaligen Postgebäude Wiener Platz 1 ansässigen Telekom dürfen im M14 die zulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise überschreiten, wenn diese für die Telekom oder deren Nutzungsnachfolger betriebsbedingt notwendig sind und einen Abstand von mindestens 5 m von der Außenkante der Attika einhalten. Diese Festsetzung sichert die Bestandsnutzung der Telekom im M14. Antennen oder ähnliche Anlagen sollen nicht unverhältnismäßig in den Vordergrund der Architektur treten und dürfen in den anderen Baugebieten die Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Sollte bei Schornsteinen und Entrauchungsanlagen durch eine ungünstige Abgasentfaltung oder weitere technische Anforderungen eine Überschreitung der HbA notwendig werden, ist dies ausnahmsweise zulässig.

Für baurechtlich notwendige Kinderspielplätze auf Dachflächen sowie für die hierfür notwendigen Absturzsicherungen kann die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Absturzsicherung mindestens um die eigene Höhe von der Attika zurückgesetzt wird. Diese Festsetzung beschränkt sich auf die landesrechtlich notwendigen Spielplätze. Begründet wird die Festsetzung damit, dass diese Nutzungen aufgrund der hohen Dichte nicht in allen Bereichen ebenerdig auf dem Grundstück realisiert werden können.

Baufeld Nord (BN 1-4)

Die sogenannte „Mantelbebauung“ in BN1, BN2 und BN4 definiert in ihrer Höhenentwicklung von ca. 17 m - ca. 22 m den räumlichen Abschluss zur Burgenlandstraße, zum Wiener Platz und zur Steiermärker Straße. Die Höhe baulicher Anlagen ermöglicht zum einen die gewünschten Dimensionen der Architektur und stärkt damit die angestrebte Ausbildung der Raumkanten. Zum anderen gibt die festgesetzte HbA dem öffentlichen Raum, welcher für das Quartier eine hohe Erschließungs- und Vernetzungsfunktion besitzt, eine größere städtebauliche und räumliche Bedeutung. Die festgesetzte Höhe orientiert sich in Teilen an der Höhe der vorhandenen Gebäude (ehemaliges Postgebäude Wiener Platz 1, HbA ca. 21 m; Tunnelstraße 2, HbA 21 m; Vera-Vollmer-Straße 2, HbA maximal 25 m) und an den zulässigen Gebäudehöhen in den umgebenden Gebieten (Bebauungsplan - Güterbahnhof 2006/005).

Im BN2 wird die HbA an der Ecke Dornbirner Straße/Burgenlandstraße gestaffelt, um einen harmonischen Übergang zu der westlichen Bestandsbebauung zu erreichen. Dies wird auch durch den deutlichen Rücksprung des obersten Geschosses in BN4 erreicht. Im Blockinnenbereich des Baufeld Nord (BN3) wird die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) auf ca. 8 m festgesetzt. Dadurch unterscheidet sich der Blockinnenbereich deutlich von der Höhenentwicklung der Blockrandbebauung. Der Bebauungsplan ermöglicht am westlichen Rand des BN3 mit einer Bebauung von ca. 16 m das Schließen des Blockrandes zwischen BN2 und BN4.

Baufeld Süd (BS)

Im Baufeld Süd steigt die Höhe baulicher Anlagen (ca. 17 m – ca. 21 m) von Süd-West nach Nord-Ost hin zum Wiener Platz und zum Baufeld Ost an. Die geplante Blockrandbebauung orientiert sich im Norden (BS4.1 und BS4.2) und im Osten (BS1) in ihrer zulässigen Höhe an den geplanten Höhen der gegenüberliegenden Bebauungen (BN2 und BO). Zudem soll sich die neue Bedeutung der angrenzenden öffentlichen Räume (Wiener Platz und Burgenlandstraße) in der Höhenausbildung der Bebauung (als „Tor zu Feuerbach“) widerspiegeln. Die Baufelder BS2 und BS3 bilden mit einer zulässigen Höhe von rund 17 m den neuen räumlichen Abschluss zur Kremser Straße und zur Dornbirner

Straße. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an der zulässigen Höhe der jeweils gegenüberliegenden Bebauung (Bebauungsplan Tunnelstraße 2013/004 maximale HbA ca. 21 m, bzw. III-IV Vollgeschosse; Bebauungsplan Westl. Dornbirner Str./Burgenlandstr. 1965/066 maximale HbA ca. 15 m). Durch diese Höhenfestsetzung wird ein harmonischer städtebaulicher Übergang zu der südlich angrenzenden Bestandsbebauung gestaltet.

Im Blockinnenbereich von Baufeld Süd können in der dafür ausgewiesenen Fläche oberirdische Garagengeschosse (Ga) zugelassen werden. Diese können innerhalb der festgesetzten HbA realisiert werden. Die Mindesterdüberdeckung von 0,6 m von Tiefgaragen, Garagengeschossen und unterirdischen Nebenanlagen ist innerhalb der festgesetzten HbA umzusetzen, kann jedoch um 3 m für Überdachungen von Tiefgaragen- und Garagenzufahrten überschritten werden. Um genügend Erdreich für größere Bäume und Sträucher in pv1 zu erhalten, kann dort die zulässige HbA durch eine zusätzliche Erdüberdeckung überschritten werden.

Baufeld Ost (BO)

Dem Baufeld (MI4) wird als städtebaulicher Akzent an der Ostseite und als Eingang des neuen Quartiers eine wichtige Bedeutung eingeräumt. Diese Zielsetzung wird mit einer HbA von rund 20 m verwirklicht. Um den Gebäudekomplex optisch zu gliedern sowie den Übergang zum denkmalgeschützten Feuerbacher Bahnhof (FH= maximal 13 m, Turm= ca. 19 m) zu ermöglichen, wird die Höhe baulicher Anlagen prozentual und räumlich reduziert. Wichtige architektonische Akzente, wie z. B. die Höhenreduzierung zum Wiener Platz, werden durch Planeinschrieb räumlich fixiert.

Baufeld Gemeinbedarf (BG)

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von ca. 7 m festgesetzt. Damit ordnen sich die zulässigen Nutzungen und Einrichtungen deutlich der übrigen Bebauung im Geltungsbereich unter und nehmen sich in der Höhenentwicklung innerhalb der Platzsituation zurück.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstmaßfestsetzung ist erforderlich, um eine unterschiedliche Geschossigkeit der Gebäude in den einzelnen Baufeldern umzusetzen und die Höhenentwicklung innerhalb der jeweiligen Baugebiete auch durch die Zahl der Geschosse ablesbar zu machen. Zudem wird auf die jeweiligen städtebaulichen Anforderungen des gebauten Umfelds reagiert. Durch die Höchstmaßfestsetzung wird erreicht, dass innerhalb der zulässigen HbA nicht unverhältnismäßig viele Vollgeschosse realisiert werden, durch die die Gebäudekubatur städtebaulich ungünstig proportioniert erscheinen würde. Analog zur festgesetzten Gebäudehöhe weist mit sechs zulässigen Geschossen in BN1 (südlicher Teil), BN2, BS1 und BO der zentrale Bereich am Wiener Platz die höchste Zahl der Vollgeschosse auf. Im Baufeld Nord sind in BN4 und BN1 (nördlicher Teil) maximal fünf Geschosse zulässig, durch die die Raumkante am Wiener Platz weitergeführt wird. Durch die Reduzierung um ein Geschoss wird die Wirkung der sechs geschossigen Raumkante zum Wiener Platz gestärkt.

Zur städtebaulichen Betonung der zentralen Achse hin zum Wiener Platz sind entlang der Burgenlandstraße in BS4.1 und BS4.2 fünf Geschosse zulässig. Nach Süden erfolgt eine Abstufung der Geschosse hin zur südwestlichen und südlichen Bestandsbebauung. So sind in Baufeld Süd an der südlichen Hälfte der Dornbirner Straße und an der Kremser Straße noch maximal vier Geschosse zulässig, um einen harmonischen Übergang zu den bestehenden Gebäuden herzustellen.

Die Blockrandbebauung in BN3 wird aus oben genannten Gründen mit einer maximalen Zahl von vier Vollgeschossen festgesetzt. In BN3 wird im Blockinnenbereich auf eine

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Blockinnenbereich verzichtet, da eine Abstufung durch unterschiedliche Geschosshöhen hier nicht städtebauliche Zielsetzung ist. Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen ist ausreichend für diesen städtebaulich weniger empfindlichen Bereich.

4.5 Bauweise

Mit der abweichenden Bauweise a1 in MI3 und MI4 ist eine abweichende Bauweise als offene Bauweise oder einseitige Grenzbebauung, jeweils ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Ziel in MI3 ist es, die im städtebaulichen Wettbewerb definierte, abschnittsweise Gliederung des Blockrandes zu ermöglichen. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden Lücken (sogenannte „Bauwiche“) in der Blockrandbebauung gesichert, welche auch der klimatischen Verbesserung des Luftaustauschs und der Durchlüftung des Blockinnenbereichs dienen. Ziel in MI4 ist es, eine Bebauung entlang der westlichen Baugrenze zu ermöglichen, die mehr als 50 Meter betragen kann. Da die Baugrenze im Bau-
feld Ost an die östliche und südliche Grundstücksgrenze anschließt, ist in a1 auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig, um eine Bebauung entsprechend des Grundrisses des heutigen Bestandsgebäudes zu ermöglichen.

Mit der abweichenden Bauweise a2 in MI2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit werden die im städtebaulichen Wettbewerbsentwurf dargestellten, geschlossenen Raumkanten zu den neuen Platzbereichen zusätzlich zur festgesetzten Baulinie gesichert. Zudem wird eine Abschirmung der Immissionen des Verkehrs erreicht. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in MI2 bezieht die rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit ein, da ansonsten der Innenhof wegen der erforderlichen Abstandsflächen nicht wie vorgesehen bebaut werden könnte.

Mit der abweichenden Bauweise a3 in MI1 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, bei der bis zu der Höhe baulicher Anlagen von 279,70 ü. NN auch auf die rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebaut werden kann, um auf dem Grundstück eine z. B. flächenintensive gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. So ist ein direkter Anschluss an die umgebende Blockrandbebauung möglich. Die rückwärtige Grenzbebauung wird durch Baulasten und Kaufverträge gesichert. Ab 279,70 ü. NN ist nur noch eine Bebauung des Blockrandes vorgesehen. Um eine Auflockerung bzw. Unterbrechung der Blockrandbebauung zu ermöglichen, wird in den oberen Geschossen die Möglichkeit gegeben, halboffen zu bauen.

4.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind aus dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbs abgeleitet und in der Regel durch Baugrenzen definiert. Städtebaulich besonders wichtige Raumkanten des Entwurfs mit besonderer Bedeutung werden zusätzlich durch Baulinien gesichert.

Baulinien

Im städtebaulich zentralen Bereich des Bebauungsplans werden Baulinien festgesetzt, um die Umsetzung der im Wettbewerb definierten Sichtachsen zu sichern. Diese verlaufen in Ost-West-Richtung entlang der Burgenlandstraße und des Wiener Platzes und in Nord-Süd-Richtung entlang der Pöchlerner Straße. Die Baulinie entlang der Pöchlerner Straße in BN1 und BN2 bildet zudem nach Osten eine klar definierte Raumkante zum erweiterten Wiener Platz. Sie nimmt die bestehende historische Bauflucht zwischen Brengener und Stuttgarter Straße auf und formt die östlichste der vertikalen Achsen, die sich im historischen Raster parallel nach Westen fortsetzen. Die Baulinie an BN2 ergibt sich aus der Bauflucht entlang der Burgenlandstraße, die sich bis zur Kapfenburgstraße er-

streckt und zusammen mit den horizontalen Achsen zwischen Steiermärker und Stuttgarter Straße den gerasterten Stadtgrundriss bilden. Abweichungen von Baulinien in Form von kleineren Vor- und Rücksprüngen sind räumlich und prozentual entsprechend der Festsetzung zulässig, um eine Differenzierung der Gebäudeausformung zu ermöglichen und den weiterentwickelten Wettbewerbsentwurf umsetzen zu können.

Baugrenzen

Die Überschreitungen von Baugrenzen durch oberirdische Gebäudeteile sind zulässig, um eine Vielfalt der Gebäudeausformung zu ermöglichen. Die Abweichungen (Vor- und Rücksprünge) werden jedoch räumlich und prozentual begrenzt. So kann eine Differenzierung der Gebäudeausformung ermöglicht werden und der weiterentwickelte Wettbewerbsentwurf umgesetzt werden, ohne jedoch eine Überformung der Baukörper befürchten zu müssen. Um in den unterirdischen Geschossen mehr Spielraum für die Grundrissanordnung zu geben und zusätzliche Fläche für Nebenräume und Stellplätze zu ermöglichen, können Baugrenzen in den mit Ga, TGa1 und TGa2 gekennzeichneten Flächen durch Garagenbauwerke und Tiefgaragen überschritten werden. In BN4 kann die Baugrenze entlang der pv2-Fläche zur tektonischen Ausgestaltung der angrenzenden Fassaden um max. 3 m auf ca. 14 m (entspricht ca. 30 % der Länge der Baugrenze nördlich von BN4) durch ein zusammenhängendes Bauteil überschritten werden.

Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend von baulichen Anlagen frei zu halten, wird eine Größenbeschränkung für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Im MI4 und auf der Fläche pv1 und pv2 sind darüber hinaus alle Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen. Hintergrund dieses Ausschlusses ist es, die Begrünungsqualität in pv1 und pv2, eine einheitliche Platzgestaltung des Wiener Platzes und die Umsetzung des geplanten Freiflächengestaltungskonzeptes zu sichern.

4.7 Abstandsflächen

Südlich und westlich des Geltungsbereichs schließen gründerzeitliche Quartiere an, die strukturell durch die sogenannten „Bauwiche“ geprägt sind, die zumeist einen Abstand von 6 m zwischen den Bestandsgebäuden einhalten. Um sich in diese Stadtstruktur einzufügen und das Thema der „Bauwiche“ auch im neuen Stadtquartier fortzuführen, wird die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen in MI3 unabhängig von der Gebäudehöhe auf 6 m von Gebäude zu Gebäude festgesetzt. Zudem fördert die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen die gewünschte räumliche Dichte im neuen Quartier.

Die Reduzierung der Abstandsflächen an der Ostseite des BS1 auf maximal 3 m ist notwendig, um die aus städtebaulichen Gründen gewünschten Sichtachsen und Raumkanten (Verlängerung der neuen westlichen Raumkante des Wiener Platzes bis zur Pöchlarnner Straße) zu sichern. Dies dient der Wiederherstellung des alten Stadtgrundrisses von Feuerbach und ist eine der zentralen Aussagen des städtebaulichen Entwurfs. Die Reduzierung der Abstandsflächen berücksichtigt die bestehende Grundstücksparzellierung. Aufgrund der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen entsteht zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des MI3 und MI4 eine großzügige Freifläche, so dass keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB genannten Planungsleitlinien zu erwarten sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden berücksichtigt und durch die Reduzierung nicht beeinträchtigt. Es sind zudem keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des landesrechtlichen Abstandsflächenrechts (insbesondere Sicherheit, Belichtung und Gesundheit) zu erwarten.

4.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich grenzt direkt an den Verkehrsknoten Feuerbacher Bahnhof und ist daher an alle Verkehrsarten überdurchschnittlich gut angebunden. Im Osten ist das Gebiet hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Feuerbacher Bahnhof wird durch die S-Bahnlinien S4 (Backnang-Schwabstraße), S5 (Bietigheim-Schwabstraße), S6 (Weil der Stadt-Schwabstraße), S60 (Renningen-Böblingen), die Stadtbahnlinien U6 (Gerlingen-Fasanenhof), U13 (Feuerbach Pfostenwäldle-Hedelfingen) und die Buslinien 91 (Botnang Forsthaus-Sindelfingen), 401 (Mühlhausen), 501 (Schwieberdingen-Hemmingen), 502 (Schwieberdingen-Nußdorf Riet), 503 (Schwieberdingen-Vaihingen an der Enz) bedient. Der Stuttgarter Hauptbahnhof ist mit der S-Bahn in 6 Fahrminuten und mit der Stadtbahn in knapp 10 Fahrminuten erreichbar. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Gebiet über die Stuttgarter Straße und die Bludenzer Straße an die Bundesstraße B 295 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Stuttgarter Straße und die Burgenlandstraße findet der zukünftige Anschluss an den Feuerbacher Binnenverkehr statt. Die direkte Erschließung des Quartiers am Wiener Platz erfolgt über die Kremser sowie die Dornbirner Straße. Die Baufelder sollen nicht über die innenliegenden Verkehrsflächen der Burgenlandstraße und des Wiener Platzes zugefahren werden. Daher wurden Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke in diesen Bereichen weitgehend ausgeschlossen. Ein- und Ausfahrten sind nur an den außenliegenden Erschließungsstraßen entlang der Kremser Straße sowie der Dornbirner Straße zulässig.

Für Fußgänger und für Fahrradfahrer wird das bestehende Feuerbacher Netz mit Verlängerung der neuen Burgenlandstraße und Pöchlerner Straße sowie dem neuen westlichen Wiener Platz als Fußgängerbereich hin zum Bahnhof Feuerbach ausgebaut. Dabei werden Wegebeziehungen optimiert und ausgebaut. Öffentliche Fahrradabstellflächen sollen im gesamten Gebiet angeboten werden. Überwiegend sollen diese nicht überdacht hergestellt werden, um den öffentlichen Freiraum von wandhohen baulichen Anlagen freizuhalten. Der Rad- und Wanderweg entlang der Dornbirner Straße wird aufgegeben und über die neu geöffnete Burgenlandstraße umgeleitet. Zur Versorgung des Gebiets mit Waren (Anlieferung etc.) und zur Entsorgung von Müll usw. sollen zeitlich und räumlich eingeschränkt auch die Fußgängerbereiche befahrbar sein. Der westliche Teil des Wiener Platzes, entlang des Baufeldes BN1, soll von regelmäßigem Fahrverkehr ausgeschlossen werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets ist grundsätzlich gewährleistet. Für die künftige Energieversorgung des Plangebiets sind jedoch zwei zusätzliche Trafostationen erforderlich. Ein Standort ist an der Stuttgarter Straße geplant, ein weiterer Standort im Geltungsbereich. Zur gestalterischen Aufwertung des Wiener Platzes ist zudem die Verlegung der Trafostation am Wiener Platz 3 vorgesehen. Da die neuen, klar strukturierten und urban gestalteten Freiflächen möglichst keine kleinteilige Untergliederung durch Anlagen wie z. B. Trafogebäude erfahren sollen, sind Trafoanlagen möglichst in Gebäude zu integrieren oder unterirdisch einzurichten. Aufgrund der wenigen Standortmöglichkeiten im Plangebiet kann der geplante Baum im Verkehrsgrün am Wiener Platz zugunsten der Unterbringung einer dem Gebiet dienenden, oberirdischen Versorgungsanlage entfallen, sofern aus technischen oder rechtlichen Gründen keine Unterbringung in Gebäuden oder keine unterirdische Einrichtung möglich ist.

4.9 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Baugrundstücke sind grundsätzlich von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten, um eine Begrünung der Grundstücke zu ermöglichen. Stellplätze sind in den hierfür festgesetzten Flächen für unterirdische Stellplätze (TGa₁, TGa₂) und Garagengeschossen (Ga)

unterzubringen. Um die oberirdischen Geschosse mit hochwertigen Nutzungen besetzen zu können, sind in Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa 1 und 2) zudem Nebenräume, Technikräume und Lagerflächen (Lagerflächen nicht in MI3 bzw. dem Bereich Ga) zulässig. Eine Ausnahme gibt es für den Bereich der privaten Verkehrsfläche V1 auf der dort festgesetzten Fläche mit einem Gehrecht gr2. Hier können Pkw-Stellplätze zugelassen werden, wenn diese für eine bauliche Änderung im oder am bestehenden Gebäude Wiener Platz 1 baurechtlich notwendig sind oder bei Aufrechterhaltung der Postnutzung im Erdgeschoss im Fall eines Umbaus oder eines Teilneubaus ab dem 2.OG ohne Tiefgarageneubau weiterhin genutzt werden. Dies gilt ausschließlich für im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende baurechtlich genehmigte Kfz-Stellplätze.

Carsharing-Stellplätze (Cs)

Carsharing-Stellplätze sind Bestandteil des im Wettbewerbsentwurf beschriebenen Mobilitätskonzepts. Hierfür sind entlang der Kremser Straße und der Dornbirner Straße Stellflächen mit der Bezeichnung Cs vorgesehen. Dies ist im Zusammenhang mit der Reduzierung baurechtlich notwendiger Stellplätze zu sehen, die in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans festgesetzt ist. Durch die Bereitstellung zusätzlicher, gemeinschaftlich genutzter Stellplätze kann diese Reduzierung im Bedarfsfall ausgeglichen werden (siehe 6.9 Stellplatzbeschränkung und Fahrradabstellplätze). Darüber hinaus können weitere Carsharing-Stellplätze auf öffentlicher Fläche entstehen.

Ein- und Ausfahrten

Zur Sicherung des innerstädtischen Charakters von Plätzen und Straßenabschnitten mit Aufenthaltsqualität sind Tiefgaragen- und Garagenzufahrten bis maximal 6 m Breite zulässig. Um Verkehr auf den ansonsten autofreien, öffentlichen Fußgängerbereichen auf der Burgenlandstraße und zum Wiener Platz zu vermeiden, werden an den Grundstücksgrenzen entlang dieser Flächen keine Aus- und Einfahrten zugelassen. Entsprechend sind Zufahrten zu den Baufeldern nur entlang der Dornbirner Straße und der Kremser Straße (mit Ausnahme am Platzbereich mit Baumquartier) zulässig.

4.10 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Westlich des Mischgebiets MI4 wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ (V1) festgesetzt, um im neuen zentralen Platzbereich die Verbindung zwischen Wiener Platz und Kremser Straße zu sichern. Um die freie und dauerhafte Begehrbarkeit für die Allgemeinheit zu gewährleisten, sind keine Nebenanlagen und Einfriedungen zulässig.

Einhausungen von Tiefgarageneinfahrten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese aus Lärmschutzgründen für die geplante Wohnbebauung notwendig sind. Eine Unterbauung der Verkehrsfläche V1 durch Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen ist zulässig, da sie die Begehrbarkeit der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

Jedoch müssen deren oberirdische Lüftungsöffnungen außerhalb der V1-Fläche liegen, um die öffentliche Begehrbarkeit und das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können Absturzsicherungen an Tiefgaragenzufahrten angebracht werden, wenn diese eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Darüber hinaus können Höhen über 1,2 m zugelassen werden, wenn Rechtsvorschriften oder technische Normen diese fordern. Zur Gestaltung und Begrünung des Stadtraums sind Bäume auf der V1-Fläche zulässig, wenn das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe gr2) und die Funktion als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge (siehe fr2) nicht beeinträchtigt werden.

Auf der V1-Fläche können notwendige Fahrradabstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe gr2) und die Funktion als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge (siehe fr2) nicht beeinträchtigt werden. Ausnahmsweise können im Bereich der privaten Verkehrsfläche V1 auf der dort festgesetzten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gr2 Pkw-Stellplätze zugelassen

werden, wenn diese für eine bauliche Änderung im oder am bestehenden Gebäude Wiener Platz 1 baurechtlich notwendig sind oder bei Aufrechterhaltung der Postnutzung im Erdgeschoss im Fall eines Umbaus oder eines Teilneubaus weiterhin genutzt werden. Dies gilt ausschließlich für baurechtlich genehmigte, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestehende Stellplätze. Mit der Festsetzung wird den Belangen des Eigentümers im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB angemessen Rechnung getragen. Südlich des MI4 soll die Zufahrt zu den angrenzenden Baufeldern (ehemaliges Postgebäude Wiener Platz 1, Kremser Straße 14) über die Kremser Straße durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Miteinander aller Verkehrsarten und Reduzierung der Geschwindigkeit“ (V2) gesichert werden. Die Ausformung der V2-Fläche kann abhängig von der baulichen Entwicklung im Baufeld Ost geringfügig von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen.

4.11 Öffentliche Grünflächen

Auf dem Wiener Platz ist im Bereich zwischen dem Baufeld für Gemeinbedarf (BG) und Baufeld Nord 1 (BN1) eine öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Wegen festgesetzt. Hier soll eine umfangreiche Grünfläche mit sieben Neupflanzungen als „Baumhain“ entstehen. Die Zahl der festgesetzten Bäume soll den Entwurfsgedanken des Freiflächengestaltungsplans von faktorgruen (siehe Abb. 3, Kapitel 4.2. Städtebauliche Konzeption) sichern. Hiermit wird die Möglichkeit zur Begrünung des öffentlichen Raums geschaffen. Mit der ergänzenden Zweckbestimmung „Spielgeräte und Sitzstufen“ wird ein zusätzliches Aufenthalts- und Gestaltungsangebot planungsrechtlich ermöglicht.

4.12 Gestaltung von Wege- und Platzflächen

In den Mischgebieten MI1-MI3 sind Spielflächen, Wege, Zufahrten und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Diese Festsetzung bewirkt eine Versickerung des Niederschlags vor Ort und reduziert damit die thermische Belastung des Plangebiets. MI4 ist von der Festsetzung ausgenommen, da die Freiflächen in MI4 optisch mit den urbanen Freiflächen des neuen Wiener Platzes harmonisieren sollen bzw. die Gestaltung der öffentlichen Fläche weitergeführt werden soll.

4.13 Niederschlagsmanagement

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in den Baugebieten zu bewirtschaften. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der früheren massiven Altlastenverunreinigung im Erdreich nicht gezielt, beispielsweise durch Mulden-Rigolensysteme, versickert werden. Auch nach der Altlastensanierung kann nicht sichergestellt werden, dass die Altlasten vollständig entfernt wurden. Es besteht die Möglichkeit, dass Schadstoffe mobilisiert und in das Grundwasser ausgewaschen werden. Eine Restbelastung im Untergrund wird trotz Bodensanierung sowie weiterhin notwendiger Grundwassersanierung mit hoher Wahrscheinlichkeit verbleiben. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist durch Nutzung oder Verdunstung zu bewirtschaften. Dabei kann das anfallende Oberflächenwasser beispielsweise in Zisternen zur Brauchwassernutzung, zur Bewässerung von Grünflächen, zur Platzgestaltung in Form eines Wasserspieles oder Ähnlichem gesammelt werden. Des Weiteren kann im Rahmen nachgeordneter Verfahren geprüft werden, ob überschüssiges nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gedrosselt in den Feuerbach geleitet werden kann (wasserrechtliche Genehmigung erforderlich). Eine Versickerung ist nicht zulässig.

4.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und zur Sicherung von Rechten Dritter festgesetzt.

Im Baufeld Nord (BN) dienen die Flächen gr1 und fr1 zur Sicherung der Geh- und Fahrrechte der Anlieger der Gebäude Wiener Straße 5 und 7 und dem Baufeld Nord, da diese

Gebäude/Bauflächen durch die teilweise Aufgabe der Dornbirner Straße nicht mehr von einer öffentlichen Straße angedient werden. Daher beinhaltet fr1 auch ein Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Leitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, Anlieger und der Stadt Stuttgart in der Dornbirner Straße und der Wiener Straße durch das Leitungsrecht Ir1.1 gesichert werden.

Die in BN4 zulässige Überbauung des Leitungsrechts Ir1.2 (unterirdisches Leitungsrecht innerhalb der Baugrenze zugunsten der Anlieger, der Stadt und der Ver- und Entsorgungsunternehmen) wird festgesetzt, da die ehemals vorhandene Straße funktional entbehrlich wird und die Leitungen somit im Bebauungsplan gesichert werden müssen. Die bei einer Überbauung erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der überbauten Leitungen sind mit der Stadt Stuttgart abzustimmen. Die Fläche kann in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen nur überbaut und nicht unterbaut werden.

Westlich des MI4 wird ein Gehrecht gr2 zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um im zentralen Bereich des Wiener Platzes die Begehrbarkeit der privaten Fläche für die Allgemeinheit als Verbindung zwischen Kremser Straße und Wiener Platz dauerhaft zu sichern. Zur Begründung der Wegeverbindung sind Bäume auf der Fläche zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 3 m gewährleistet ist.

Aus Lärmschutzgründen können notwendige Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten zugelassen werden. Notwendige Absturzsicherungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m ausnahmsweise zulässig, sofern nicht eine größere Höhe aus gesetzlichen Rechtsvorschriften dies erfordert. Ausnahmsweise können im Bereich des Gehrechts gr2 auf der dort festgesetzten Fläche Pkw-Stellplätze zugelassen werden, wenn diese für eine bauliche Änderung im oder am bestehenden Gebäude Wiener Platz 1 baurechtlich notwendig sind oder bei Aufrechterhaltung der Postnutzung im Erdgeschoss im Fall eines Umbaus oder eines Teilneubaus ab dem 2. OG ohne Tiefgaragenneubau weiterhin genutzt werden. Dies gilt ausschließlich für baurechtlich genehmigte, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestehende Stellplätze. Zur Unterbringung von notwendigen Fahrradstellplätzen können auf den mit gr2 gekennzeichneten Flächen Fahrradabstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Das Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge fr2 wird zur Sicherung der Versorgung der angrenzenden Gebäude in Baufeld Süd und Baufeld Ost erforderlich. Zur Begründung des Stadtraumes sind Bäume zulässig, solange das Fahrrecht nicht beeinträchtigt wird. Zur Unterbringung von notwendigen Fahrradstellplätzen können auf den mit fr2 gekennzeichneten Flächen Fahrradabstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Funktion als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt wird.

Die Umsetzung der Regelungen aus den gr2-, fr2- und V1-Festsetzungen werden in einem städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern gesichert.

4.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärm

Die Schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Gerlinger und Merkle (20. April 2016 mit Ergänzungen vom 28. Juli 2017) zum Bebauungsplan zeigen, dass im Plangebiet insbesondere die Geräusche des Stadtbahnverkehrs, des Fernbahnverkehrs und des Straßenverkehrs auf der Steiermärker- und der Stuttgarter Straße einwirken. Die Geräuschimmissionen des öffentlichen Verkehrs führen im Plangebiet zu Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (Orientierungswert tags 60 dB(A)) an verschiedenen Immissionsorten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet werden bereits derzeit an verschiedenen Im-

missionsorten tags sowie auch nachts überschritten. An einzelnen Immissionsorten werden Pegel von mehr als 60 dB(A), ab denen eine Gesundheitsgefährdung nachts angenommen werden kann, heute schon erreicht bzw. überschritten (siehe auch 7.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen die Geräuschimmissionen scheinen mit einem vertretbaren Aufwand nicht realisierbar. Aus städtebaulichen Gründen sind diese im Hinblick auf die stadtplanerische Konzeption nicht erwünscht. Daher sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (u. a. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen) gemäß DIN 4109 zu treffen sind.

Die Zufahrten zu Tiefgaragen im Plangebiet werden sich künftig an der Kremser Straße und an der Dornbirner Straße befinden. Für die übrigen Bereiche sind Festsetzungen getroffen, die eine Ein- bzw. Zufahrt ausschließen (siehe 4.9 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten). Die Bereiche sind sowohl durch Verkehrslärm von der Steiermärker Straße und der Stuttgarter Straße als auch teilweise mit Geräuschimmissionen durch bestehende Gewerbeanlagen belastet. Um eine zusätzliche Lärmbelastung an den Tiefgaragenzufahrten zu vermeiden, der durch den Lärm ein- und ausfahrender Pkw entsteht, sind Tiefgaragenzufahrten einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Dadurch wird die Minderung der Geräuschimmissionen an den seitlich der Tiefgaragenrampen liegenden Gebäude erreicht. Im Bedarfsfall sind Wände und Decken der Tiefgaragenrampen schallabsorbierend zu verkleiden. Dies ist in den nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu ermitteln.

Sowohl nach bisherigem als auch nach künftigem Planrecht ist eine gastronomische Außenbewirtschaftung im Plangebiet zulässig. Vorbehaltlich einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Genehmigungsverfahren zu gewerblichen Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Außenbewirtung im Plangebiet nur in der Zeit von 6 – 22 Uhr möglich. Außerhalb dieser Zeit ist mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm für ein Mischgebiet zu rechnen. Eine Außenbewirtung ist in diesem Zeitraum daher voraussichtlich nicht möglich.

Eine Einschränkung der Geräuschmissionen für das Gewerbegebiet „Wiener Straße/Stuttgarter Straße“ ist durch die Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet (MI) nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind Vorkehrungen zum Schutz vor Stickstoffdioxidbelastung erforderlich. Diese sind durch die hohe Belastung von Luftschadstoffen begründet, die dem örtlichen Kfz-Verkehr zuzuordnen sind. Um die geplanten Nutzungen bei der vorliegenden verkehrsbedingten Belastung (NO₂ Grenzwertüberschreitung der 39.BImSchV nehmen im Bereich der Steiermärker Straße zu (61-µg/m³)) mit Luftschadstoffen dennoch zu ermöglichen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen notwendig. Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Baufeldern BN1, BN4 und BO Maßnahmen zum Schutz vor Stickstoffdioxidbelastungen (z. B. Lüftungsanlagen mit Filter) zu treffen sind. In BN1 und BO sind die Maßnahmen nur für das EG und das 1. OG erforderlich.

4.16 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzverpflichtungen

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden u. a. durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet minimiert bzw. es können positive Wirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung erzielt werden. Nicht zuletzt tragen die grünordnerischen Maßnahmen zu einem angenehmen Wohn- und Arbeitsumfeld und somit zur Aufwertung der Wohnqualität und der Arbeitsfunktion bei. Das aus dem Siegerentwurf des

Wettbewerbs hervorgegangene und überarbeitete Freiraumkonzept des Büros faktorgruen definiert für die öffentlichen Straßenräume und Freiräume unterschiedliche Pflanzkonzepte. Diese werden im Bebauungsplan u. a. durch Baumneupflanzungen und Pflanzverpflichtungen festgesetzt. Die Pflanzverpflichtungen, Baumerhalt und Baumpflanzungen dienen der Verbesserung des im Landschaftsplan „Grünkorridor/Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche“ definierten Grünmangelbereichs und berücksichtigen auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünachsen.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Ergänzend zu den Baumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche soll der öffentliche Straßenraum der Kremser und Dornbirner Straße mit straßenbegleitenden Baumstandorten gestalterisch und im Sinne des Lokalklimas aufgewertet werden. Vorhandene erhaltenswerte Bäume werden in das Freiraumkonzept integriert und im Bebauungsplan gesichert (Erhalt von 12 Baumstandorten im Bereich der Kremser Straße sowie 8 Standorten im Bereich des Wiener Platzes). Am neuen Platz Ecke Kremser Straße und Dornbirner Straße sollen südlich des MI3 vier Bäume den Raum flankieren. In Verlängerung des Wiener Platzes soll in der Burgenlandstraße, zur Betonung der Verbindungsachse, ein Platzbereich mit Alleecharakter (10 Baumstandorte begleitend zur Burgenlandstraße) vorgesehen werden. Im Mischgebiet MI4 ist zwischen der Fläche V1 und der Baugrenze die Pflanzung eines großkronigen Baumes festgesetzt, um die weitläufige Verbindung zwischen Wiener Platz und Stuttgarter Straße räumlich zu gliedern. Insgesamt werden im Plangebiet 21 Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt sowie 53 Neupflanzungen von Laubbäumen vorgeschrieben. Die Baumpflanzungen (Ersatz- und Neupflanzungen) sind gemäß den Pflanzvorgaben in den textlichen Festsetzungen umzusetzen und entsprechend der DIN 18920 während den Baumaßnahmen zu schützen. Die Standorte können um bis zu 3 m von den im Plan gekennzeichneten Standorten abweichen, falls der eingezeichnete Standort künftig nicht mehr geeignet sein sollte. Ein ausreichender Raum zur arttypischen Entwicklung muss jedoch gewährleistet sein.

Erhaltenswerte Bestandsbäume sind im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Sie sind somit dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen. Aufgrund der erschwerten Erschließungsbedingungen für BS 1 und BS2 durch die bestehende Baumreihe wird festgesetzt, dass entlang der Kremser Straße ein bestehender Baum in der Fläche für Verkehrsgrün ausnahmsweise für eine notwendige Erschließung entfallen kann, wenn er durch fachgerechte Neupflanzung an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt wird. Zur Unterbringung einer für die Versorgung des Plangebietes notwendigen oberirdischen Versorgungsanlage, wie z. B. einem Trafogebäude, kann der in der Fläche für Verkehrsgrün am Wiener Platz geplante Baum entfallen, wenn aus technischen oder rechtlichen Gründen keine Unterbringung in Gebäuden oder keine unterirdische Einrichtung möglich ist.

Dachbegrünung

Zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitate für Flora/Fauna und zur Retention von Regenwasser wird im Bebauungsplan eine Dachbegrünung von Flachdächern festgesetzt. Die festgesetzte Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise im Sinne der Niederschlagswasserretention minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Unterschieden wird in eine extensive und intensive Dachbegrünung mit einem differenzierten Substrat- sowie Gesamtschichtaufbau. In Baufeldern mit erhöhten Nutzungsziffern (BN1, BN2, BN4 und BO) wird als Ausgleich eine intensive Dachbegrünung mit einer anteiligen Substratschicht von mindestens 12 cm und einem erhöhten Gesamtschichtaufbau von mindestens 16 cm festgesetzt. Die Dachflächen in den restlichen

Baufeldern sind extensiv zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten. Die extensive Dachbegrünung soll mit einem Schichtaufbau von mindestens 12 cm (davon Anteil der Substratschicht von mindestens 8 cm) hergestellt werden.

Auf den Dachflächen sollen Dachaufbauten, Dachterrassen und Spielflächen ermöglicht werden. Auf 20 % der Dachfläche kann hierfür auf Dachbegrünung verzichtet werden. Dabei werden Flächen für Attiken und nicht brennbare Abstandsstreifen nicht auf diese 20 % angerechnet, da diese bereits einen hohen Anteil an diesen 20 % einnehmen würden. Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Alternativ können Solaranlagen flächig ohne Aufständigung und ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden. Bei aufgeständerten Solaranlagen gilt die Reduzierung der Dachbegrünung nicht, da bei diesen Anlagen eine Begrünung unterhalb der Anlage flächig herzustellen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei der technischen Herstellung von schräg aufgeständerten Solaranlagen ist dabei zu berücksichtigen, dass der Mindestabstand von 30cm zwischen der Substratschicht und der Unterkante der Paneele eingehalten werden muss und dieser nicht unterschritten werden darf.

Erdüberdeckung

In MI3 sind Garagengeschosse sowie unterirdische Nebenanlagen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m Erde auszuführen, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Hierdurch wird der Anteil an begrüneten Oberflächen erhöht und deren positive Auswirkung auf das stadträumliche Kleinklima genutzt. Um den gewünschten Wuchs von Sträuchern und Bäumen zu ermöglichen, muss die Erdüberdeckung an den Stellen auf mindestens 1 m erhöht werden, wo entsprechende Pflanzungen vorgenommen werden. Die Erdüberdeckung dient zudem einer verbesserten Rückhaltung von Regenwasser auf diesen Flächen. Um eine Begehrbarkeit und Nutzung der erdüberdeckten Flächen zu ermöglichen, sind Spielflächen, Zufahrten, Wege und Terrassen zulässig. Eine Erdüberdeckung von Tiefgaragen (TGa1, TGa2) wird nicht festgesetzt, da diese entweder vollständig überbaubar sind oder in die öffentlichen Flächen (unterirdisch) hineinragen.

Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (pv)

Zur verbesserten Begrünung der privaten Grundstücksflächen ist in den Baugebieten MI1 und MI3 eine allgemeine Pflanzverpflichtung (pv) festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgenommen von Spielflächen, Zufahrten, Wegen, Platzflächen und Eingangsbereichen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Diese allgemeine Begrünungspflicht der nicht überbaubaren Grundstücksflächen liefert einen Beitrag für ein durchgrüntes Umfeld und kann gleichzeitig zu einer Verbesserung der lokalen klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse beitragen. Auf den nicht überbaubaren Flächen im MI4 ist eine Bepflanzung aus stadtgestalterischen Gründen nicht gewünscht, da diese an die Platzflächen des Wiener Platzes angrenzen. Hier steht der innerstädtische, urbane Charakter der neu gestalteten Platzfläche im Vordergrund. Das MI2 ist aus städtebaulichen Gründen vollständig überbaubar, weshalb hier keine nicht überbaubaren, zu bepflanzenden Flächen festgesetzt werden.

Pflanzfläche pv1

In MI3 ist im zentralen Innenhofbereich eine nicht zu unterbauende Pflanzfläche pv1 festgesetzt, die eine begrünte und mit Bäumen bepflanzte Aufenthaltsfläche vorsieht. Um abzusichern, dass die Fläche so weit wie möglich von Bebauung freigehalten wird, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO explizit ausgeschlossen. Die Grünflächen sind als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiesen zu entwickeln. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Die in pv1 festgesetzten Bäume können dabei um 3 m vom

festgesetzten Standort abweichen. Darüber hinaus können auch weitere Abweichungen zugelassen werden, um eine flexiblere Gestaltung der Pflanzflächen zu ermöglichen.

Pflanzfläche pv2

Nördlich und westlich von BN4 wird eine Pflanzfläche pv2 festgesetzt, die ausgenommen von Zuwegungen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist. Die Zuwegung darf hierbei 25 % der pv2-Fläche betragen, um eine Ausgestaltung der Eingangsbereiche zu ermöglichen. Um die grünordnerische und stadtgestalterische Eigenschaft der Pflanzfläche zu sichern, ist diese von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO frei zu halten. Vor dem Hintergrund der kleinklimatischen Erwärmung im Gebiet sind Fassaden entlang der pv2 Fläche bis 10 % der Fassadenfläche fachgerecht mit geeigneten Schling- und Rankpflanzen oder mit Wandbegrünungen auf Vegetationsträgern zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten. Pflanzflächen mit mindestens 0,5 m² Größe sind dafür vorzusehen. Auf eine Fassadenbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn sicherheitstechnische Belange oder andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

4.17 Sozialverträglichkeit/SIM

Die Bebauungsplanung trägt in hohem Maße sozialen Belangen Rechnung. Zum einen wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und zum anderen soll auf Grundlage des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) ein großer Anteil der neu geschaffenen Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau gesichert werden. Über die Konditionen des SIM hinaus sollen im Sinne einer sozialen Durchmischung geförderte und freifinanzierte Wohnungen realisiert werden:

Baufeld Nord: zwei Pflege-Wohngemeinschaften mit ca. 400 m²

Baufeld Nord: freifinanzierter Wohnungsbau ca. 30 Wohneinheiten

Baufeld Süd: mittlere Einkommensbezieher (MME), 13 Wohneinheiten

Baufeld Süd: preiswertes Wohneigentum (PWE), 12 Wohneinheiten

Baufeld Süd: Baugemeinschaften, 35 - 40 Wohneinheiten

Baufeld Süd: sozialer Mietwohnungsbau (SMW), 75 Wohneinheiten, davon aus Gründen der Sozialverträglichkeit ca. 50 % über das Instrument der mittelbaren Belegung an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgewiesen

Baufeld Ost: Bei der Neuerrichtung des Gebäudes sind 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für eine Wohnbauförderung nach SIM gesichert.

Im Rahmen der weiteren Planung können sich die vorgenannten Zahlen noch geringfügig verändern. Die Umsetzung wird in den Ausschreibungen der Grundstücke festgelegt und in den Kaufverträgen sowie in städtebaulichen Verträgen gesichert. Öffentliche und private Schulen jeglicher Art (Grundschulen bis Berufsschulen) sind in Feuerbach in ausreichender Zahl und unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden, so dass nicht von einem zusätzlichen Bedarf an diesen Einrichtungen durch den Bebauungsplan auszugehen ist. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Kindertagesstätte (Betreuung Krippe 1 - 3 Jahre und Kindergarten 3 - 6 Jahre), die für den bestehenden und künftigen Bedarf durch die zukünftige Bebauung nicht ausreicht. Im Baufeld Süd soll daher ein neuer Standort für eine 6-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen werden. Diese Einrichtung deckt den Bedarf des neuen Quartiers und des Stadtteils ab. Im Baufeld Nord (BN 2) ist ein Beratungszentrum des Jugendamts für Feuerbach und Weilimdorf vorgesehen.

5. Kennzeichnungen

5.1 Verkehrsimmissionen

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung wird der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Der Nachweis über die Einhaltung technischer Normen erfolgt im Bauantragsverfahren.

5.2 Mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Flächen

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, auf der sich umweltgefährdende Bodenverunreinigungen (insbesondere leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe und Chromat) befinden können. Begründet wird dies auf Grund von Bodenverunreinigung durch das ehemalige Hartverchromungsunternehmen. Auf Grund dieser erheblichen Bodenverunreinigungen wurde die Fläche vollflächig saniert. Allerdings können Bodenverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sodass eine Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgenommen wird. Auf dem Areal wurde eine Altlastensanierung durch Bodenaustausch mit sanierungsbegleitender Grundwassersicherung durchgeführt und im September 2018 abgeschlossen. Die Grundwassersicherung wird darüber hinaus weitergeführt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der stadt- und baugestalterischen Ziele werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften zu diversen Themenbereichen festgesetzt.

6.1 Dachgestaltung

Die Bauvorschriften beziehen sich auf eine Dachgestaltung innerhalb der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA). Bei Überschreitung der zulässigen HbA ist die Dachgestaltung in den Ausnahmeregelungen der HbA Festsetzung geregelt. Die Regelung zur Dachgestaltung leitet sich aus dem weiterentwickelten Wettbewerbsentwurf ab. Dieser legt Wert auf eine gute Gestaltung der Dachflächen, da sich das Plangebiet am Hangfuß des Nordhangs von Feuerbach befindet und die Dachlandschaft als fünfte Fassade weit hin sichtbar ist. Die festgesetzten Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15° Neigung sollen eine vielfältige Dachlandschaft mit Aufenthaltszonen ermöglichen. Aus stadtgestalterischen Aspekten sind haustechnische Anlagen auf den Dachflächen nicht zulässig, sondern in das Gebäude zu integrieren. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind von der Außenkante der Attika zurückzusetzen, um eine negative gestalterische Wirkung auf die angrenzenden öffentlichen Stadträume zu minimieren. Absturzsicherungen an der Außenseite der Attika sind nicht zulässig, um die Ausbildung einer eindeutig ablesbaren Attika und einen klaren oberen Abschluss der Gebäudekante zu sichern. Hierzu sind Absturzsicherungen auf den obersten Dachflächen zusätzlich um die eigene Höhe zurückzusetzen.

6.2 Fassadengestaltung

Aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten werden glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen, wenn sie flächenhaft und senkrecht auf die Fassade angebracht werden. Zudem sollen aus stadtgestalterischen Gründen Fassaden oder Fassadenteile nicht vollflächig beklebt werden. Beklebte Flächen, die größer als 1m² sind, werden daher ausgeschlossen. Insbesondere soll die Festsetzung verhindern, dass Klebeflächen die Fassade dominieren und die Erdgeschosszonen visuell vom öffentlichen Raum abschirmen.

6.3 Werbeanlagen

Die Anzahl und Lage von Werbeanlagen sowie deren Gestaltung prägen wesentlich das Ortsbild und die architektonische Wirkung eines Gebäudes. Entsprechend soll mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen ein Beitrag zur Sicherung der städtebaulich-architektonischen Qualität geleistet und die Freiflächen stadtgestalterisch verträglich ausgebildet werden. Aus diesem Grund wird die Anzahl der Werbeanlagen auf maximal eine zulässige Anlage pro Betrieb festgelegt. Des Weiteren sind Werbeanlagen generell nur an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade unterhalb der Attika zulässig. Hierbei darf maximal 5 % der jeweiligen Fassadenseite mit Werbeanlagen belegt sein.

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht werden ausgeschlossen, da hierdurch die umliegende Nutzung, insbesondere das Wohnen, und das Stadtbild gestört würde. Beschriftungen sind ausschließlich in Einzelbuchstaben zulässig. Die einschränkenden Festsetzungen sind damit begründet, dass die gewünschte städtebauliche Wirkung nicht durch Schriftbanner dominiert werden soll.

6.4 Müllbehälterstandplätze

Standplätze für Abfallbehälter sollen aus stadtgestalterischen Gründen in die Gebäude integriert werden. Die Anschlussbereiche der Privatgrundstücke an den öffentlichen Raum und der Blockinnenbereich des Baufeldes Süd (BS1-4) sollen von zusätzlichen Baukörpern freigehalten werden.

6.5 Gestaltung unbebauter Flächen

Im Geltungsbereich sind private Verkehrsflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen und befestigte Flächen (TGa2) auf die angrenzenden Verkehrsflächen abzustimmen. Dabei sind die Flächen einheitlich zu gestalten. Hier wird besonders Wert auf eine einheitliche Materialität der Bodenbeläge und des Mobiliars gelegt.

6.6 Einfriedungen

Einfriedungen und Hecken sind auf den Flächen pv1, pv2, MI2, MI4 und GB nicht zulässig. Hintergrund dieses Ausschlusses ist die gewünschte offene Gestaltung der Flächen, der gewünschte barrierefreie Übergang zum öffentlichen Raum und der Ausbildung eines einheitlichen Platzes im Norden des MI4. Um eine Abgrenzung der privaten Bereiche zu ermöglichen, werden Hecken in einigen Bereichen stadtvträglich eingeschätzt und daher im MI1 und MI3 zugelassen.

6.7 Antennen

Die Begrenzung der Zahl der Antennen und das Zusammenfassen zu Gemeinschaftsanlagen dienen dazu, die Gestaltung der Dachlandschaften nicht negativ zu beeinflussen. Mobilfunkantennen sind im Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen generell ausgeschlossen. Um den bestehenden Betrieb der Telekom nicht zu beeinträchtigen, sind betriebsbedingt notwendige Antennen der Telekom im Baufeld Ost (BO) zulässig. Jedoch nur, wenn sie von der Attika um 5 m abgerückt werden, um den gestalterischen Einfluss auf den umliegenden Stadtraum möglichst gering zu halten.

6.8 Abstandsflächen

Aus baugestalterischen Absichten wird im MI3 das Maß der Tiefe der seitlichen Abstandsflächen reduziert. Dadurch ergibt sich ein Abstand von Gebäude zu Gebäude von 6 m. Hiermit wird die Stadtstruktur der südlich und westlich angrenzenden Quartiere, die durch sogenannte „Bauwiche“ geprägt sind, fortgeführt. Durch den geringeren Abstand zwischen den Gebäuden kann zudem die gewünschte bauliche Dichte im Plangebiet erzeugt werden.

An der Ostseite des Baufelds BS1 wird der Abstand auf maximal 3 m reduziert. Dies ist notwendig, um die bedeutenden Sichtachsen und Raumkanten zu sichern. Dies dient der Wiederherstellung des alten Stadtgrundrisses von Feuerbach, die hier durch die Festsetzung von Baulinien erreicht wird, und ist eine der zentralen Aussagen des städtebaulichen Entwurfs. Die Achsen verlaufen in Ost-West-Richtung entlang der Burgenlandstraße und des Wiener Platzes und in Nord-Süd-Richtung entlang der Pöchlerner Straße. Die Bauflucht entlang der Pöchlerner Straße nimmt die bestehende historische Bauflucht zwischen Bregenzer und Stuttgarter Straße auf und formt die östlichste der vertikalen Achsen, die sich im historischen Raster parallel nach Westen fortsetzen. Die Bauflucht entlang der Burgenlandstraße erstreckt sich bis zur Kapfenburgstraße und formt zusammen mit den horizontalen Achsen zwischen Steiermärker und Stuttgarter Straße den gerasterten Stadtgrundriss.

Die Reduzierung der Abstandsflächen berücksichtigt die bestehende Grundstücksparzellierung. Aufgrund der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen entsteht zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des MI3 und MI4 eine großzügige Freifläche. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden berücksichtigt und durch die Reduzierung nicht beeinträchtigt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des ländersrechtlichen Abstandsflächenrechts, insbesondere Sicherheit, Belichtung und Gesundheit, zu erwarten.

6.9 Stellplatzbeschränkung und Fahrradabstellplätze

Stellplatzbeschränkung für Kfz-Stellplätze

Im Plangebiet sollen alle Mobilitätsbelange der geplanten Nutzungen hinsichtlich ihrer Funktionalität berücksichtigt werden. Jedoch wird hinsichtlich des Mobilitätsangebots ein Schwerpunkt auf die Verkehrsarten des Umweltverbunds (ÖPNV, Fußgänger, Radfahrer, Carsharing) gesetzt. Um die genannten Verkehrsarten zu begünstigen und deren Nutzung zu befördern, wird im Plangebiet die Zahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze bei Neubauvorhaben reduziert. Im Geltungsbereich sind daher ausschließlich die nach Landesbauordnung baurechtlich notwendigen Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze, Anhang 1 Buchstabe A (VwV Stellplätze vom 25.03.2015) anzuwenden. Dies gilt für alle zulässigen Nutzungsarten, auch für Wohnnutzung.

Bei Wohnnutzung kann die mittels der VwV Stellplätze ermittelte Anzahl der notwendigen Stellplätze um 10 % erhöht werden, um eine Anpassung an projektbezogene Gegebenheiten zu ermöglichen (z. B. wirtschaftliche Nutzung einer Tiefgarage etc.).

Um die Nutzung gemeinschaftlich nutzbarer Kfz-Stellplätze (Carsharing) zu fördern, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnnutzung um weitere 10 % durch Carsharing-Stellplätze erhöht werden. Bezugsgröße für die Berechnung der jeweiligen Erhöhung ist die Zahl der herzustellenden Stellplätze vor Anwendung der VwV, welche der Zahl der geplanten Wohneinheiten entspricht.

Im Mischgebiet MI4 kann für 12 oberirdische Kfz-Stellplätze eine Ausnahme erteilt werden, wenn diese durch die Verlagerung der Postnutzung wegfallen und unterirdisch nachgewiesen werden, sofern es sich um zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende baurechtlich genehmigte Stellplätze handelt.

Erweiterte Stellplatzregelung

Für Wohnungen des geförderten, sozialen Mietwohnungsbaus besteht oftmals noch ein geringerer Bedarf an Kfz-Stellplätzen. Daher kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze bei öffentlich geförderten Sozialmietwohnungen mit langfristiger Bindung zusätzlich zur oben genannten Stellplatzregelung um weitere 30 % reduziert werden (bei Dezimalzahlen wird die arithmetische Rundung angewendet). Die Regelungen sind dabei kumulativ anzuwenden. Die Bezugsgröße für die Reduzierung ist die ursprüngliche Zahl der herzustellenden Stellplätze vor Anwendung der Verwaltungsvorschrift und ist zugleich die Zahl der geplanten Wohneinheiten. Daher kann sich durch erweiterte Stellplatzregelung ergeben, dass für ein Vorhaben keine Stellplätze herzustellen sind.

Fahrradstellplätze

Das Quartier am Wiener Platz weist eine hohe Zentralität auf und alle wichtigen Einrichtungen zur Nahversorgung sind rund um das Quartier vorhanden. Zudem besitzt das Plangebiet eine herausragende Lage hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung. Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist durch das umgebene Angebot an Fahrradinfrastruktur gegeben. Es ist daher wichtig, auch durch ausreichende öffentliche und private Abstellmöglichkeiten im Quartier die Fahrradnutzung zu fördern. Daher wird auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO festgesetzt, dass für jede Wohnung mindestens zwei Fahrradstellplätze herzustellen sind. Dies ist auch mit der stark reduzierten Zahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze begründet. Der Nachweis der notwendigen Fahrradabstellplätze für die übrigen Nutzungen wird über die Vorgaben der Landesbauordnung entsprechend der einzelnen Nutzungsarten gesichert.

7. Umweltbelange

Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vermieden und minimiert werden, so dass keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter bestehen werden. Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes unter Beachtung der planungsrechtlichen Ausgangssituation in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Auf den Umweltbericht (Ziffer II) wird verwiesen.

7.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet ist eine hohe Lärmeinwirkung, aufgrund der zahlreicher Schallquellen unterschiedlicher in der Umgebung, gegeben. Teilweise liegen Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte vor. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen, müssen im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz gegen die Schalleinwirkungen vorgenommen werden.

Derzeit wird der Durchgangsverkehr auf der B 295 stadtauswärts über die Siemensstraße/ Steiermärker Straße im Osten und im Norden um das Plangebiet geführt und verursacht unter anderem im nördlichen Bereich des Plangebiets erhebliche Geräuschimmissionen. Der auf der B 295 stadteinwärts führende Verkehr auf der Bludenzer Straße/Stuttgarter Straße wirkt insbesondere auf den südlichen Bereich des Plangebiets ein. An den Randbereichen der Baufelder Nord und Ost sowie dem Baufeld Süd (westlicher und südlichster Bereich) führen die Geräuschimmissionen des öffentlichen Verkehrs zudem zu Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A); nachts 50 dB(A)) um 0,3 dB(A) - 7,2 dB(A) tags sowie um 0,6 dB(A) - 16,5 dB(A) nachts (mit zunehmender Höhe steigen auch die Immissionspegel).

Betrachtet man das Plangebiet heute ohne Baukörper im Tagzeitbereich (6 - 22 Uhr) liegen die Beurteilungspegel entlang der straßen- bzw. schienenzugewandten Seiten im Bereich von 65 - 70 dB(A). Der abgewandte Bereich weist einen Beurteilungspegel von

60 - 65 dB(A) auf. Im Nachtzeitbereich (22 – 6 Uhr) liegen die Beurteilungspegel entlang der straßen- bzw. schienenzugewandten Seiten im Bereich von 60 - 65 dB(A). Der abgewandte Bereich weist einen Beurteilungspegel von überwiegend 55-60 dB(A) auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) wie auch in Teilbereichen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) werden somit überschritten. In Bereichen an den Verkehrswegen werden bereits im derzeitigen Zustand Pegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Nach der einschlägigen verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung kann ab diesen Werten die Schwelle zur Gesundheitsgefahr angenommen werden.

Die Lärmentwicklungen durch den öffentlichen Verkehr (Straßenverkehr auf der B 295 und der Steiermärker Straße, Schienenverkehr einschließlich Stadtbahn) führen zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (tags 64 dB(A); nachts 54 dB(A)) an verschiedenen Immissionsorten im Plangebiet. In den Baufeldern Nord und Ost sowie Süd werden die Immissionsgrenzwerte derzeit um 0,1 dB(A) - 3,2 dB(A) tags sowie um 0,5 dB(A) - 12,5 dB(A) nachts (mit zunehmender Höhe steigen auch die Immissionspegel) überschritten. An einzelnen Immissionsorten werden Pegel von ≥ 60 dB(A), ab denen eine Gesundheitsgefährdung nachts angenommen werden kann, heute schon erreicht bzw. überschritten.

Die seit Erstellung des Gutachtens neu hinzugekommene Stadtbahnlinie U 16 wird sich nicht wesentlich auf die im Gutachten genannten Schallpegel auswirken. Die U 16 fährt nur als Verstärkung in den Hauptverkehrszeiten am Morgen und am Abend. Es kommen also nur wenige zusätzliche Fahrten hinzu und diese auch nur im unkritischen Zeitraum Tag.

Auch ohne die Änderung des Planrechtes ist zukünftig (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung, Prognose 0-Fall) mit Überschreitungen des städtebaulichen Orientierungswertes der DIN 18005 sowie der Grenzwerte nach der 16. BImSchV zu rechnen, vor allem in den Baufeldern Nord und Ost. Die Geräuschimmissionen des Verkehrs (Straßenverkehr, Schienenverkehr einschließlich Stadtbahnverkehr) führen bei unverändertem Planrecht auch zukünftig zu Überschreitungen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet, zwischen 0,7 dB(A) und 7,9 dB(A) tags sowie 0,5 dB(A) und 11,8 dB(A) nachts an den Randbereichen der Baufeldern Nord und Ost sowie dem Baufeld Süd (westlicher und südlichster Bereich). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags 64 dB(A)/ nachts 54 dB(A)) für ein Mischgebiet werden zukünftig voraussichtlich zwischen 0,4 dB(A) und 3,9 dB(A) tags sowie 0,3 dB(A) und 7,8 dB(A) nachts (mit zunehmender Höhe steigen auch die Immissionspegel) in den Baufeldern Nord und Ost sowie Süd überschritten. An einzelnen Immissionsorten werden Pegel von mehr als 60 dB(A), ab denen eine Gesundheitsgefährdung nachts angenommen werden kann, erreicht bzw. überschritten. Abgesehen von den bestehenden Überschreitungen im Baufeld Nord und Ost sowie Süd ist u. a. durch die Verlegung der B 295 insgesamt eine Abnahme der Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu erwarten.

Aufgrund des Bebauungsplans (Prognose bei Durchführung der Planung) ist mit keiner erheblichen Verschlechterung der Lärmbelastung zu rechnen. Jedoch bleibt die Belastung durch den Verkehr bis zur Verlegung der B 295 gleich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen die Geräuschimmissionen scheinen mit einem vertretbaren Aufwand nicht realisierbar und sind aus städtebaulichen Gründen im Hinblick auf die stadtplanerische Konzeption nicht erwünscht. Im Bebauungsplan sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen verankert. An den zu Verkehrsflächen zugewandten Bereichen sind Wohnungen nur ausnahmsweise mit Umsetzung verschiedener Lärmschutzmaßnahmen zugelassen. Es sind zudem Maßnahmen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Außenwohnbereiche können jedoch durch die festgesetzten Maßnahmen nach der DIN 4109 nicht vor Verkehrslärm geschützt werden.

Gewerblicher Anlagenlärm

Die gewerblichen Geräuscentwicklungen entstehen vor allem durch die nordwestlich angrenzenden gewerblichen Anlagen und den Lieferverkehr am ehemaligen Postgebäude Wiener Platz 1. Außerhalb des Plangebiets wirken zudem die Geräusche aus dem Gebiet zwischen der Stuttgarter Straße und der Burgenlandstraße auf das Plangebiet ein.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine interimistische Leichtbauhalle des ansässigen Betriebes für Beschichtungssysteme. Die Betriebs- und Rangiergeräusche an der genannten Leichtbauhalle halten die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet tagsüber ein, es entstehen hier keine relevanten Geräuschemissionen.

Im Gebäude Wiener Platz 1 nutzt unter anderem die Deutsche Post die Räumlichkeiten als Auslieferungslager. Nachts wird in der Zeit zwischen 5 und 6 Uhr die zu verteilende Post angeliefert, was zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch des zulässigen Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Mischgebiete führt.

Die Zufahrten zu Tiefgaragen im Plangebiet werden sich künftig an der Kremser Straße und an der Dornbirner Straße befinden. Für die übrigen Bereiche sind Festsetzungen getroffen, die eine Ein- bzw. Zufahrt ausschließen (siehe 4.9 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten). Die Bereiche sind sowohl durch Verkehrslärm von Stuttgarter und Steiermärker Straße als auch teilweise mit Geräuschimmissionen durch bestehende Gewerbeanlagen belastet. Um eine zusätzliche Lärmbelastung an den Tiefgaragenzufahrten zu vermeiden, der durch den Lärm ein- und ausfahrender Pkw entsteht, sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen einzuhausen bzw. in die Gebäude zu integrieren. Dadurch wird die Minderung der Geräuschimmissionen an den seitlich der Tiefgaragenrampen liegenden Gebäude erreicht. Im Bedarfsfall sind Wände und Decken der Tiefgaragenrampen schallabsorbierend zu verkleiden. Dies ist in den nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu ermitteln.

Sowohl nach bisherigem als auch nach künftigem Planrecht ist eine gastronomische Außenbewirtschaftung zulässig. Vorbehaltlich einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Genehmigungsverfahren zu gewerblichen Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Außenbewirtung im Plangebiet nur in der Zeit zwischen 6 – 22 Uhr möglich. Außerhalb dieser Zeit ist mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm für ein Mischgebiet zu rechnen. Eine Außenbewirtung ist in diesem Zeitraum daher voraussichtlich nicht möglich.

Angrenzendes Gewerbegebiet

Eine Einschränkung der Geräuschemissionen für das Gewerbegebiet „Wiener Straße/Stuttgarter Straße“ ist durch die Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet (MI) nicht zu erwarten.

Freizeitlärm

Im Plangebiet sind keine Anlagen vorhanden, die Freizeit- und Sportlärm erzeugen. Aufgrund der Unterschiedlichkeit dieser Anlagen hinsichtlich ihrer jeweiligen Emissionen kann die Verträglichkeit erst im Rahmen der nachgeordneten, bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft werden. Hierdurch wird die Verträglichkeit solcher Anlagen hinreichend gesteuert.

Erschütterungen

Am östlich sowie nördlich anschließenden Bereich des Plangebiets verläuft die Stadtbahnstrecke der Linien U6 und U13. Bereits im Bestand wirken somit Erschütterungen durch den Fahrbetrieb der Bahnen. Die Problemlage ist jedoch bereits lange vorhanden und betraf auch schon die vorangegangene planungsrechtliche Situation.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein größerer Abstand zwischen der überbaubaren Fläche und den Bahnlinien. Somit ist durch den Bebauungsplan nicht mit vermehrten Erschütterungen zu rechnen bzw. sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass dieser Belang bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft wird.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität

Das Plangebiet besitzt heute einen geringen Anteil an Vegetationsbeständen. Im Bestand gibt es derzeit ca. 40 Bäume unterschiedlicher Altersstufen. Davon befinden sich 17 Bäume in der Kremser Straße, welche als Baumreihe die nördliche Straßenseite flankieren, sowie ein Einzelbaum am südlichen Randbereich des Geltungsbereichs. Bis auf Vegetationsbestände in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Tunnelstraße (2013/004) und Wiener Platz (1992/001) sind die Bäume planungsrechtlich nicht gesichert. Insgesamt werden von den Bestandsbäumen 21 in das neue Planrecht übernommen. Die Neuplanung von insgesamt 53 Bäumen führt zu einer Aufwertung des Planbereichs. Für den gesamten Geltungsbereich werden somit insgesamt 74 Baumpflanzungen festgesetzt. Neben der Sicherung sowie der Neupflanzung von Baumstandorten ist eine extensive Dachbegrünung (in Teilbereichen eine intensive Dachbegrünung), die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Fassadenbegrünung im Bereich des Baufeldes Nord vorgesehen. Dadurch wird sich die ökologische Wertigkeit im Plangebiet gegenüber dem bisher bestehenden Planrecht erhöhen.

Im Plangebiet selbst ist allenfalls mit häufigen, siedlungstypischen und weit verbreiteten, ungefährdeten Vogelarten in den Baumbeständen an den Randbereichen zu rechnen. Aufgrund der Boden- und Grundwassersanierung im Plangebiet ergibt sich kein Habitatpotential für Tiere.

Der Gebäudebestand bietet aufgrund evtl. Höhlen und Spalten Potential für Niststätten und Quartiere für gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse).

Quartiere und Niststätten besonders oder streng geschützter Arten sind vor einer Durchführung von Maßnahmen (insbesondere Sanierungs- und Abrissarbeiten) von einem ökologischen Fachgutachter zu erfassen. Ggf. notwendige Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz, untere Naturschutzbehörde) abzustimmen. Werden durch die Maßnahmen besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG), sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz, untere Naturschutzbehörde) einzuholen.

7.3 Schutzgut Boden

Durch die Nutzung des Areals als gewerbliche Fläche wurde das Plangebiet in der Vergangenheit zu nahezu 100% bebaut. Das Planrecht, das dem Zustand des Bodens zugrunde liegt, ist überwiegend die Baustaffel 3 gemäß der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart (1935) mit einer baulichen Auslastung von ca. 40 % und beinhaltet keine Einschränkungen für Nebenanlagen, Stellplätze etc. Im nördlichen Bereich des Plangebiets stellt der Bebauungsplan „Wiener Platz (1992/001)“ die planungsrechtliche Ausgangssituation dar. Die zulässige Grundflächenzahl des Bebauungsplans 1992/001 von 0,5 kann u. a. durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne tangieren den Rand des Plangebiets unwesentlich. Das neue Planrecht setzt eine numerische Erhöhung der Grundflächenzahl und eine größere überbaubare Fläche fest. Es ist eine bauliche Auslastung bis maximal 100% in den Mischgebietsflächen möglich. Dagegen ist nach bislang geltendem Plan-

recht (überwiegend Baustaffel 3 gemäß Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart) zu berücksichtigen, dass keine wesentlichen Einschränkungen für Nebenanlagen und Stellplätze bestehen. Somit wäre in Teilbereichen ebenfalls eine sehr hohe bauliche Ausnutzung des Plangebiets möglich.

Mit der Herstellung der Vegetationsflächen im Plangebiet, der Integration von Baumpflanzungen sowie dem Erhalt bestehender Vegetationsbestände und Begrünung der Grundstücke sowie Erdüberdeckung der Tiefgaragen- bzw. Garagen- und Bunkerbereiche wird u. a. das Retentionsvermögen verbessert, so dass die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden unter Beachtung der planungsrechtlichen Ausgangssituation (hier gegebene Vorbelastung) als nicht erheblich eingestuft werden. Gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation ist daher mit keinen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Die Bodenqualität vereint als Gesamtheit die natürlichen Bodenfunktionen einschließlich der Archivfunktion abzüglich von Funktionshemmnissen wie Altlasten und Bebauung. Die Planungskarte Bodenqualität stellt das Plangebiet in der Bodenqualität 0 (fehlend) dar. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes kein Verlust an Bodenindexpunkten (BX) in der Bilanz. Aufgrund der starken Verunreinigung des Bodens durch Chromat und LCKW wurde eine Altlastensanierung durch Bodenaustausch durchgeführt und bestehende Schäden im Boden damit beseitigt.

Mit der Planung werden im Sinne des Grundsatzes des § 1a BauGB „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ innerstädtische Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt und Neuerschließungen im Außenbereich vermieden. Außerhalb des Plangebiets trägt die Planung somit zur Vermeidung von Flächenverbrauch und Neuversiegelung bei. Landwirtschaftlich oder für Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

7.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist als Gebiet mit starker künstlicher Grundwasserabsenkung durch dauerhafte Grundwasserhaltung und -entnahme gekennzeichnet. Eine Grundwasserneubildung aus Niederschlagswasser, bei der das Grundwasser über das Versickern des Niederschlages (Sickerwasser) gespeist wird, kann im Plangebiet aufgrund des enormen Versiegelungsgrades sowie der anthropogenen Überformungen bisher nicht bzw. nur eingeschränkt stattfinden. Die Planung greift nicht in den Grundwasserkörper ein und führt nicht zur Veränderung von Grundwasserströmen. Aufgrund des gegenüber dem bestehenden Planrecht zukünftig höheren Anteil an Vegetationselementen und der Festsetzung versickerungsfähiger Beläge kann das Niederschlagswasser im Plangebiet in Teilbereichen wieder versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes befindet sich das Plangebiet in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Ziel ist es, die örtlichen Wasservorkommen zu erhalten und zu schützen. Der Zielsetzung des Regionalplanes, die Sicherung eines Vorbehaltsgebiets für die Wasserversorgung, wird dadurch Rechnung getragen, dass eine bisher schon baulich genutzte Fläche neu genutzt wird und Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden. Zur ursprünglich vorgesehenen Ausweisung eines Wasserschutzgebiets wurde 1988 ein hydrogeologisches Gutachten des damaligen Geologischen Landesamts Baden-Württemberg zur Abgrenzung eines Wasserschutzgebiets für die Wasserfassungen in Stuttgart-Münster vorgelegt. Zur Klärung offener fachlicher Fragen hat das Amt für Umweltschutz im Jahre 2001 ein Sachverständigenbüro 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 bis 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 Uferfilteranteil (mindestens 50 % bei Dauerbetrieb oder größeren Fördermengen).

Aus diesen Gründen wurde auf die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebiets verzichtet.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Dort sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Schutzgebiets nicht besorgen lassen. Die Planung berücksichtigt diesen Schutzgedanken. Das Versickern von anfallendem Niederschlagswasser der nichtbegrünter Dachflächen, auf den befestigten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen ist gemäß der Verordnung lediglich über belebte Bodenschichten zulässig.

Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu bewirtschaften. Aufgrund der Altlastensituation kann die vorgesehene Bewirtschaftung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers überwiegend über die Nutzung als Brauchwasser, dem Rückhalt auf den Flächen, flächenhafter Versickerung sowie der Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände erfolgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder Rigolen ist aufgrund der Altlastensituation (trotz Sanierung) nicht möglich. Gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation ist aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet mit keinen nachteiligen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Bereich der Burgenlandstraße (angrenzend an den Geltungsbereich) und der Dornbirner Straße befindet sich eine Geländesenke. Hierdurch kann es bei Extremniederschlägen zu Überflutungen kommen. Im Hinblick auf den vorsorgenden Überflutungs- bzw. Objektschutz gegen seltene Extremniederschläge werden daher konstruktive Vorsorgemaßnahmen zur Schadensbegrenzung empfohlen. Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich sind bauliche Vorsorgemaßnahmen vorzusehen, um bei Starkregen den Wassereintritt in Gebäude zu verhindern.

7.5 Schutzgut Klima und Luft

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist das zu überplanende Areal überwiegend in einem als Stadt-Klimatop zu bezeichnenden Bereich gelegen. Alle Klimaelemente sind gegenüber dem Freiland stark verändert. Bei starker Aufheizung am Tage ist die nächtliche Abkühlung sehr gering. Entsprechend der Hinweiskarte des Klimaatlas ist das Plangebiet ein bebauter Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen, da verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke vorhanden sind. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten ist das Gebiet sanierungsbedürftig.

Bereits in der Anfangsphase der Kaltluftbildung oder bei schwach ausgebildeten Kaltluftsituationen ist die Entstehung des Kaltluftabflusses in Verlängerung des Feuerbacher Tals, welches zur Versorgung von Feuerbach und Zuffenhausen die maßgebliche relevante Frischluftschneise darstellt, deutlich sichtbar. Im Plangebiet wird die Richtung der Kaltluft jedoch noch von dem Abfluss der Kuppenlagen von Burg und Fleckenweinberg dominiert. Der im zu überplanenden Areal tendenziell von Süd nach Nord gerichtete Kaltluftfluss weist wegen des verhältnismäßig kleinen Einzugsgebiets und der vielfältigen Abflussmöglichkeiten sehr geringe Geschwindigkeiten, Volumenstromdichten sowie Mächtigkeiten auf. Die feststellbaren Fließgeschwindigkeiten, Volumenstromdichten und Mächtigkeiten bei ausgeprägter Kaltluftströmung sind deutlich größer. Dies beruht darauf, dass das Feuerbacher Talwindssystem aus dem riesigen Einzugsgebiet des Glemswaldes gespeist wird. Es bildet sich ein nächtlicher Bergwind mit großer vertikaler Mächtigkeit aus. Bei ausgeprägten Kaltluftsituationen tritt damit ein in etwa von Südwest nach Nordost orientierter Kaltluftabfluss deutlich hervor. Das Plangebiet selbst dient, aufgrund seiner Lage sowie der vorhandenen Siedlungsstruktur, nicht der Kaltluftproduktion und weist

insgesamt nur einen geringen Anteil an planungsrechtlich gesicherten und klimawirksamen Vegetationsbeständen auf.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen im Sinne der Grünordnung u. a. in Form von Baumneupflanzungen sowie der Sicherung des Vegetationsbestandes integriert. Die vorliegende planungsrechtliche Situation sieht dies nur im Bereich der Kremser Straße (Baumreihe) sowie südlich des Wiener Platzes vor. Die Integration von neuen Vegetationselementen insgesamt führt zur Verringerung der thermischen Belastung im Plangebiet. Dem steht die numerische Erhöhung der Grundflächenzahl und eine Vergrößerung der Baufenster mit dem neuen Planrecht gegenüber.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Baukörper zwischen vier und sechs Geschossen zulässig. Gegenüber der ehemaligen planungsrechtlichen Situation (überwiegend Baustaffel 3 - dreigeschossige Gebäude plus Satteldach; nördlicher Bereich Bebauungsplan Wiener Platz (1992/001) - fünf Geschosse zulässig) ist daher mit einer Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse im Plangebiet zu rechnen. Durch die Anordnung der Baufenster mit dazwischenliegenden Freiflächen und Durchwegungsbereichen ist dennoch mit keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Aufgrund der Verlängerung der Burgenlandstraße und Pöchlerner Straße werden zukünftig Durchlüftungsbahnen durch das Plangebiet geschaffen. Aufgrund des künftig geringeren Versiegelungsanteils, Schaffung von luftströmungsgünstiger Bebauung, Neupflanzungen von Vegetationsbeständen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen wird das Schutzgut Klima und Luft durch die Planung aufgewertet.

Lufthygiene

Das Plangebiet unterliegt in manchen Bereichen erheblichen, verkehrsbedingten Immissionsbelastungen. Im Bereich der Steiermärker Straße überschreiten die NO₂-Jahresmittelwerte ($54 \mu\text{g}/\text{m}^3$) deutlich den Grenzwert der 39. BImSchV von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Im Bereich der Bludener Straße werden die Grenzwerte eingehalten. In der Stuttgarter Straße wird der Grenzwert der 39. BImSchV überschritten (ca. $44 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Bereich des Plangebietes). Die Belastungen der Siemensstraße mit NO₂ bewegen sich auf Höhe des Plangebietes im Bereich von 40 - $42 \mu\text{g}/\text{m}^3$, was eine teilweise Überschreitung des Grenzwertes bedeutet. Durch die geplante Verlegung der B 295 können zwar entlang der Bludener Straße und der Tunnelstraße deutlich reduzierte NO₂-Immissionen erzielt werden. Dagegen werden entlang der Siemensstraße und der Steiermärker Straße um ca. 5 bis $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erhöhte NO₂-Jahresmittelwerte von $62 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet.

Die flächendeckende Betrachtung zeigt, dass in weiten Teilen des zu überplanenden Areals von NO₂-Jahresmittelwerten zwischen 32 und $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sowie PM₁₀-Jahresmittelwerten bis $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ auszugehen ist. Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV nicht überschritten. Die klimarelevanten Funktionen (Durchlüftung, Kaltluftabfluss etc.) im Plangebiet sind unter anderem durch gegebene Überbauungen, Bebauungsstrukturen der Umgebung sowie geringen Anteilen an bestehenden sowie planungsrechtlich gesicherten Grünflächen stark überprägt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit verpflichtender Erhöhung von luftschadstofffilternden Vegetationsbeständen wird im Vergleich zum bestehenden Planrecht eine Minimierung der Luftschadstoffbelastungen erzielt. Aufgrund der Nutzungsänderung von gewerblicher bzw. industrieller Nutzung zu Mischgebieten wird von geringeren Luftschadstoffbelastungen ausgegangen. Um die zulässigen Nutzungen bei der vorliegenden verkehrsbedingten Belastung mit Luftschadstoffen zu ermöglichen, sind Schutzmaßnahmen zu treffen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in BO, BN1 und BN4 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen Vorkehrungen (Lüftungsanlagen mit Filteranlagen) zum Schutz vor Stickstoffdioxidbelastungen zu treffen sind. Zudem ist der gesamte Geltungsbereich als Bereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen

sind. Die Außenwohnbereiche können durch die festgesetzten Maßnahmen jedoch nicht geschützt werden.

7.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild

Mit der vorliegenden Planung soll ein in den vorangegangenen Jahren gewerblich bzw. industriell genutzter Bereich zu Gunsten eines neuen, gemischten Quartiers mit größerer baulicher Dichte, aber auch ergänzenden planungsrechtlich gesicherten sowie neu zu schaffenden Grünstrukturen neu geplant werden. Vegetationsbestände befinden sich als Verkehrsgrün mit Baumstandorten entlang der Kremser Straße. Im Bereich des Feuerbacher Bahnhofes gibt es ebenfalls Bestandsbäume, jedoch ohne planungsrechtliche Sicherung. Im Plangebiet befinden sich keine landschaftsbildprägenden Elemente, jedoch öffentliche Plätze. Direkt angrenzend befindet sich der Bahnhofplatz. Dieser trägt jedoch wenig zur Erholung bei, da keine Grünelemente sowie ansprechende Aufenthaltsbereiche vorhanden sind.

Entlang der Burgenlandstraße, der Stuttgarter Straße und in Verlängerung der Pöchlarnener Straße sowie entlang der Stadtbahngleise befinden sich Rad- und Wanderwege. Der Rad- und Wanderweg entlang der Dornbirner Straße wird aufgegeben und die neu geöffnete Burgenlandstraße übernimmt die Funktion als Hauptradwegeverbindung. Durch die starke Bebauung in der Vergangenheit waren die Sichtachsen eingeschränkt. Direkte Verbindungsachsen zum Wiener Platz fehlten. Aufgrund der Gebietsstruktur und den vorhandenen Vorbelastungen hat das Plangebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Erholung. Aufgrund der Anlage und Sicherung von Grünflächen mit Baumbeständen, der vorgesehenen Gebäudestellung, der Integration von neuen Vegetationselementen entlang der geplanten Verbindungsachsen, der Schaffung von qualitativ hochwertigen Aufenthaltsflächen etc. verbessert sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Landschafts- und Ortsbild. Die vorgesehenen Baufelder sorgen für eine ansprechende Gestaltung sowie Gliederung des Plangebiets. Baulinien erzeugen die bisher fehlenden Raumkanten. Im Bereich des Wiener Platzes soll eine ansprechende öffentliche Grünfläche als neue Aufenthaltsfläche dienen. In Bezug auf die bestehende planungsrechtliche Ausgangssituation ist mit Umsetzung der Planung eine positive Wirkung im Sinne von ansprechenden Aufenthaltsorten möglich.

7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Kulturdenkmale Wiener Platz 5 - Luftschutzbunker, Bahnhof Feuerbach und Kremser Str. 6 - Mietshaus - liegen außerhalb des Plangebiets. Der teilweise im Geltungsbereich liegende Tiefbunker am Bahnhof Feuerbach (Wiener Platz 3, unterhalb des Bahnhofplatzes) ist seit 2014 ein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg. Dieser wird vom Verein Schutzbauten Stuttgart e. V. betrieben. Im Bebauungsplan Wiener Platz (1992/001) wurde bereits auf den Bunkerbereich verwiesen. Archäologische Bodenfunde sind bisher nicht bekannt und Sachgüter von besonderer Bedeutung oder Wertigkeit bestehen nicht. Die Baudenkmale in der Umgebung bleiben unverändert. Der Tiefbunker wird in der Planung berücksichtigt. Er soll als Bestandteil des Bahnhofsvorplatzes gesehen werden. Durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bunker/Bunkermuseum wird zukünftig, gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation, die räumliche und inhaltliche Zulässigkeit (Nutzungen und Einrichtungen, die dem Bunker dienen) bedarfsbezogen konkretisiert. Ebenfalls wird die Zulässigkeit eines Museums (einschließlich dazugehöriger Einrichtungen) ermöglicht. Durch die Neuordnung des Eingangsbereiches zum Tiefbunker wird dieser verstärkt als Bestandteil Feuerbachs und des Bahnhofsvorplatzes gesehen. Aufgrund der guten Lage am Bahnhof kann er für den Tourismus förderlich sein. Durch die Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich Kultur- und Sachgütern erwartet.

7.8 Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die Eingriffsregelung i. S. d. § 1a BauGB (Teil II Umweltbericht) abgehandelt. Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist als Bewertungsmaßstab das geltende Planungsrecht heranzuziehen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird demnach betrachtet, welche baulichen Eingriffe und Nutzungsarten bereits nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässig sind. Diese sind mit dem Zustand nach Ausführung der nun vorliegenden Planung zu vergleichen und gegenüberzustellen.

Durch die Nutzung des Areals als Gewerbegebiet war das Plangebiet fast zu 100% bebaut. Die Bestandsnutzung entsprach jedoch nicht dem rechtskräftigen Planrecht, in dem u.a. die Baustaffel 3 gemäß Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart (maximale bauliche Auslastung 40%, jedoch keine Einschränkung von Nebenanlagen) sowie der Bebauungsplan „Wiener Platz (1992/001)“ (GRZ einschließlich Nebenanlagen bis 0,75) festgesetzt ist. Das bisherige Planrecht trifft keine Festsetzungen im Sinne der Grünordnung, wie beispielsweise einer Dachbegrünung, Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Im neuen Bebauungsplan ist das Plangebiet hauptsächlich als Mischgebiet ausgewiesen, mit einer GRZ von 0,6 bis 1,0. Das neue Planrecht setzt eine numerische Erhöhung der Grundflächenzahl und eine Vergrößerung den Baufenstern fest.

Im Bebauungsplan werden durch ergänzende Maßnahmen, z. B. extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung entlang der pv2 oder die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, keine nachteiligen Effekte gegenüber dem bestehenden Planrecht sowie teilweise sogar positive Effekte für die einzelnen Schutzgüter erzielt. Die Aufwertung der öffentlichen Flächen durch Baumneupflanzungen und die Gestaltung einer großflächigen Grünfläche tragen gleichermaßen dazu bei. Es erfolgt im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht eine Verbesserung vor allem für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biodiversität, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild/Ortsbild.

Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen verbunden. Teilweise wird eine Aufwertung der Schutzgüter mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erreicht. Eine gesonderte rechnerische Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung ist unter Berücksichtigung von § 1a Abs. 3 BauGB daher nicht erforderlich.

7.9 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel § 1a Abs. 5 BauGB

Im Plangebiet wird die Installation von Solaranlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung zugelassen, so dass die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht wird.

7.10 Zusammenfassung

Es ergeben sich im gesamten Plangebiet keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gegenüber dem derzeit noch bestehenden Planungsrecht. Teilweise wird eine Aufwertung der Schutzgüter mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erreicht.

8. Flächenbilanz

Fläche	Größe ca.
Baugebiete insgesamt	1,58 ha

Mischgebiet MI1	0,42 ha
Mischgebiet MI2	0,17 ha
Mischgebiet MI3	0,72 ha
Mischgebiet MI4	0,23 ha
Gemeinbedarfsfläche (Bunker)	0,04 ha
Verkehrsflächen insgesamt	1,18 ha
Verkehrsfläche Kfz Verkehr (öffentlich) mit Verkehrsgrün	0,32 ha
Verkehrsfläche Fußgänger (öffentlich)	0,79 ha
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,07 ha
Grünfläche insgesamt	0,07 ha
Öffentliche Grünfläche	0,07 ha
Geltungsbereich gesamt	2,83 ha

II Umweltbericht

1. Allgemeine Information zum Plangebiet

1.1 Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planziele

Seit seiner Gründung 1925 befand sich ein Betrieb zur Metallveredelung im Geltungsbe-
reich. Nach Aufgabe des Betriebes blieb das Firmengelände leerstehend. Im Oktober
2011 fand die Übergabe der Fläche an die Landeshauptstadt Stuttgart statt.

Das ehemalige Firmenareal war weitgehend überbaut und beinahe vollflächig versiegelt.
Nur untergeordnet befand sich auf dem Areal im Bereich der Kremser Straße und beim
ehemaligen Pförtnergebäude Baum- und Gehölzbewuchs. Die industrielle Fertigung mit
Chromat (Salze der Chromsäure) und LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasser-
stoffe) verursachte im Lauf der Jahre massive Grundwasser- und Bodenverunreinigun-
gen. Zur Gefahrenabwehr für Stuttgarter die Mineral- und Heilquellen wurde im Jahr
2011 eine Grundwasserreinigungsanlage in Betrieb genommen. Das Rückbaukonzept
und die Sanierungsplanung sahen einen vollständigen Rückbau des Gebäudebestandes
vor, entweder aufgrund der mangelnden Statik, der Kontaminierung der Gebäudesub-
stanz oder aufgrund seiner Lage im Zusammenhang mit den erforderlichen Altlastsanie-
rungen des Untergrunds. Als Sanierungsmethode wurde der Bodenaustausch mit sanie-
rungsbegleitender Grundwassersicherung gewählt.

Im Oktober 2015 war der oberirdische Rückbau abgeschlossen, seitdem fand auf dem
Areal die Altlastensanierung durch Bodenaustausch mit sanierungsbegleitender Grund-
wassersicherung statt. Der Bodenaustausch wurde im September 2018 abgeschlossen.
Darüber hinaus wird die Grundwassersicherung auch künftig weitergeführt.

Nach Erwerb des Firmengeländes durch die Landeshauptstadt Stuttgart wurde ein mehr-
stufiger Planungsprozess unter enger Einbindung der Bürgerinnen und Bürger gestartet,
in dem die Entwicklungsziele des Areals erarbeitet wurden. Aufbauend auf die Ergeb-
nisse zweier Bürgerbeteiligungsrunden wurde 2012 ein nichtoffener städtebaulicher Pla-
nungswettbewerb für 24 Büros ausgelobt mit Beteiligung des Städtebauausschusses,
des Bezirksbeirats Feuerbach und des Gemeinderats. Leitsätze waren unter anderem
die Schaffung von Wohnraum, die Wiederherstellung von historischen Achsen zwischen
dem Zentrum und dem Bahnhof, Formulierung neuer Raumkanten zum Wiener Platz,
hohe Qualitätsstandards der neuen Gebäude und der Umfeldgestaltung im Rahmen ei-
ner nachhaltigen und modellhaften Stadtentwicklung.

Im Dezember 2012 wurde als erster Preis die Planung des Architekturbüros Thomas
Schüler in Arbeitsgemeinschaft mit faktorgruen (Landschafts- und Freiraumplanung) ge-
wählt. Zur Umsetzung der im Planungsprozess formulierten städtebaulichen Ziele ist die
Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich, da das bisherige Planungsrecht
keine adäquate Neustrukturierung und Umwandlung in ein urbanes Quartier ermöglicht.
Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets ist es erforderlich, einen
neuen Bebauungsplan aufzustellen, der die Entwicklung des urbanen Quartiers ermög-
licht.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in Stuttgart-Feuerbach. Es wird durch die Dornbirner Straße
im Westen, den Wiener Platz im Norden, den Bahnhofsplatz im Osten und die Kremser
Straße im Süden begrenzt.

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen und andere Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dar. Die
im Norden und Osten angrenzenden Flächen werden als Siedlungsflächen, Industrie-
und Gewerbeflächen dargestellt. Das Plangebiet ist als Standort für zentrenrelevante

Einzelhandelsgroßprojekte gekennzeichnet. Die Stadtbahnlinie und Eisenbahnstrecke östlich des Plangebiets sind im Regionalplan dargestellt, ebenso eine Park-and-Ride Anlage am Bahnhof. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sollen gegen zeitweilige und dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und Wassermenge gesichert werden. Dem wird Rechnung getragen, indem ein vollständig überbautes und versiegeltes Gelände neu überplant wird und dabei die Integration von Vegetationselementen, versickerungsfähigen Belägen und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers etc. vorgesehen ist. Aufgrund der Bodensanierung und der Grundwassersanierung ist mit einer Verbesserung der Verhältnisse für die Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Regionalplans.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der Kremser Straße ist ein Grünkorridor vorgesehen, der bereits heute in Form einer Baumreihe entlang des Straßenzuges existiert. Grünkorridore kennzeichnen Bereiche, in denen durch Maßnahmen, wie z. B. Baumpflanzungen, die Verbindung zwischen Freiflächen durch die bebauten Gebiete hindurch verbessert werden soll. Das Plangebiet ist als Grünsanierungsbereich dargestellt. Grünsanierungsbereiche umfassen Flächen, in denen insgesamt ein Mangel an Stadtgrün vorherrscht. In diesen Gebieten soll die Grünausstattung durch möglichst viele Maßnahmen, wie z. B. Fassaden-/Dachbegrünung, verbessert werden. Die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet sowie die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Baufläche dar. Zudem ist das Plangebiet als ein bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen aufgeführt. Entlang der Burgenlandstraße, weiterführend über die Dornbirner Straße, am Wiener Platz sowie entlang der Stadtbahnhaltestelle und einem kurzen Teil in der Kremser Straße beinhaltet der Landschaftsplan einen Rad- und Wanderweg. Das Plangebiet ist Teil eines Grünmangelbereiches. Da das Plangebiet als Grünmangelbereich eingestuft ist, erhält die Integration von grünordnerischen Maßnahmen sowie der Erhalt von Grünbeständen in der vorliegenden Planung einen besonders hohen Stellenwert, um den Belangen der Landschaftsplanung gerecht zu werden. Entlang der Kremser Straße ist ein Grünkorridor vorgesehen, der bereits heute in Form einer Baumreihe entlang des Straßenzuges existiert.

Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich sind sechs Bebauungspläne und die Baustaffel 3 gemäß der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart relevant:

Satzung über Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk

Feuerbach (Feu 2016/012), Tunnelstraße (2013/004), Wiener Platz (1992/001)

Wiener/Stuttgarter Str. Feuerbach (1965/066), Rüdigerstr./ Oswald-Hesse-Str./ Wiener

Platz Feuerbach (1938/079), Baustaffel 3 („gemischtes Gebiet“) gemäß Ortsbausatzung

der Stadt Stuttgart, Baulinienplan Stadtbauplan in der Umgebung des neuen Bahnhofs (1910/060). Entlang des Wiener Platzes setzt der Bebauungsplan Wiener Platz

(1992/001) ein Kerngebiet fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bisher

nicht umgesetzt. Für die weiteren Flächen des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan

Wiener Platz (1963/123) ein Gewerbegebiet und Fläche für den Gemeinbedarf (Post)

festgesetzt. Dieser Bebauungsplan ist jedoch formell nichtig, da er in nicht öffentlicher

Sitzung beschlossen wurde. Im rechtssicheren Vorgängerplan Rüdigerstr./ Oswald-

Hesse-Str./ Wiener Platz (1938/079) ist die Baustaffel 3 (gemischtes Gebiet) festgelegt,

was jedoch teilweise nicht dem ehemaligen Bestand entsprach. Die Baustaffel 3 ermöglicht eine bauliche Ausnutzung von 40% und beinhaltet keine Einschränkungen für Nebenanlagen und Stellplätze.

Stadtentwicklungskonzept der Stadt Stuttgart

Das Stadtentwicklungskonzept sieht im Bereich des neuen Wiener Platzes eine Entwicklung des Schwerpunktes im Sinne der „Dienstleistungsbranche“ vor. Die Grünverbindung im Plangebiet (Verlängerung der Burgenlandstraße) soll, entsprechend diesem Konzept, ergänzt werden. Die Flächen beidseitig des Bahnhofes sollen miteinander stadträumlich verknüpft werden. Außerdem ist eine Aufwertung/Gestaltung des Bahnhofs und des Umfelds vorgesehen.

Rahmenplan Feuerbach Mitte/ Westlicher Bahnhofsbereich

Der Rahmenplan „Feuerbach Mitte/Westlicher Bahnhofsbereich in Stuttgart - Feuerbach“ (1996) trifft insbesondere Aussagen zum städtebaulichen Konzept, zur Grün- und Stadtgestaltung, zur Nutzungs- und Baumassenverteilung sowie zum Verkehr. Dort wird u. a. die Verlängerung der Burgenlandstraße als wichtige Fußwegebeziehung aufgeführt sowie die Gestaltung der relevanten Achsen durch Vegetationsbestände.

Projekt „Stuttgart 21“

Östlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die Fläche des Projekts Stuttgart 21 (Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 13. Oktober - PfA 1.5 (Zuführung Feuerbach und Bad Cannstatt)). Die Kremser Straße dient als Fluchtweg für den Rettungstollen der neuen Gleistrasse. Der Bereich Kremser Straße bzw. Teile der angrenzenden Grünfläche werden bis zum Abschluss der Bauarbeiten als Logistikfläche benötigt.

Planfeststellung

Im Bereich der Stadtbahngleise der Linien U6 und U13 gibt es eine Planfeststellung (9. Streckenabschnitt, 1. Teilabschnitt, Bahnhof Feuerbach 2+000 bis Wilhelm-Geiger Platz 1+933 vom 30. Dezember 1985 mit der überarbeiteten Planung vom 14. April 1987) gem. §§ 28 ff und 9 ff Personenbeförderungsgesetz (PBefG). Der Planfeststellungsbeschluss überschneidet sich in Teilen geringfügig mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Stellplatzsatzung

Die „Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart“ wurde am 6. August 2020 rechtskräftig. Durch die Satzung wird die Anzahl der gemäß Landesbauordnung herzustellenden Stellplätze für Wohnungen stadtwweit reduziert, um dadurch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu fördern. Für die Wohnungen des sozialen Mietwohnungsbau wird zudem eine Reduzierung der Zahl der herzustellenden Stellplätze um weitere 30 % ermöglicht, da bei geförderten Wohnungen ein geringerer Stellplatzbedarf besteht. Der vorliegende Bebauungsplan „Quartier am Wiener Platz“ wendet die Vorgaben der Satzung an und steht den Festsetzungen der Satzung nicht entgegen.

Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg des Regierungspräsidiums Stuttgart. Dort sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Schutzgebiets nicht besorgen lassen.

Lärmaktionsplan

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2009 durch den Lärmaktionsplan 1. Fortschreibung 2015 wurde im Gemeinderat am 14. April 2016 (GRDRs 1336/2015) zur Kenntnis genommen. Die Handlungsschwerpunkte im Geltungsbereich sind dabei:

- Feu 1: Ausbau des Radwegenetzes in Feuerbach
- Feu 3: Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h nachts

Generell gilt im Sinne des Lärmaktionsplans, dass sich die Lärmsituation für die Betroffenen im nahen und auch weiteren Umfeld durch eine geänderte Planung oder Nutzung verbessern, mindestens aber nicht verschlechtern soll. Der Bebauungsplan steht den Handlungsschwerpunkten des Lärmaktionsplans nicht entgegen.

Luftreinhalteplan Regierungsbezirk Stuttgart - Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart

Der Luftreinhalteplan soll durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Luftqualität dauerhaft so verbessert wird, dass die Grenzwerte eingehalten werden können bzw. der Zeitraum der Überschreitung verringert wird. Die Belastung durch Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid (NO₂) ist in der Stadt Stuttgart in den vergangenen Jahren dank einer Vielzahl von durchgeführten Maßnahmen zurückgegangen. Die Grenzwerte für Feinstaub PM10 im Tages- und im Jahresmittel, sowie der Grenzwert für Stickstoffdioxid im Stundenmittel werden überall eingehalten. Gleichwohl wird an verschiedenen Stellen der Grenzwert von Stickstoffdioxid (NO₂) im Jahresmittel noch immer überschritten. Der Luftreinhalteplan enthält verschiedene Maßnahmen. Der Mitte Dezember 2019 veröffentlichte Entwurf der 5. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Stuttgart enthält als einzige Maßnahme die Ausdehnung und Verschärfung des mit der 4. Fortschreibung eingeführten Fahrverbotes. Da nicht sichergestellt werden kann, dass die streckenbezogenen Fahrverbote die Einhaltung des Stickstoffdioxid-Grenzwertes nach sich ziehen, wird unter der Voraussetzung, dass sich zum April 2020 keine rechtskonforme Luftqualität abzeichnet, ein flächendeckendes Fahrverbot für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euro-Norm 5/V ab dem 1. Juli 2020 eingeführt. Die "verkleinerte" Umweltzone, in der das Fahrverbot gelten soll, umfasst den Innenstadtbereich innerhalb des Kessels und zudem die Stadtteile Feuerbach, Zuffenhausen und Bad Cannstatt.

Konzeption Einzelhandel und Zentren

Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart wurde die „Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren“ durch das Büro Dr. Acocella erstellt und vom Gemeinderat am 15. Juli 2008 beschlossen (Gemeinderatsdrucksache, GRDRs 222/2008). Die fortgeschriebene Konzeption ist Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben im Bereich des Einzelhandels. Des Weiteren ist eine „Stuttgarter Sortimentsliste“ mit der Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente Grundlage für die Feinsteuerung und Festsetzung in der Bauleitplanung. Das Plangebiet befindet sich nahe des C-Zentrums Feuerbach, welches westlich des Plangebiets an der Bludenzer Straße sowie im Süden südlich der Stuttgarter Straße endet. In diesem C-Zentrum mit überörtlicher Bedeutung ist großflächiger Einzelhandel zulässig, sofern er auf den Stadtbezirk ausgerichtet ist. Der Entwurf des Handlungskonzepts „Stadtteilzentren konkret Feuerbach“ sieht eine Anbindung des C-Zentrums Feuerbachs an das Quartier am Wiener Platz und den Feuerbacher Bahnhof vor.

1.4 Geplantes Planungsrecht

Im Geltungsbereich werden vier Mischgebiete (MI1-4) und eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Mischgebiete werden entsprechend der gewünschten Nutzungsvielfalt in unterschiedliche Baufelder gegliedert. Ziel ist es, städtisch geprägte Mischgebiete mit einer hohen Dichte zu erzielen. Im Norden des Plangebiets soll dem bestehenden Gewer-

bebetrieb dringend nötige Erweiterungsfläche (MI1) gesichert werden. Diese wird umgeben von einer hochwertigen Mantelbebauung, für die gewerbliche und Dienstleistungs- sowie Büronutzungen mit Wohnen (MI2) vorgesehen ist.

Südlich der neu geöffneten Burgenlandstraße sieht der Bebauungsplan eine gegliederte Blockrandbebauung (MI3) vor. Hier sollen unterschiedliche Wohnformen mit einem hohen Anteil geförderter Wohnungen entstehen. Der Innenhof soll begrünt werden. Im östlichen Geltungsbereich soll das ehemalige Postgebäude (MI4) in seinem Bestand gesichert und bei einer Neubebauung eine größere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Nutzungsziffern der GRZ und GFZ überschreiten die Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet. Aus diesem Grund werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitate für Flora/ Fauna und zur Retention von Regenwasser wird im Bebauungsplan u. a. eine Dachbegrünung von Flachdächern festgesetzt. Unterschieden wird in eine extensive und intensive Dachbegrünung mit einem differenzierten Schichtaufbau und einer entsprechenden Substratschicht. Des Weiteren sind im MI1 und MI3 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Im öffentlichen Raum wird zentral auf dem Wiener Platz ein „Baumhain“ in Form einer öffentlichen Grünfläche mit mindestens sieben Neupflanzungen festgesetzt. Die Lage der Pflanzungen ist nicht verbindlich und je nach Freiraumkonzept variabel.

1.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

<input type="checkbox"/>	Wasserschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	Landschaftsschutzgebiete
<input checked="" type="checkbox"/>	Heilquellenschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	Naturdenkmale
<input type="checkbox"/>	Überschwemmungsgebiete	<input type="checkbox"/>	Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V. m. § 33 NatSchG)
<input type="checkbox"/>	Natura 2000 – Gebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	Baudenkmale (Tiefbunker)
<input type="checkbox"/>	Naturschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	Ensembleschutz
<input type="checkbox"/>	Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten		

1.6 Planungsbezogen bedeutsame Beurteilungswerte

In Zusammenhang mit der Planung werden Beurteilungswerte (Grenzwerte, Richtwerte und Orientierungswerte) aus den folgenden Regelwerken relevant:

Regelwerke / Beurteilungswerte	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Lärm	
DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau	X
4. BImSchV – genehmigungsbedürftige Anlagen	
16. BImSchV – Verkehrslärm Straße und Schiene	X
18. BImSchV – Sportlärm/Freizeitlärm	
Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm	
TA Lärm	X
Luftschadstoffe	
39. BImSchV (insbes. PM10, NOx)	X
TA Luft	
Sonstige	
Geruchsimmissionsrichtlinie (beeinträchtigende Gerüche)	
Erschütterungen	X

2. Bestandserfassung und Bewertung des Ist-Zustands

Bei der Beurteilung des Umweltzustandes ist als Bewertungsmaßstab das geltende Planungsrecht heranzuziehen. Seit Oktober 2015 wurde nach Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes auf dem Areal des ehemaligen Metallveredelungsbetriebes eine Altlastensanierung durch Bodenaustausch mit sanierungsbegleitender Grundwassersicherung durchgeführt. Der Bodenaustausch wurde im September 2018 abgeschlossen. Bereits im August 2011 wurde eine Grundwasserreinigungsanlage in Betrieb genommen, um einen Abstrom von kontaminiertem Grundwasser zu unterbinden. Die Notwendigkeit des Betriebes der Grundwasserreinigungsanlage zur Abstromsicherung wird auch die nächsten Jahre nach Abschluss der Altlastensanierung weiterhin bestehen.

2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Hinweis: Der Aspekt Lufthygiene/ Belastung mit Luftschadstoffen sowie der Aspekt bioklimatische Belastung wird unter dem Schutzgut Klima und Luft abgearbeitet. Der Aspekt naturnahe Erholung wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet.

Die Landeshauptstadt ist verpflichtet, Lärmkarten u. a. auf Basis der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu erstellen sowie regelmäßig zu überarbeiten. Die Kartierungen wurden nach den Berechnungsverfahren der Umgebungslärmrichtlinie durchgeführt und zuletzt 2017 aktualisiert. Für das Plangebiet wurde zur Beurteilung der Schallsituation jedoch 2016 bereits ein detaillierteres Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Beurteilungsgrundlage für die Schallsituation im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahren darstellt (GERLINGER + MERKLE von 2016 und der ergänzenden Stellungnahme zum Gutachten von 2017).

Bestand:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Wiener Platz im Norden, den Bahnhofplatz im Osten, die Kremser Straße im Süden sowie die Dornbirner Straße im Westen. Umliegend befinden sich Gewerbegebiete, Kerngebiete, Mischgebiete und weiter südlich (nicht direkt an das Plangebiet angrenzend), südlich der Stuttgarter Straße, auch allgemeine Wohngebiete. Die wenigen Grünflächen im Plangebiet sind als Verkehrsgrün mit Baumstandorten entlang der Kremser Straße (gesicherter Baumbestand im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Tunnelstraße 2013/004) sowie im Bereich des Feuerbacher Bahnhofes als Bestandsbäume ohne planungsrechtliche Sicherung zu finden (B-Plan Rüdigerstr./Oswald-Hesse-Str./Wiener Platz 1938/079). Weitere Vegetationsflächen sind im Rahmen des Bebauungsplanes „Wiener Platz (1992/001)“ u. a. im direkt südlich angrenzenden Bereich des Wiener Platzes in Form einer (bereits bestehenden) Baumreihe sowie Begrünungen mit Bäumen und Sträuchern und einem zusätzlichen Begrünungsanteil von mind. 10 % der Grundstücksflächen festgesetzt.

Erholungseinrichtungen, Sportplätze, Spielplätze u. ä. sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Bushaltestellen, der Bahnhof, eine Stadtbahnstation und die S-Bahnstation von Stuttgart-Feuerbach befinden sich östlich anschließend an das Plangebiet, wodurch der Bahnhof zu einem wichtigen ÖPNV-Umsteige- sowie Anbindungspunkt wird. Die Fortführung der Burgenlandstraße durch das Plangebiet ist im Bestand derzeit unterbrochen, wodurch eine fußläufige Durchquerung des Areals derzeit nicht möglich ist. Planungsrechtlich ist die Fortführung der Burgenlandstraße in Richtung Bahnhof bereits gesichert (Bebauungsplan Rüdigerstr./Oswald-Hesse-Str./Wiener Platz (1938/079) sowie Wiener Platz (1992/001)).

Öffentliche Gehwege verlaufen entlang der umliegenden Verkehrsstraßen. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 295. Im Plangebiet (nordöstlicher Bereich) befindet sich ein begehbarer Tiefbunker, der vom Verein Schutzbauten Stuttgart e.V. betrieben wird. Im Bebauungsplan Wiener Platz (1992/001) wurde bereits

auf den Bunkerbereich verwiesen. Das Gebäude Wiener Platz 1, im Folgenden auch als ehemaliges Postgebäude (heute nur noch Postverteilung) bezeichnet, befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches, auf Höhe des Bahnhofsgebäudes. Heute ist es hauptsächlich die Telekom-Hauptverteilerstation Feuerbachs. Nördlich im Plangebiet befindet sich an der Dornbirner Straße ein Betrieb für Beschichtungssysteme. Derzeit ist im Plangebiet auf Grundlage der bestehenden Planrechte eine überwiegende Mischgebietsnutzung (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung, wenn diese die Wohnnutzung nicht wesentlich stört) zulässig. Im nördlichen Bereich (Bebauungsplan Wiener Platz (1992/001)) sind zudem Nutzungen, die einem Kerngebiet entsprechen, zulässig.

Vorbelastungen:

Lärm:

Auf Basis des geltenden Planungsrechts sind auf großen Flächen des Geltungsbereichs mischgebietsverträgliche Nutzungen sowie im nördlichen Teil kerngebietsverträgliche Nutzungen zulässig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Wiener Platz (1992/001) ist bereits der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. Unabhängig von der planungsrechtlichen Ausgangssituation wirken derzeit Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr, Schienenverkehr (S-Bahn und durchfahrender Regional- und Fernverkehr, Stadtbahnverkehr), Gewerbe und Industrie auf das Plangebiet ein. Die Orientierungswerte (DIN 18005), Immissionsrichtwerte (TA Lärm) sowie Immissionsgrenzwerte (16. BImSchV) sind teilweise überschritten.

Lärm allgemein

Die grundsätzlichen Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau sind in der DIN 18005 verankert. Sie enthält im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Zusätzlich zur DIN 18005 werden zur Beurteilung der Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs regelmäßig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hinzugezogen. Die Grenzwerte definieren die Erheblichkeitsschwelle, anhand derer die Prüfung auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßen- und Schienenverkehrs erfolgen kann. In Bezug auf die zulässigen Nutzungen und die hiervon ausgehenden Lärmemissionen ist neben den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den gutachterlich festgelegten maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen.

Verkehrslärm

Derzeit wird der Durchgangsverkehr auf der B 295 stadtauswärts über die Siemensstraße/Steiermärker Straße im Osten und im Norden um das Plangebiet geführt und verursacht unter anderem im nördlichen Bereich des Plangebiets erhebliche Geräuschimmissionen. Der auf der B 295 stadteinwärts führende Verkehr wird über die Bludenzer Straße/Stuttgarter Straße im Westen und im Süden um das Plangebiet geführt. Dabei wirken die Geräuschimmissionen des stadteinwärts führenden Verkehrs insbesondere im südlichen Bereich des Plangebiets ein. An den Randbereichen der Baufelder Nord und Ost sowie dem Baufeld Süd (westlicher und südlichster Bereich) führen die Geräuschimmissionen des öffentlichen Verkehrs zudem zu Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A); nachts 50 dB(A)) um 0,3 dB(A) - 7,2 dB(A) tags sowie um 0,6 dB(A) - 16,5 dB(A) nachts (mit zunehmender Höhe steigen auch die Immissionspegel)

Betrachtet man das Plangebiet heute ohne Baukörper im Tagzeitbereich (6 - 22 Uhr) liegen die Beurteilungspegel entlang der straßen- bzw. schienenzugewandten Seiten im Bereich von 65 - 70 dB(A). Der abgewandte Bereich weist einen Beurteilungspegel von 60 - 65 dB(A) auf. Im Nachtzeitbereich (22 - 6 Uhr) liegen die Beurteilungspegel entlang der straßen- bzw. schienenzugewandten Seiten im Bereich von 60 - 65 dB(A). Der abgewandte Bereich weist einen Beurteilungspegel von überwiegend 55-60 dB(A) auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) wie auch in Teilbereichen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) werden somit überschritten. In Bereichen an den Verkehrswegen werden bereits im derzeitigen Zustand Pegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Nach der einschlägigen verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung kann ab diesen Werten die Schwelle zur Gesundheitsgefahr angenommen werden.

Die Lärmentwicklungen durch den öffentlichen Verkehr (Straßenverkehr auf der B 295 und der Steiermärker Straße, Schienenverkehr einschließlich Stadtbahn) führen zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (tags 64 dB(A); nachts 54 dB(A)) an verschiedenen Immissionsorten im Plangebiet. In den Baufeldern Nord und Ost sowie Süd werden die Immissionsgrenzwerte derzeit um 0,1 dB(A) - 3,2 dB(A) tags sowie um 0,5 dB(A) - 12,5 dB(A) nachts (mit zunehmender Höhe steigen auch die Immissionspegel) überschritten. An einzelnen Immissionsorten werden Pegel von mehr als 60 dB(A), ab denen eine Gesundheitsgefährdung nachts angenommen werden kann, heute schon erreicht bzw. überschritten.

Die seit Erstellung des Gutachtens neu hinzugekommene Stadtbahnlinie U 16 wird sich nicht wesentlich auf die im Gutachten genannten Schallpegel auswirken. Die U 16 fährt nur als Verstärkung in den Hauptverkehrszeiten am Morgen und am Abend. Es kommen also nur wenige zusätzliche Fahrten hinzu und diese auch nur im unkritischen Zeitraum Tag.

Geräusche aus gewerblichen Anlagen

Die Geräusche aus gewerblichen Anlagen entstehen überwiegend durch den Betrieb der benachbarten Firma für Beschichtungssysteme und den Lieferverkehr der Deutschen Post (ehem. Postgebäude). Außerhalb des Plangebiets wirken die Geräusche aus dem Gebiet zwischen der Stuttgarter Straße / Burgenlandstraße (Gewerbegebiet Wiener- / Stuttgarter Straße) auf das Plangebiet ein. Im nördlichen Teil des Plangebiets (Dornbirner Straße) befindet sich eine interimistische Leichtbauhalle der vorgenannten Firma für Beschichtungssysteme. Diese soll im Zuge der Erweiterungspläne der Firma abgebrochen werden. Die derzeitigen Betriebs- sowie auch Rangiergeräusche liegen im Bereich von 53 bzw. 55 dB(A) und halten damit die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet sowie Kerngebiet tags ein (die Betriebszeiten der Firma dauern üblicherweise von 7.00-16.30 Uhr). Die maßgeblichen Tätigkeiten im Freien wie Rangieren mit Lkw sowie Staplerfahrten wurden berücksichtigt. Dabei ergibt sich für Lkw-Fahrten ein Schalleistungspegel von 90 dB(A) und für Staplerfahrten von 97 dB(A).

Im Gebäude Wiener Platz 1 nutzt unter anderem die Deutsche Post die Räumlichkeiten als Auslieferungslager. Tagsüber entstehen hier keine relevanten Geräuschemissionen. Nachts wird in der Zeit zwischen 5 und 6 Uhr die zu verteilende Post angeliefert, was zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch des zulässigen Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Mischgebiete (tags 60 dB(A)/nachts 45 dB(A)) führt (Spitzenpegel über die Gebäudehöhe von

72-82 dB(A) – zulässiger Spitzenpegel für ein Mischgebiet nachts 65 dB(A) - kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten).

Anlagen, die Freizeit- und Sportlärm erzeugen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Angrenzendes Gewerbegebiet

Eine Einschränkung der Geräuschemissionen für das Gewerbegebiet „Wiener Straße/Stuttgarter Straße“ ist durch die Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet (MI) nicht zu erwarten.

Erschütterungen Stadtbahn:

Am östlich sowie nördlich anschließenden Bereich des Plangebiets verläuft die Stadtbahnstrecke der Linien U6 und U13. Bereits im Bestand wirken somit Erschütterungen durch den Fahrbetrieb der Bahnen.

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:

Das Plangebiet wird vom Menschen als Arbeitsplatz (Industrie und Gewerbe) genutzt, wobei auf Teilflächen eine Altlastensanierung durchgeführt wurde. Ansonsten hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Aufgrund der industriellen und gewerblichen Nutzung sowie des Bahn- und Straßenverkehrs ist das Plangebiet von teils erheblichen Lärmbelastungen betroffen. Im Rahmen von baurechtlichen Genehmigungsverfahren (basierend auf dem bestehenden Planrecht) ist die schalltechnische Verträglichkeit nachzuweisen und erforderliche Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Bewertungsrahmen:

- 1 = Nachrangig/geringe Bedeutung
- 2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung
- 3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

		Zusammenfassende Gesamtbeurteilung Ist- Zustand Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:	1	2	3
Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:	GERLINGER + MERKLE (2016): Schalltechnisches Gutachten zu einem Bebauungsplan, Quartier am Wiener Platz sowie ergänzende Stellungnahme zum Gutachten (2017)	x			

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität

Bestand:

Die wenigen Grünflächen im Plangebiet sind als Verkehrsgrün mit Baumstandorten entlang der Kremser Straße (gesicherter Baumbestand von 17 Einzelbäumen im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Tunnelstraße 2013/004) sowie im Bereich des Feuerbacher Bahnhofes als Bestandsbäume ohne planungsrechtliche Sicherung zu finden. Weitere Vegetationsflächen sind im Rahmen des Bebauungsplanes „Wiener Platz (1992/001)“ u. a. im direkt südlich angrenzenden Bereich des

Wiener Platzes in Form einer bestehenden Baumreihe sowie Begrünungen mit Bäumen und Sträuchern und einem zusätzlichen Begrünungsanteil von mind. 10 % der Grundstücksflächen vorgesehen.

Das Plangebiet besitzt insgesamt nur einen geringen Anteil an Vegetationsbeständen. Im Bestand gibt es derzeit ca. 40 Laubbäume unterschiedlicher Altersstufen. Davon befinden sich 17 Bäume in der Kremser Straße, welche als Baumreihe die nördliche Straßenseite flankieren sowie ein Einzelbaum am südlichen Randbereich des Geltungsbereichs. Bis auf die o. g. Vegetationsbestände im Geltungsbereich „Tunnelstraße“ und „Wiener Platz“ sind die Bäume planungsrechtlich nicht gesichert. Nördlich angrenzend an den Wiener Platz sowie entlang der Stadtbahnhaltestelle befinden sich 14 Bäume, wovon zwei als nicht erhaltenswert und sechs Bäume nur bedingt erhaltenswert begutachtet wurden. Im Bereich des ehemaligen Postgebäudes befinden sich vier ältere Bäume (z. B. Linden). Davon sind drei Bäume als bedingt erhaltenswert eingeschätzt.

Im Plangebiet selbst ist allenfalls mit häufigen, siedlungstypischen und weit verbreiteten, ungefährdeten Vogelarten in den Baumbeständen an den Randbereichen zu rechnen. Für die versiegelten und bebauten Flächen bzw. der in Zwischenzeit aufgrund der Boden- und Grundwassersanierung umfassenden, großflächigen Arbeiten im Plangebiet ergibt sich kein Habitatpotential für Tiere. Der Gebäudebestand bietet aufgrund evtl. Höhlen und Spalten Potential für Niststätten und Quartiere für gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse).

Schutzgebiete:

Naturschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Naturschutzgebiet: -
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten
		Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet: -
Landschaftsschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet: -
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten
		Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Landschaftsschutzgebiete: -
Naturdenkmale		Im Planungsgebiet liegt das Naturdenkmal: -
	x	Im Planungsgebiet liegt kein Naturdenkmal
		In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegt das Naturdenkmal: -
Besonders geschützte Biotope		Im Planungsgebiet liegen folgende besonders geschützte Biotope : -
	x	Im Planungsgebiet liegen keine besonders geschützten Biotope
		In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegt das besonders geschützte Biotop: -
Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume		Im Planungsgebiet bestehen folgende Anzahl an unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallende Bäume: -
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung

Besonders und streng geschützte Arten:

Besonders und streng geschützte Arten:	Im Planungsgebiet kommen folgende besonders und / oder streng geschützte Arten vor: -
--	---

	x	Es ist davon auszugehen, dass lediglich siedlungstypische und weit verbreitete Arten vorkommen. Der Gebäudebestand bietet aufgrund evtl. Höhlen und Spalten Potential für Niststätten und Quartiere für gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fleder-mäuse).
Vorbelastungen:		
Vorbelastungen bestehen insbesondere aufgrund der Einwirkung von Lärm sowie der Verunreinigungen von Böden und Grundwasser.		
Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:		
Aufgrund des stark überprägten Plangebiets, der geringen Vegetationsanteile und der Artenausstattung hat das Plangebiet mit dem geltenden Planrecht für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung.		

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

	Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen:	1	2	3
		x		
Ausgewertete Untersuchungen/ Gutachten:	Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (2000): Stuttgarter Biotopatlask Analyse Luftbild 2019			

2.3 Schutzgut Boden

Bestand:
Geologischer Untergrund: Gipskeuper-Formation (km1) und mit darüber liegender Auffüllung von 3-6 Metern, Lehm sowie Talauenschotter. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von 5,5 m und bis zu 12 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Taluenschottern, Altwasserablagerungen). Im Norden sowie am südöstlichen Rand des Plangebiets beinhalten die quartären Lockergesteine mehr als 3 m (maximal ca. 6 m) mächtige anthropogene Auffüllungen. Unter den quartären Lockergesteinen schließen sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an.
Bodenart: Ablagerungen der Talauen. Lehm, feinsandig, braun, über sandigem Kies, örtlich auch Schlickeinlagerungen; an der Basis z.T. Gerölle und Gesteinsblöcke.
Bodentyp: Schichttechnosol-Lockersyrosem, Mehrschichtphyrosol-Pararendzina sowie Schichttechno-Reduktosol aus z.T. mächtigen Auffüllungen (stellenweise Industriemüll) und Versiegelung der älteren Industriegebiete.
Bodenfunktionen: Durch flächige Überbauung und Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Die Planungskarte Bodenqualität stellt die Fläche in der Bodenqualität 0 (fehlend) dar. Durch die Nutzung des Areals als gewerbliche Fläche wurde das Plangebiet in der Vergangenheit zu nahezu 100% bebaut und überformt. Das Planrecht, das dem Zustand des Bodens

zugrunde liegt, ist überwiegend die Baustaffel 3 mit einer baulichen Ausnutzung von ca.40 %. Sie beinhaltet jedoch keine Einschränkungen für Nebenanlagen, Stellplätze. Im nördlichen Bereich des Plangebiets stellt der Bebauungsplan „Wiener Platz (1992/001)“ die planungsrechtliche Ausgangssituation dar. Im genannten Bereich ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die zulässige Grundflächenzahl u. a. durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne tangieren den Rand des Plangebiets unwesentlich.

Aufgrund der starken Verunreinigungen des Bodens durch Chromat und LCKW wurde seit Oktober 2015 eine Altlastensanierung durch Bodenaustausch durchgeführt. Der Bodenaustausch wurde im September 2018 abgeschlossen. Darüber hinaus wird eine Grundwassersicherung weitergeführt.

Vorbelastungen:

Durch die vormalige Nutzung lagen erhebliche Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit Chromat und LCKW vor.

Aufgrund der industriellen und gewerblichen Nutzung sind die Flächen fast vollständig versiegelt bzw. bebaut gewesen und vollständig anthropogen überprägt. Der in der Zeit der Nutzung des Plangebiets vorhandene Versiegelungsgrad (vor der Grundwasser- sowie Bodensanierung) lag fast flächendeckend bei 91-100%, planungsrechtlich zulässig sind geringere Versiegelungsgrade.

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:

Aufgrund der starken Vorbelastungen hat das Schutzgut Boden im Plangebiet keine Bedeutung.

Bewertungsrahmen:

- 1 = Nachrangig/geringe Bedeutung
- 2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung
- 3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

		Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Boden:	1	2	3
			x		
Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:	Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz: Übersichtskarte Altlastenverdachtsflächen Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz: Übersichtskarte Bodenqualität Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz: Übersichtskarte Bodenversiegelungsgrad Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Geologische Karte Landeshauptstadt Stuttgart (1995): Umweltatlas Boden - Bodenkarte Landeshauptstadt Stuttgart, Baugrunderkennung Stuttgart (2012) Tiefbauamt und Amt für Umweltschutz (2016): Altlastensanierung und Flächenrevitalisierung beim Schoch-Areal in Stuttgart-Feuerbach Analyse Luftbild 2019				

2.4 Schutzgut Wasser – Grundwasser

Bestand:		
<p>Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Dort sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Schutzgebiets nicht besorgen lassen.</p> <p>Das Plangebiet liegt zudem entsprechend dem Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.</p> <p>Der mittlere Grundwasserspiegel der Talaue liegt nach der hydrogeologischen Baugrunderkennung von Stuttgart M 1:10 000 im Plangebiet bei ca. 265 m ü.NN. Der mittlere Grundwasserspiegel im Hauptmuschelkalk liegt im Plangebiet bei ca. 229 m ü. NN sowie im Bereich des Gips- und Lettenkeupers bei ca. 265 m ü. NN. Das Plangebiet liegt auf ca. 273 m ü. NN und ist als Gebiet mit starker künstlicher Grundwasserabsenkung durch dauerhafte Grundwasserhaltung und -entnahme gekennzeichnet. Eine Grundwasserneubildung aus Niederschlagswasser, bei der das Grundwasser über das Versickern des Niederschlags (Sickerwasser) gespeist wird, kann im Plangebiet aufgrund des enormen Versiegelungsgrades sowie der massiven anthropogenen Überformungen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt stattfinden. Planungsrechtlich sind etwas geringere Versiegelungsgrade zulässig als die bisherige Flächeninanspruchnahme im Plangebiet, so dass bei einer Beschränkung der Versiegelung auf das planungsrechtlich zulässige Maß etwas höhere Grundwasserneubildungsraten möglich wären.</p>		
Lage in Schutzgebieten:		
Wasserschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone: -
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten
		Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet: -
Heilquellenschutzgebiete:	x	Das Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet in der Außenzone
		Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Heilquellenschutzgebiete
		Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Heilquellenschutzgebiete: -
Vorbelastungen:		
<p>Das Plangebiet befindet sich entsprechend dem Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sollen gegen zeitweilige und dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und Wassermenge gesichert werden. Das Grundwasser ist mit Chro-</p>		

mat und LCKW verunreinigt. Dies lässt sich auf vormalige gewerbliche und industrielle Nutzung auf dem Gelände zurückführen. Der Versiegelungsgrad liegt fast flächendeckend bei 91-100%, wodurch die Grundwasserneubildung im Plangebiet sehr gering ist.

Hinweis: Im August 2011 wurde eine Grundwasserreinigungsanlage in Betrieb genommen, um einen Abstrom von kontaminiertem Grundwasser zu unterbinden.

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:

Aufgrund der der vorhandenen Vorbelastungen hat das Schutzgut Grundwasser im Plangebiet eine nachrangige Bedeutung.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

		Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Grundwasser:	1	2	3
			x		
Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:	Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz: Übersichtskarte Altlastenverdachtsflächen Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz: Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete Grundwasserneubildungskarte Stuttgart (2007) Hydrogeologische Karte Stuttgart (1966) Analyse Luftbild 2019				

2.5 Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer

Hinweis: Der Aspekt Gewässer als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt wird unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen abgearbeitet, der Aspekt Gewässer als Element der Landschaft und als Element der naturnahen Erholung, wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet.

Bestand:	
Entlang der Kremser Straße sowie der Stuttgarter Straße verläuft der verdolte Feuerbach. Ansonsten befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer. Im Bereich der Burgenlandstraße (angrenzend an den Geltungsbereich) und der Dornbirner Straße befindet sich eine Geländesenke. Hierdurch kann es bei Extremniederschlägen zu Überflutungen kommen.	
Lage in Schutzgebieten:	
Überschwemmungsgebiete:	Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet: - x liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Vorbelastungen:	
Im Plangebiet wurde der Feuerbach entlang der Kremser Straße verdolt und ist somit vollständig anthropogen überprägt.	
Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:	

Aufgrund der Verdolung des Feuerbaches hat das Schutzgut Oberflächengewässer keine Bedeutung in Plangebiet.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

		Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Oberflächengewässer:		
		1	2	3
		x		
Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:	Analyse Luftbild 2019			

2.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:
<p>Die Temperaturjahresmittelwerte betragen im Plangebiet 9-10 °C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei < 700 mm.</p> <p><u>Klimatope und Luftaustauschsituation</u> Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist das zu überplanende Areal überwiegend in einem als Stadt-Klimatop zu bezeichnenden Bereich gelegen. Alle Klimaelemente sind gegenüber dem Freiland stark verändert. Es bildet sich häufig eine Wärmeinsel aus und die Luft ist durch Schadstoffe belastet. Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung neigen zu starker Aufheizung am Tag und zugleich geringer nächtlicher Abkühlung. Die dichte und hohe Bebauung in der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung beeinflusst zudem die regionalen sowie überregionalen Windsysteme. Der Standort ist durch niedrige bis mittlere Windgeschwindigkeiten hauptsächlich aus südwestlicher bis westlicher Richtung geprägt, sodass der Luftaustausch eingeschränkt ist.</p> <p><u>Kaltluft</u> Bereits in der Anfangsphase der Kaltluftbildung oder bei schwach ausgebildeten Kaltluftsituationen ist die Entstehung des Kaltluftabflusses in Verlängerung des Feuerbacher Tals, welches zur Versorgung von Feuerbach und Zuffenhausen die maßgebliche relevante Frischluftschneise darstellt, deutlich sichtbar. Im Plangebiet wird die Richtung der Kaltluft jedoch noch von dem Abfluss der Kuppenlagen von Burg und Fleckenweinberg dominiert. Der im zu überplanenden Areal tendenziell von Süd nach Nord gerichtete Kaltluftfluss weist wegen des verhältnismäßig kleinen Einzugsgebiets und der vielfältigen Abflussmöglichkeiten sehr geringe Geschwindigkeiten, Volumenstromdichten (bis 2 m³/(ms)) sowie Mächtigkeiten zwischen 5 und 10 m auf. Die feststellbaren Fließgeschwindigkeiten, Volumenstromdichten und Mächtigkeiten bei ausgeprägter Kaltluftströmung sind deutlich größer. Dies beruht darauf, dass das Feuerbacher Talwindssystem aus dem riesigen Einzugsgebiet des Glemswaldes gespeist wird. Es bildet sich ein nächtlicher Bergwind mit großer vertikaler Mächtigkeit aus. Bei ausgeprägten Kaltluftsituationen tritt damit ein in etwa von Südwest nach Nordost orientierter Kaltluftabfluss deutlich hervor. Die Volumenstromdichten erhöhen sich dann auf bis zu 50 m³/ (ms). Es sind Mächtigkeiten über</p>

50 m zu erwarten. Das Plangebiet selbst dient, aufgrund seiner Lage sowie der vorhandenen Siedlungsstruktur (gewisse Rauigkeit etc.) nicht der Kaltluftproduktion. Durch die Nutzung des Areals als gewerbliche Fläche wurde das Plangebiet in der Vergangenheit überwiegend bebaut und überformt. Zwar ist planungsrechtlich nur eine Überbauung zwischen 40 und 50 % zulässig, jedoch fehlen Einschränkungen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen. Hierdurch ist eine weit höhere Versiegelung entstanden. Das Plangebiet besitzt insgesamt nur einen geringen Anteil an Vegetationsbeständen oder begrünten Flächen. Im Bestand gibt es derzeit 42 Bäume unterschiedlicher Altersstufen. Davon befinden sich 17 Bäume in der Kremser Straße, welche als Baumreihe die nördliche Straßenseite flankieren sowie ein Einzelbaum am südlichen Randbereich des Geltungsbereichs. Die Bäume in der Kremser Straße sind durch den Bebauungsplan „Tunnelstraße“ (2013/004) planungsrechtlich gesichert. Weitere Vegetationsflächen sind im Rahmen des Bebauungsplanes „Wiener Platz (1992/001)“ u. a. im direkt südlich angrenzenden Bereich des Wiener Platzes in Form einer derzeit bestehenden Baumreihe sowie Begrünungen mit Bäumen und Sträuchern und einem zusätzlichen Begrünungsanteil von mind. 10 % der Grundstücksflächen festgesetzt. Weitere klimawirksame Vegetationsbestände befinden sich nördlich angrenzend an den Wiener Platz, im Umfeld des ehemaligen Postgebäudes sowie im Süden des Plangebiets. Diese sind planungsrechtlich jedoch nicht gesichert.

Vorbelastungen:

Es befinden sich im Plangebiet Vorbelastungen durch Verkehr, Gewerbe und Industrie. Entsprechend der Hinweiskarte des Klimaatlas ist das Plangebiet ein bebauteres Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen, da verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke vorhanden sind. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten ist das Gebiet sanierungsbedürftig.

Für die Beurteilung der lufthygienischen Situation im Plangebiet und seiner Umgebung wird die 39. BImSchV herangezogen. Als Parameter für die Schadstoffbelastung der Luft werden die Leitsubstanzen Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaubpartikel (PM₁₀) betrachtet. Nach der 39. BImSchV ist u. a. für Stickstoffdioxid (NO₂) seit 2010 ein Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel gültig. Für Schwebstaub (PM₁₀) gilt seit 2005 ein Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel. Das Plangebiet unterliegt erheblichen verkehrsbedingten Immissionsbelastungen v. a. aus dem Bereich der Steiermärker Straße. Dort überschreiten die NO₂ Jahresmittelwerte (54 µg/m³) deutlich den Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³. Im Bereich der Bludener Straße werden die Grenzwerte der 39. BImSchV bisher nicht überschritten (40 µg/m³). Die Stuttgarter Straße ist von verkehrsbedingten Immissionsbelastungen geprägt. Auch dort wird der Grenzwert der 39. BImSchV überschritten (ca. 44 µg/m³ im Bereich des Plangebiets). Die Belastungen der Siemensstraße mit NO₂ bewegen sich auf Höhe des Plangebiets im Bereich von 40 - 42 µg/m³, was teilweise einer Überschreitung des Grenzwertes der 39. BImSchV entspricht. Die Grenzwerte für PM₁₀ werden jedoch im Jahresmittel eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Überschreitung von Grenzwerten:

Es werden im Plangebiet und/ oder auf benachbart liegenden Flächen im Ist-Zustand folgende luftschadstoffspezifischen Immissionsgrenzwerte überschritten:
Keine Überschreitungen, mit Ausnahme der Überschreitungen der NO₂-Jahresmittelwerte im Bereich der Steiermärker Straße, der Siemensstraße sowie der Stuttgarter Straße (siehe oben).

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:

Das Plangebiet unterliegt erheblichen u. a. verkehrsbedingten Vorbelastungen. Die klimarelevanten Funktionen (Durchlüftung, Kaltluftabfluss etc.) im Plangebiet sind u. a. durch gegebene Überbauungen, Bebauungsstrukturen der Umgebung sowie geringen Anteilen an bestehenden sowie planungsrechtlich gesicherten Grünflächen stark überprägt.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

		Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Klima und Luft:	1	2	3
			x		
Ausgewertete Untersuchungen/ Gutachten:	<ul style="list-style-type: none"> - Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (2007): Klimaatlas Analysekarte - Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (2007): Klimaatlas Hinweiskarte - Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (2012): Nachnutzung des ehemaligen Schoch-Areals im Stadtbezirk Feuerbach, Stadtklimatische Situation und Städtebaulicher Wettbewerb - - Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz Stellungnahme vom 4. Februar 2020 				

2.7 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild

Bestand:
<p>Durch geringe Grünflächenanteile sind Eigenschaften des Stadt- bzw. Landschaftsbildes wie Eigenart, Vielfalt oder Schönheit kaum ausgebildet. Vegetationsbestände befinden sich als Verkehrsgrün mit Baumstandorten entlang der Kremser Straße (planungsrechtlich gesichert im Bebauungsplan Tunnelstraße 2013/004) sowie im Bereich des Feuerbacher Bahnhofes als Bestandsbäume ohne planungsrechtliche Sicherung. Weitere Vegetationsflächen sind im Rahmen des Bebauungsplanes „Wiener Platz (1992/001)“ u. a. im direkt südlich angrenzenden Bereich des Wiener Platzes in Form einer derzeit bestehenden Baumreihe (jedoch planungsrechtlich lediglich Richtlinienbäume) sowie Begrünungen mit Bäumen und Sträuchern und einem zusätzlichen Begrünungsanteil von mind. 10 % der Grundstücksflächen vorgesehen. Im Plangebiet befinden sich keine landschaftsbildprägenden Elemente, jedoch öffentliche Plätze. Direkt angrenzend befindet sich der Bahnhofplatz. Dieser trägt jedoch wenig zur naturnahen Erholung bei, da keine Grünelemente sowie ansprechende Aufenthaltsbereiche vorhanden sind. Entlang der Burgenlandstraße, der Stuttgarter Straße und in Verlängerung der Pöchlerner Straße sowie entlang der Stadtbahn-Gleise befindet sich ein Rad- und Wanderweg. Durch die starke Bebauung in der Vergangenheit waren die Sichtachsen eingeschränkt. Direkte Verbindungsachsen zum Wiener Platz fehlen.</p>
Vorbelastungen:

Das Plangebiet ist derzeit in großen Bereichen nicht zugänglich, zudem wird das Landschaftsempfinden durch die unmittelbare Nähe zu den Verkehrsstraßen und zum Bahnbetrieb beeinträchtigt. Mit Ausnahme des Baumbestandes an der Kremser Straße, im Bereich des Wiener Platzes sowie im Bereich des Feuerbacher Bahnhofes befinden sich im Plangebiet keine wertvollen öffentlichen Bereiche im grünordnerischen Sinn, die zu einer Gliederung des Plangebiets beitragen. Davon ist auf großen Flächen nur ein geringer Anteil planungsrechtlich gesichert.

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:

Aufgrund der Gebietsstruktur und den vorhandenen Vorbelastungen hat das Plangebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Erholung.

Bewertungsrahmen:

- 1 = Nachrangig/geringe Bedeutung
- 2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung
- 3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

		Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Landschaft:		
		1	2	3
		x		
Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:	- Analyse Luftbild 2019			

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:
Die Kulturdenkmale Wiener Platz 5 -Luftschutzbunker-, Bahnhof Feuerbach und Kremser Str. 6 - Mietshaus - liegen außerhalb des Plangebiets. Der teilweise im Geltungsbereich liegende Tiefbunker am Bahnhof Feuerbach (Wiener Platz 3, unter Bahnhofplatz) ist seit 2014 ein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg. Dieser wird vom Verein Schutzbauten Stuttgart e.V betrieben. Im Bebauungsplan „Wiener Platz (1992/001)“ wurde bereits auf den Bunkerbereich verwiesen. Archäologische Bodenfunde sind bisher nicht bekannt. Sachgüter von besonderer Bedeutung oder Wertigkeit bestehen nicht.
Vorbelastungen:
Es sind keine Vorbelastungen vorhanden.
Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:
Im Plangebiet liegt ein Baudenkmal, es hat mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

Bewertungsrahmen:

- 1 = Nachrangig/geringe Bedeutung
- 2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung
- 3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

	Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:	1	2	3
Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:	Tiefbunker von 1940, umgebaut 1971-74 als Zivilschutzanlage des „Kalten Krieges“, Technisches Denkmal gemäß §2 DSchG gelistet in: Liste der schützenswerten Bauwerke (Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg)		x	

2.9 Wechselwirkungen

- Matrix –Erläuterung zu den Wechselwirkungen:

Hinweis: Hier werden nur die wesentlichen Wechselwirkungen aufgeführt (keine Vollständigkeit aller möglicher Funktionsbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern)

wirkt auf →	Mensch	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser/ Grundwasser	Klima und Luft	Landschafts-/ Ortsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter
Mensch (Emissionen, Lärm)		Wiederherstellung bzw. Inanspruchnahme von Lebensräumen	Veränderung der Bodenfunktionen Überformung des Bodens	Beeinträchtigen des Wasserhaushalts (Verunreinigungen durch Chromat und LCKW durch anthropogene Nutzung)	Veränderung des Lokalklimas durch bauliche Tätigkeit etc.	Veränderung des Ortsbilds durch Neubau	
Tiere und Pflanzen	Vegetation kann zur Schadstoffabsorption dienen Gestaltung des Orts-	----	Einfluss auf Bodenentwicklung Nutzung des Bodens als Habitat	Vegetation als Wasserspeicher und -filter (jedoch nur im geringen Umfang Vegetationsbestände vorhanden)	Frischluffentstehung durch Vegetation Auswirkungen auf das Mikroklima Luftreinigung	Gestaltung und Prägung des Ortsbilds bzw. des Wohnumfelds → jedoch nur wenige Elemente vorhanden	----

bilds/ Wohnumfelds wirkt auf das Empfinden des Menschen									
Boden:	Standort für Gebäude und Infrastruktur	Boden als Lebensraum Standortfaktor für Flora und Fauna Toxische Wirkung durch Belastung durch Chromat und LCKW auf die Flora	Retentionsvermögen (u. a. von Bodenart abhängig) jedoch aufgrund der Versiegelung nicht möglich	Standortfaktor und damit indirekt mit Einfluss u. a. auf Mikroklima, Verdunstungsrate, Kaltluftentstehungsgebiet, Wärmeinselbildung durch Versiegelung und Überprägung des Bodens	Standortfaktor Vegetation und damit u. a. mit Einfluss auf die Prägung des Ortsbilds	----			
Wasser/ Grundwasser	Verunreinigungen des Grundwassers durch Chromat und LCKW (Reinigung erforderlich da toxische Wirkung)	Standortfaktor und damit u. a. mit Einfluss auf die Vegetationsausbildung Vegetationselemente	----	Verdunstungsrate Faktor fürs Klima	Standortfaktor Vegetation und damit u. a. mit Einfluss auf die Prägung des Ortsbilds (aufgrund der flächigen Versiegelung etc. keine bzw.	----			

Klima und Luft	U. a. Faktor für die Lebens- bzw. Aufenthaltsqualität vor Ort (aufgrund der vorhandenen Vorbelastung Störung der lokalen Windsystems sowie Aufheizung etc. des	sowie Reintionsbereiche (Bereiche mit offenen Pflanzenbeeten bzw. Erdanschluss nicht oder nur sporadisch an den Randbereichen vorhanden)	Bodenentwicklung	Niederschlagsmengen und Verdunstungsrate	----	Standortfaktor Vegetation und damit u. a. mit Einfluss auf die Prägung des Ortsbilds	kaum eine Gestaltung des Ortsbildes durch Vegetation mit Erdanschluss etc.)	----							
----------------	--	--	------------------	--	------	--	---	------	--	--	--	--	--	--	--

	Plangebiets)						
Land-schafts-/Ortsbild	Ortsbild mit Einfluss auf die Wohnumfeldqualität und als Standortfaktor	Grünordnerische Gestaltung des Ortsbilds (Pflanzmaßnahmen) Grundlage Lebensraum	Pflanzmaßnahmen zur Ortsgestaltung mit Einfluss auf Bodeneentwicklung (jedoch aufgrund der Vorbelastung kaum bzw. großteils nicht möglich)	Pflanzmaßnahmen zur Ortsgestaltung mit Einfluss auf Wasserspeicher und -filter (jedoch aufgrund der Vorbelastung kaum bzw. großteils nicht möglich)	Bebauung (Ortsbild) ggf. mit Einfluss auf Durchlüftung auf Auswirkung auf Mikroklima/Frischlufentstehung	----	----
Kultur- und sonstige Sachgüter	Aufenthaltsqualität und Bildung	----	Veränderung der Bodenfunktionen Überformung des Bodens (durch Standort)	Möglichkeit von Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt	Veränderung des Lokalklimas durch Bauwerk	Veränderung des Ortsbilds durch Bauwerk	----

3. Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung/ Prognose 0-Fall

3.1 Darstellung der zukünftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen als Grundlage für die Einschätzung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Nutzungen im Gebiet:		Rahmenbedingungen	
x	Ausübung der derzeit rechtskräftigen Planungs- und Baurechte		Keine veränderten Rahmenbedingungen mit Wirkungen auf das Plangebiet
	Realisierung rechtskräftiger Planfeststellungen		Realisierung von derzeit noch nicht ausgeübten Planungs- und Baurechten auf benachbart liegenden Flächen / in der Umgebung des Plangebiets
x	Realisierung sonstiger Genehmigungen und genehmigter Vorhaben (fachrechtliche Genehmigungen)	x	Realisierung von Planfeststellungen im Umfeld des Plangebiets
	Aufrechterhaltung der derzeitigen (landwirtschaftlichen, gärtnerischen, sonstigen) Nutzungen	x	Veränderung der Immissionssituation (Lärm- und Luftschadstoffe) aufgrund sich verändernder Verkehrsströme
	Auflassung der Nutzung, Brache, Sukzession		Sonstige Veränderungen (Erläuterungen siehe unten)

Erläuterungen zu den künftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Betrachtung des derzeit überwiegend gültigen Planrechts (Rüdigerstr./ Oswald-Hesse-Str./ Wiener Platz Feuerbach (1938), Wiener Platz (1992), Tunnelstraße (2013), Ortsbausatzung Baustaffel 3) wäre im Plangebiet v.a. ein gemischtes Gebiet (u. a. Baustaffel 3) mit gewerblicher Nutzung möglich. Dabei ist im Bereich der Baustaffel 3 eine geringe Auslastung der Bauflächen von 40% im Plangebiet möglich. Das bisherige Planrecht trifft meist keine Festsetzungen im Sinne der Grünordnung, wie beispielsweise einer Dachbegrünung, Neupflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Ausnahme stellt der Baumbestand entlang der Kremser Straße dar). Auch ist in den Bereichen der Baustaffel 3 zu berücksichtigen, dass keine wesentlichen Einschränkungen für Nebenanlagen und Stellplätze bestehen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets stellt der Bebauungsplan „Wiener Platz (1992/001)“ die planungsrechtliche Ausgangssituation dar. Im genannten Bereich ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die zulässige Grundflächenzahl u. a. durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne (siehe oben) tangieren randlich das Plangebiet, beanspruchen aber nur sehr kleine Teilflächen und sind für die Darstellung des Prognose-0-Falls nicht von Bedeutung.

Bahnprojekt Stuttgart 21

Stuttgart 21 ist ein Verkehrsprojekt der Deutschen Bahn zur Neuordnung des Eisenbahnknotens Stuttgart. Kernstück ist der Umbau des Kopfbahnhofes Stuttgart Hauptbahnhof in einen unterirdischen Durchgangsbahnhof. Die Zulaufstrecken sollen in Tunnel verlegt, die frei werdenden Gleisflächen der Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sollen mit dem Filderbahnhof am Flughafen, der S-Bahn-Station Mittnachtstraße und dem Abstellbahnhof Untertürkheim

drei neue Bahnhöfe entstehen. Die im Projekt enthaltene Neubaustrecke Stuttgart–Wendlingen soll dabei den Hauptbahnhof über den Flughafen mit Ulm verbinden. Im Bahnhof Feuerbach stößt zukünftig die von Stuttgart nach Feuerbach unterirdisch verlaufende Fernbahnstrecke an die Oberfläche. Das Portal des Tunnels Feuerbach befindet sich in Tieflage in einem Trogbauwerk. Dieses steigt über eine Rampe auf Normalniveau auf. Um den nötigen Raum für dieses Trogbauwerk zu schaffen, wird der Bahnsteig drei zurückgebaut und der Bahnsteig zwei umgebaut. Der bestehende Fußgängertunnel unter den Gleisanlagen wird abgebrochen und durch einen neuen Fußgängertunnel ersetzt.

Verlagerung der Führung der B 295

Derzeit ist die B 295 im Bereich des Plangebiets auf geteilten Richtungsfahrbahnen geführt. In Richtung Gerlingen (stadtauswärts) führt die B 295 über die Siemensstraße und die Steiermärker Straße. In Richtung Stadtmitte (stadteinwärts) führt die B 295 über die Bludenzer Straße, die Stuttgarter Straße und die Tunnelstraße. Zukünftig soll die stadteinwärts führende Richtungsfahrbahn ebenfalls über die Steiermärker Straße und die Siemensstraße geführt werden.

Durch das höhere Verkehrsaufkommen auf den zukünftigen stadteinwärts führenden Straßen ist mit einer Zunahme der Geräuschimmissionen im Bereich des geplanten Baufelds Nord zu rechnen. Durch die zu erwartende Abnahme des Straßenverkehrs auf der Bludenzer Straße / Stuttgarter Straße ist mit einem Rückgang der Geräuschimmissionen an dem bisher von den Geräuschen des Straßenverkehrs betroffenen geplanten Baufeld Süd zu rechnen. Mit der Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 an den genannten Baufeldern ist auch bei zukünftiger Verkehrsführung zu rechnen.

Durch das höhere Verkehrsaufkommen auf den zukünftigen stadteinwärts führenden Straßen ist mit einer Zunahme der verkehrsbedingten Immissionsbelastungen im geplanten Baufeld Nord zu rechnen. Dabei nehmen die Grenzwertüberschreitungen von NO₂ im Jahresmittel im Bereich der Steiermärker Straße weiter zu (ca. 61 µg/m³). Im Gegenzug ist eine Abnahme des Straßenverkehrs auf der Bludenzer Straße/ Stuttgarter Straße und daher mit einem Rückgang der Schadstoffbelastungen des Straßenverkehrs im Bereich des geplanten Baufeldes Süd zu rechnen. Die bisherigen Grenzwertüberschreitungen im Bereich der Stuttgarter Straße nehmen mit Verlagerung der Verkehrssituation soweit ab, dass keine Überschreitungen mehr vorliegen und der Grenzwert von 40 µg/m³ für NO₂ deutlich unterschritten wird. Die verkehrsbedingten Immissionsbelastungen im Bereich der Bludenzer Straße werden reduziert. Auch hier ist mit Jahresmittelwerten zu rechnen, die deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m³ für NO₂ liegen. Die Grenzwerte für PM₁₀ werden weiterhin im Jahresmittel eingehalten bzw. unterschritten.

3.2 Einschätzung des Umweltzustands gegenüber dem Ist-Zustand bei Nichtdurchführung der Planung

	<u>Keine Veränderung gegenüber Ist-Zustand</u>	<u>Verbesserung gegenüber Ist-Zustand</u>	<u>Verschlechterung gegenüber Ist-Zustand</u>
Mensch	x		
Tiere und Pflanzen	x		
Boden	x		

Grundwasser	x		
Oberflächengewässer	x		
Klima und Luft	x		
Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild	x		
Kultur- und sonstige Sachgüter	x		
Sonstige Bewertungsaspekte	---	---	---

Hinweis:

Der Ist-Zustand ist der Bestand vor den 2015 durchgeführten Abrissarbeiten.

Kurzerläuterungen zu den getroffenen Einschätzungen:	
Mensch	Die erläuterten Veränderungen im Umfeld des Plangebiets führen zu Veränderungen von Verkehrsströmen mit ihren Auswirkungen auf Lärm und Luftschadstoffe. Es kommt zu zusätzlichen Belastungen im nördlichen Plangebiet, diesen stehen entsprechende Entlastungen im südlichen Plangebietsbereich entgegen.
Tiere und Pflanzen	Im Prognose-0-Fall kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut.
Boden	Im Prognose-0-Fall kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut. ---
Grundwasser	Im Prognose-0-Fall kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut. ---
Oberflächengewässer	Im Prognose-0-Fall kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut.
Klima und Luft	Im Prognose-0-Fall kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut.
Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild	Im Prognose-0-Fall kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Im Prognose-0-Fall kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut.
Sonstige Bewertungsaspekte	Keine

4. Alternativenprüfung / anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.1 Ergebnisse der Prüfung von Standortalternativen

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Stadtbezirks Feuerbach (Innenbereich), wodurch das Planungsvorhaben dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entspricht (u. a. § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB). Derzeit liegt das Gebiet brach. Die Planung entspricht dem Ziel einer ansprechenden Innenentwicklung sowie der Schaffung von Gewerbe- und Wohnstandorten. Das Plangebiet fungiert aufgrund des direkt angrenzenden Bahnhofs als Zugang zum zentralen Bereich Feuerbachs. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf bietet die Chance zur neuen Gestaltung und Nutzung des Plangebiets. Es soll eine Schlüsselstelle zwischen dem Feuerbacher Zentrum und dem Bahnhof einnehmen. Weiterhin sollen Grün-, Spiel- und Freiflächen etabliert und die Infrastruktur (Dienstleistung, Handel) verbessert werden. Insofern gibt es keine Standortalternative. Die Planung ist das Ergebnis einer mehrstufigen Bürgerbeteiligung, eines städtebaulichen Planungswettbewerbs und mit einer Vielzahl von Abstimmungen mit betroffenen Grundstückseigentümern.

5. Prognosen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ist als Bewertungsmaßstab der Prognose-0-Fall und damit das geltende Planungsrecht heranzuziehen, da gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es ist zu betrachten, welche baulichen Eingriffe und Nutzungsarten bereits nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässig sind. Diese sind mit dem Zustand nach Ausführung der nun vorliegenden Planung zu vergleichen und gegenüberzustellen.

5.1 Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen

Die umweltrelevanten Wirkungen des Vorhabens

	beschränken sich auf den räumlichen Geltungsbereich
x	treten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs auf
	treten nur außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs auf

Hinweis:

Die Grundwassersanierung wirkt auch über den Geltungsbereich hinaus.

Betroffene Schutzgüter außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs:

Schutzgut:	Ort/Bereich der Wirkungen:
Mensch	Mit der neuen Planung entstehen Arbeitsplätze und Wohnungen. Dies führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet und seiner Umgebung.
Boden	---
Wasser	---
Klima und Luft	---
Tiere, Pflanzen, Biodiversität	---

Kultur- und sonstige Sachgüter	---
--------------------------------	-----

5.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Hinweis: Der Aspekt Lufthygiene/Belastung mit Luftschadstoffen sowie der Aspekt bioklimatische Belastung wird unter dem Aspekt Klima und Luft abgearbeitet. Der Aspekt naturnahe Erholung wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet.

Verglichen mit dem Prognose-0-Fall hat das Vorhaben - auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen - voraussichtlich folgende Auswirkungen:

Bewertungsklassen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch	Erläuterungen				
Wohnumfeld (räumliche – gestalterische Aspekte)	Die Gestaltungs- und Nutzungsqualität im Plangebiet wird in ihrer zukünftigen Entwicklung durch verschiedene Maßnahmen zur Eingrünung und Gestaltung des Plangebiets u. a. durch die Anlage und Sicherung von Baumstandorten sowie einer Dach- und Fassadenbegrünung eine Aufwertung erfahren. Mit Umsetzung wird das Gebiet für den Menschen als Gewerbe- und Wohnstandort mit ansprechenden Aufenthaltsflächen (öffentliche Grünfläche im Bereich der Stadtbahn) und einer entsprechenden Freiflächengestaltung nutzbar.		x		
Wohnumfeld – Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	Die Freiflächengestaltung mit Baumstandorten im Bereich der öffentlichen Grünanlage soll zukünftig als ansprechende Aufenthaltsfläche zum Verweilen einladen und zusammen mit den weiteren grünordnerischen Maßnahmen auf das gesamte Quartier wirken. In Verlängerung zur Burgenlandstraße soll eine beidseitige Baumreihe entstehen, die auch als Verbindungselement zwischen dem Aufenthaltsbereich am Wiener Platz und dem Feuerbacher Bahnhof dient. Die zusätzliche neue Verbindung über die Verlängerung der Pöchlerner Straße sorgt für eine optimale Anbindung an den Wiener Platz sowie der Stadtbahnhaltestelle und den Bahnhof. Der Baumbestand entlang der		x		

		1	2	3	4
	Kremser Straße wird als zu erhalten festgesetzt.				
Lärm – Allgemein	<p>Wie bereits überwiegend im bisher bestehenden Planungsrecht im Plangebiet wird auch zukünftig eine Mischgebietsnutzung im Geltungsbereich festgesetzt. Im Bereich südlich des Wiener Platzes war, nach bisherigem Planrecht, ein Kerngebiet festgesetzt, welches entsprechend der DIN 18005 höhere Orientierungswerte gegenüber einem Mischgebiet aufweist. Zukünftig wird in diesem Bereich ebenfalls ein Mischgebiet als Art der Nutzung festgesetzt.</p> <p>Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist durch projektbezogene Geräuschimmissionsprognosen sowie unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte/Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.</p>		x		
Lärm – Verkehr	<p>Auch zukünftig ist mit Überschreitungen des städtebaulichen Orientierungswertes der DIN 18005 sowie der Grenzwerte nach der 16. BImSchV zu rechnen (vor allem in den geplanten Baufeldern Nord und Ost).</p> <p>Die Geräuschimmissionen des öffentlichen Verkehrs (Straßenverkehr, Schienenverkehr einschließlich Stadtbahnverkehr) führen auch zukünftig zu Überschreitungen zwischen 0,7 dB(A) und 7,9 dB(A) tags sowie 0,5 dB(A) und 11,8 dB(A) nachts (mit zunehmender Höhe steigen auch die Immissionspegel) der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet an den Randbereichen der Baufelder Nord und Ost sowie dem Baufeld Süd (westlicher und südlichster Bereich). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags 64 dB(A)/ nachts 54 dB(A)) für ein Mischgebiet werden zukünftig voraussichtlich zwischen 0,4 dB(A) und 3,9 dB(A) tags sowie 0,3 dB(A) und 7,8 dB(A) nachts (mit zunehmender Höhe steigen auch die Immissionspegel) in den Baufeldern Nord und Ost sowie Süd überschritten. An einzelnen Immissionsorten werden Pegel von ≥ 60 dB(A), ab denen eine Gesundheitsgefährdung nachts angenommen</p>		x		

		1	2	3	4
	<p>werden kann, heute schon erreicht bzw. überschritten.</p> <p>Aufgrund der erheblichen Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet werden an den zu den Verkehrsflächen zugewandten Bereichen Wohnnutzungen nur ausnahmsweise, mit Umsetzung verschiedener Lärmschutzmaßnahmen, zugelassen. Weiterhin sind Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. Die Außenwohnbereiche können durch die festgesetzten Maßnahmen nach der DIN 4109 nicht vor Verkehrslärm geschützt werden.</p>				
<p>Lärm - Gewerbe</p> <p>Außengastronomie und TG-Zufahrten</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, gastronomische Angebote zu schaffen. Darüber hinaus entstehen Arbeitsplätze und Wohnungen. Dies kann zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet und seiner Umgebung führen, was insbesondere an den Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen zu Überschreitungen der Lärmwerte (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) führen kann. Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren sind daher projektbezogene Geräuschemissionsprognosen zu erstellen und geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen. Zur Minderung der Geräuschemissionen an den seitlich der Tiefgaragen-Rampen liegenden Gebäude sind Tiefgaragenrampen eingehaust bzw. in die Gebäude integriert auszuführen. Die Wände und Decken im Bereich der Rampen müssen im Bedarfsfall schallabsorbierend verkleidet werden.</p>	x			
Lärm – Sport	---	x			
Lärm – Freizeit		x			
Erschütterungen	<p>Am östlich sowie nördlich anschließenden Bereich des Plangebiets verläuft die Stadtbahnstrecke der Linien U6 und U13. Bereits im Bestand wirken somit Erschütterungen durch den Fahrbetrieb der Bahnen. Die Problemlage ist jedoch bereits lange vorhanden und betraf auch schon die vorangegangene planungsrechtliche Situation. Durch die Festsetzung der Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein</p>	x			

		1	2	3	4
	größerer Abstand zwischen der überbaubaren Fläche und den Bahnlinien. Somit ist durch den Bebauungsplan nicht mit vermehrten Erschütterungen zu rechnen bzw. sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass dieser Belang bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft wird.				
Luft – Luftschadstoffe	siehe Schutzgut Klima und Luft				
Veränderung von Wegebeziehungen durch die Planung: Trennwirkung/Barrierewirkung zwischen Wohnstätten und für die Erholung bedeutsamen Bereichen sowie zwischen Wohnstätten und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten	Die Burgenlandstraße sowie die Pöchlerner Straße sollen verlängert werden und durch das Plangebiet führen. Nach dem bestehenden Planrecht sind bereits die genannten Wegeverbindungen vorgesehen. Die bisherigen Nutzungen im Plangebiet wichen jedoch vom bestehenden Planrecht ab. Die Wegeverbindungen wurden bislang nicht verwirklicht. Die im neuen Planrecht festgelegte Durchquerung des Plangebiets wird allerdings nur mit dem Fahrrad, zu Fuß oder für den Lieferverkehr möglich sein. Hierdurch kann der Bahnhof leichter erreicht werden. Die Kremser Straße im Süden und die Dornbirner Straße im Westen sollen mit dem Pkw und LKW befahrbar sein.	x			
Sonstige Bewertungsaspekte:	---				
Lärminderungsplan/ Lärmaktionsplan	Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Lärminderungsplanes in folgenden Punkten/Aspekten: - Die Zielsetzungen des Lärminderungsplanes sind nicht betroffen.	x			
Luftreinhalteplan	siehe Schutzgut Klima und Luft				
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Im Bebauungsplan werden unter anderem folgende Maßnahmen festgesetzt: Öffentliche Grünfläche mit Bäumen, Wegen, Spielgeräten und Sitzstufen im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Festsetzung zum Baumerhalt und Neupflanzung - zum Großteil öffentlich wirksame Baumstandorte Darüber hinaus werden folgende Schutzmaßnahmen getroffen, um die vorgesehenen Nutzungen auch bei				

den erläuterten Vorbelastungen (Lärm, Luftschadstoffe) zu ermöglichen:

Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Tiefgarage- /Garagenzufahrten sind einzuhausen bzw. alternativ in die Gebäude zu integrieren. An Decke und Wänden der Einhausung ist schallabsorbierendes Material anzubringen.

Kennzeichnung des Plangebiets: Verkehrsimmissionen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen
 im Geltungsbereich nur in bestimmten Bereichen im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine Maßnahmen erforderlich.
--	-------------------------------

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Mensch und verbleibende Auswirkungen:</u>	Durch die Planung werden dem Menschen neue Wohnmöglichkeiten sowie Arbeitsplätze geboten in einem ansprechenden Umfeld (vorgesehene Gestaltung entlang der Wegebeziehungen sowie der neuen Platzfläche). Es werden öffentliche Plätze geschaffen, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.	1	2	3	4
	Durch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Kennzeichnung des Plangebiets, bei dessen Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind, sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Geltungsbereich nur in bestimmten Bereichen im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann die bestehende Konfliktlage im Hinblick auf die Vorbelastungen mit Lärm und Luftschadstoffen bewältigt werden.		x		

		1	2	3	4
Ausgewertete Gutachten	GERLINGER + MERKLE (2016): Schalltechnisches Gutachten zu einem Bebauungsplan, Quartier am Wiener Platz, ergänzende Stellungnahme (2017)				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	---				

5.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität

Verglichen mit dem Prognose-0-Fall hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

Bewertungsklassen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erläuterungen				
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	<p>Im Plangebiet sollen siedlungstypische und für Innenstadtlagen charakteristische Biotopstrukturen entwickelt werden. Insgesamt werden von den ca. 40 Bestandsbäumen 21 in das neue Planrecht übernommen. Die Neuplanung von insgesamt 53 Bäumen führt zu einer Aufwertung des Planbereichs. Für den gesamten Geltungsbereich werden insgesamt 74 Pflanzungen festgesetzt.</p> <p>Durch die Integration von weiteren grünordnerischen Maßnahmen, in Verbindung mit dem vorhandenen Vegetationsbestand wird sich die ökologische Wertigkeit im Plangebiet gegenüber dem bisher bestehenden Planrecht erhöhen.</p> <p>Neben der Sicherung sowie der Neupflanzung von Baumstandorten ist eine extensive Dachbegrünung (in Teilbereichen eine intensive Dachbegrünung), die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Fassadenbegrünung im Bereich des Baufeldes Nord vorgesehen.</p>		x		
Vorkommen seltener und gefährdeter/ besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten	Es ist davon auszugehen, dass lediglich siedlungstypische und weit verbreitete Arten vorkommen.	x			

		1	2	3	4
	<p>Der Gebäudebestand bietet aufgrund evtl. Höhlen und Spalten Potential für Niststätten und Quartiere für gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse). Quartiere und Niststätten besonders oder streng geschützter Arten sind vor einer Durchführung von Maßnahmen (insbesondere Sanierungs- und Abrissarbeiten) von einem ökologischen Fachgutachter zu erfassen. Ggf. notwendige Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz, untere Naturschutzbehörde) abzustimmen. Werden durch die Maßnahmen besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG), sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz, untere Naturschutzbehörde) einzuholen.</p>				
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)	Zum Plangebiet soll eine Grünverbindung vom Killesberg mit Sicherung der vorhandenen Baumstandorte sowie deren Ergänzung mit Neupflanzungen gesichert werden. Die Verlängerungen der Burgenlandstraße sowie der Pöchlerner Straße durch das Plangebiet sollen als weitere neue Grünverbindungen dienen (Baumpflanzungen).		x		
Biodiversität/Vielfalt an Arten und Lebensräumen	Die Vielfalt an Arten und Habitatstandorten kann sich durch die Entwicklung von Grünflächen mit Baumbeständen sowie allen weiteren vorgesehenen Maßnahmen im Sinne der Grünordnung im Plangebiet gegenüber dem Bestand (bestehendes Planrecht mit geringem planungsrechtlich vorgesehenen Vegetationsanteil) erhöhen.		x		

		1	2	3	4
Schutzgebiete/geschützte Tiere und Pflanzen:					
Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete:	---	x			
Auswirkungen auf Naturschutzgebiete:	---	x			

		1	2	3	4
Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete:	---	x			
Auswirkungen auf Naturdenkmale:	---	x			
Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 33 NatSchG Baden-Württemberg:	---	x			
Auswirkungen auf geschützte Grünbestände/Bäume nach Baumschutzsatzung:	---	x			
Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten:	---	x			
Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten:	---	x			

Zielsetzungen Landschaftsplan		Das Vorhaben widerspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten: -
	x	Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen.
Zielsetzungen Biotopverbundplanung		Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen der Biotopverbundplanung in folgenden Punkten/Aspekten: -
	x	Die Zielsetzungen der Biotopverbundplanung sind nicht betroffen. (In diesem Bereich keine vorhanden)
Gesonderte Genehmigungen/naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Verfahren erforderlich		

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Pflanzverpflichtungen, Pflanzbindungen Anpflanzung und Erhalt von Baumstandorten Extensive Dachbegrünung Intensive Dachbegrünung in den Baufeldern BN1, BN2, BN4 und BO Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (pv) Bepflanzung der Bereiche pv1 und pv2 sowie Begrünung von mind. 10 % der Fassadenfläche
---	--

	<p>Hinweise:</p> <p>Zeitliche Beschränkung der Ausführung von Gehölzfällarbeiten sowie Maßnahmen an Gebäuden (bspw. Abriss, Sanierung) von 01. März bis 30. September. Prüfung im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Artenschutz) bei Beseitigung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden.</p> <p>Der Gebäudebestand bietet aufgrund evtl. Höhlen und Spalten Potential für Niststätten und Quartiere für gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse).</p> <p>Quartiere und Niststätten besonders oder streng geschützter Arten sind vor einer Durchführung von Maßnahmen (insbesondere Sanierungs- und Abrissarbeiten) von einem ökologischen Fachgutachter zu erfassen. Ggf. notwendige Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz, untere Naturschutzbehörde) abzustimmen.</p> <p>Werden durch die Maßnahmen besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG), sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz, untere Naturschutzbehörde) einzuholen.</p>								
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	---								
<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und verbleibende Auswirkungen:</u>	<p>Durch Integration verschiedenster Maßnahmen im Sinne der Grünordnung wird das Habitatpotenzial im Plangebiet vor allem in Bezug auf das bestehende Planrecht (Prognose-0-Fall) erweitert und positiv aufgewertet. Bestehende Baumbestände sind entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan zu erhalten und müssen bei evtl. Abgängen ersetzt werden.</p> <table border="1" style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">x</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	1	2	3	4		x		
1	2	3	4						
	x								
Ausgewertete Gutachten	---								
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	---								

5.4 Schutzgut Boden

Verglichen mit dem Prognose-0-Fall hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

Bewertungsklassen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
 2 = Planung hat positive Wirkung
 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen	Erläuterungen				
Filter und Puffer für Schadstoffe/ Schutz des Grundwassers	<p>Durch das neue Planrecht kommt es zu einer numerischen Erhöhung der Grundflächenzahl sowie einer Vergrößerung der Baufenster, jedoch werden im Gegensatz zum bestehenden Planrecht Festsetzungen im Sinne der Grünordnung getroffen (u. a. Vegetationsbestände mit Erdanschluss). Im Rückblick auf vorangegangene Nutzungen ist mit der Planung eine Aufwertung im Sinne des Schutzgutes möglich. Ein Großteil der Vegetationselemente ist außerhalb von Tiefgaragen bzw. Garagenbauwerken vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der massiven Verunreinigung des Bodens durch Chromat und LCKW wurde eine Altlastensanierung durch Bodenaustausch mit sanierungsbegleitender Grundwassersicherung durchgeführt. Der Bodenaustausch wurde im September 2018 abgeschlossen. Darüber hinaus wird die Grundwassersicherung weitergeführt. Damit wurden bestehende Schäden beseitigt. Mit der Herstellung der Vegetationsflächen im Plangebiet, der Integration von Pflanzflächen, Begrünung der Grundstücke, Erdüberdeckung der Tiefgaragen- bzw. Garagen- und Bunkerbereiche sowie der (teilweise intensiven) Dachbegrünung werden Bodenschichten aufgebracht, die zumindest in einem geringen Maß Schadstoffe filtern und puffern können. Gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation ist daher mit keinen nachteiligen Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>	x			
Standort für Kulturpflanzen/Bodenfruchtbarkeit	Die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet als Mischgebiet vorgesehen. Somit wird, wie bereits im bestehenden Planrecht, kein Standort für Kulturpflanzen im Plangebiet vorgesehen.		x		
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt/Retention von Niederschlagswasser	Aufgrund der Integration von Vegetationsflächen, versickerungsfähiger Beläge sowie	x			

		1	2	3	4
	begrünter Dachflächen ist mit keiner nachteiligen Wirkung bei Umsetzung der Planung im Vergleich zu einer vollständigen baulichen Ausnutzung des geltenden Planungsrechts (sowie auch im Vergleich zu vorangegangenen Bestandsnutzungen), das keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen hat, zu rechnen. Die Festsetzungen im Sinne der Grünordnung dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser				
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	---	x			
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biotoptypen	---	x			
Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Waldgenutzter Flächen	---	x			
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	<p>Pflanzverpflichtungen, Pflanzbindungen</p> <p>Anpflanzung und Erhalt von Baumstandorten</p> <p>Extensive Dachbegrünung</p> <p>Intensive Dachbegrünung in den Baufeldern BN1, BN2, BN4 und BO</p> <p>Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (pv)</p> <p>Bepflanzung der pv1 und pv2 Bereiche</p> <p>Herstellung von Wegen, Platzflächen, Stellplatzzufahrten und Stellplätzen in den Mischgebieten mit versickerungsfähigen Belägen</p> <p>Kennzeichnung des Plangebiets als mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche sowie Hinweis auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz</p> <p>Hinweis: Seit Oktober 2015 wurde nach Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes eine Altlastensanierung durch Bodenaustausch mit sanierungsbegleitender Grundwassersicherung durchgeführt. Der Bodenaustausch wurde im September 2018 abgeschlossen. Bereits im August 2011 wurde eine Grundwasserreinigungsanlage in Betrieb genommen, um einen Abstrom von kontaminiertem Grundwasser zu unterbinden. Die Notwendigkeit des Betriebes der Grundwasserreinigungsanlage zur Abstromsicherung wird</p>				

		1	2	3	4
	auch die nächsten Jahre nach Abschluss der Altlastensanierung durch Bodenaustausch weiterhin bestehen.				
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	---				
Umgang mit Altlasten:	<p>ISAS Nr.: 2430 ISAS Nr.: 4192 ISAS Nr.: 4183</p> <p>Die Planung führt zu folgenden Auswirkungen auf die Altlasten: Die massiven Gebäude-, Boden- und Grundwasserkontaminationen, insbesondere durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe und Chromat wurden durch den Abbruch der vorhandenen, kontaminierten baulichen Anlagen und im Rahmen der sich anschließenden Altlastensanierung durch Bodenaustausch mit sanierungsbegleitender Grundwassersicherung beseitigt.</p>				

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Boden und verbleibende Auswirkungen:</u>	Im Verhältnis zum geltenden Planrecht führt die Planung nicht zu nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut. Mit den bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Sanierung von Boden und Grundwasser werden erhebliche Umweltschäden behoben, was Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Nutzungen ist.	1	2	3	4
Ausgewertete Gutachten	<p>Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz: Übersichtskarte Altlastenverdachtsflächen</p> <p>Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz: Übersichtskarte Bodenqualität</p> <p>Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz: Übersichtskarte Bodenversiegelungsgrad</p> <p>Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Geologische Karte</p> <p>Landeshauptstadt Stuttgart (1995): Umweltatlas Boden - Bodenkarte</p> <p>Landeshauptstadt Stuttgart, Baugrunderkennung Stuttgart (2012)</p> <p>Tiefbauamt und Amt für Umweltschutz (2016): Altlastensanierung und Flächenrevitalisierung beim Schoch-Areal in Stuttgart-Feuerbach</p> <p>Analyse Luftbild 2019</p>	x			

Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	---
--	-----

5.5 Schutzgut Wasser

Verglichen mit dem Prognose-0-Fall hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

Bewertungsklassen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
 - 2 = Planung hat positive Wirkung
 - 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
 - 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen
- +

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser	Erläuterungen				
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen	Die Planung greift nicht in den Grundwasserkörper ein und führt nicht zur Veränderung von Grundwasserströmen.	x			
Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge	Die Planung sichert das Gebiet als Mischgebiet. Planungsbedingt sind keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu erwarten.	x			
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten	Aufgrund des gegenüber dem Prognose-0-Fall zukünftig höheren Anteils an Vegetationselementen und der Festsetzung versickerungsfähiger Beläge kann das Wasser im Plangebiet in Teilbereichen wieder versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu bewirtschaften.		x		
Oberflächengewässer – Gewässerstruktur	Der Feuerbach bleibt weiterhin verdolt. Keine Veränderung.	x			
Oberflächengewässer – Gewässergüte	Der Feuerbach bleibt weiterhin verdolt. Keine Veränderung.	x			
Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen	Der Feuerbach bleibt weiterhin verdolt. Keine Veränderung. Im Bereich der Burgenlandstraße (angrenzend an den Geltungsbereich) und der Dornbirner Straße befindet sich eine Geländesenke. Hierdurch kann es bei Extremniederschlägen zu Überflutungen kommen. Im	x			

		1	2	3	4
	Hinblick auf den vorsorgenden Überflutungs- bzw. Objektschutz gegen seltene Extremniederschläge werden daher konstruktive Vorsorgemaßnahmen zur Schadensbegrenzung empfohlen. Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich sind bauliche Vorsorgemaßnahmen vorzusehen, um bei Starkregen den Wassereintritt in Gebäude zu verhindern.				

		1	2	3	4
Schutzgebiete:					
Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete:	---	x			
Auswirkungen auf Heilquellenschutzgebiete:	---	x			
Auswirkungen auf Überschwemmungsgebiete:	---	x			
Auswirkungen auf das Heilquellenschutzgebiet	Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Dort sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Schutzgebiets nicht besorgen lassen. Die Planung berücksichtigt diesen Schutzgedanken.		x		
Regionalplan - Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen	In der Gesamtbetrachtung werden Beeinträchtigungen des Grundwasservorkommens aufgrund der geringen Größe des Plangebiets im Verhältnis zur Gesamtgröße des Vorbehaltsgebiets zur Sicherung von Wasservorkommen sowie der erwähnten Grundwassersanierung als unerheblich angesehen (bzw. ist aufgrund der Sanierung mit einer Verbesserung zu rechnen) und es werden keine qualitativen und quantitativen Beeinträchtigungen erwartet.		x		

Gesonderte Genehmigungen/ wasserrechtliche Verfahren erforderlich

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Erläuterung: Keine gesonderten Genehmigungen/ wasserrechtliche Verfahren erforderlich.

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzverpflichtungen, Pflanzbindungen - Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken - Anpflanzung und Erhalt von Baumstandorten - Extensive Dachbegrünung - Intensive Dachbegrünung in den Baufeldern BN1, BN2, BN4 und BO - Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (pv) - Bepflanzung der pv1 und pv2 Bereiche - Herstellung von Wegen, Platzflächen, Stellplatzzufahrten und Stellplätzen auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen - Kennzeichnung des Plangebiets als mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	---

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Wasser und verbleibende Auswirkungen:</u>	Die Planung hat im Vergleich zum bestehenden Planrecht (Prognose-0-Fall) auf das Schutzgut Wasser keine nachteilige Wirkung. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.	1	2	3	4
Ausgewertete Gutachten		x			
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	---				

5.6 Schutzgut Klima und Luft

Verglichen mit dem Prognose-0-Fall hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

Bewertungsklassen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft	Erläuterungen				
Thermische Belastung – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)	Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen im Sinne der Grünordnung u. a. in Form von Baumneupflanzungen sowie der Sicherung des Bestandes integriert. Die vorliegende planungsrechtliche Situation sieht dies nur im Bereich der Kremser Straße (Baumreihe)		x		

		1	2	3	4
	<p>sowie südlich des Wiener Platzes vor. Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum, die Vegetationsflächen sowie insbesondere die Bepflanzung sowie Gestaltung des Tiefbunkerbereiches, die Begrünung der Dachflächen sowie der Gebäude führt zur Verringerung der thermischen Belastung im Plangebiet. Dem steht die numerische Erhöhung der Grundflächenzahl und eine Vergrößerung der Baufenster mit dem neuen Planrecht gegenüber.</p> <p>Im Prognose-0-Fall wird jedoch erläutert, dass in Baustaffel 3 keine Einschränkungen der Versiegelung für Nebenanlagen, Stellplätze etc. besteht.</p> <p>Mit Umsetzung der Planung entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan ist aufgrund der Integration von grünordnerischen Maßnahmen daher mit positiven Auswirkungen im Hinblick auf die thermische Belastung im Gebiet zu rechnen.</p>				
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen	<p>Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Baukörper zwischen 4 und 6 Geschossen zulässig. Gegenüber der gegebenen planungsrechtlichen Situation (überwiegend Baustaffel 3 – 3 geschossige Gebäude plus Satteldach; nördlicher Bereich B-Plan Wiener-Platz 5 Geschosse zulässig) ist daher mit einer Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse im Plangebiet zu rechnen. Durch die Anordnung der Baufenster mit dazwischenliegenden Verkehrs- und Durchwegungsbereichen ist dennoch mit keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen zu rechnen.</p>	x			
Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Kaltluft produzierenden Flächen. Die Vegetationsflächen im Plangebiet, die durch das bestehende Planrecht gesichert sind, leisten keinen Beitrag zur Kaltluftproduktion. Auch vorangegangene Nutzungen im Plangebiet, welche das Plangebiet nahezu zu 100 % mit baulichen Anlagen etc. ausgenutzt haben, haben keinen Beitrag zur Kaltluftproduktion geleistet. Zukünftig wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes weiterhin keine Kaltluftentstehung im Plangebiet ermöglicht.</p>	x			

		1	2	3	4
Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung	Aufgrund der Verlängerung der Burgenlandstraße und Pöchlerner Straße werden zukünftig Durchlüftungsbahnen durch das Plangebiet geschaffen. Diese sind bereits nach geltendem Planrecht vorgesehen.	x			
Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände	Durch die Erhöhung des Anteils luftschadstofffilternder Vegetationsbestände (Pflanzverpflichtungen, Pflanzbindungen) sowie durch die Begrünung einzelner Gebäude im Gebiet werden zumindest im Vergleich zum bestehenden Planrecht lokal kleinflächige positive Effekte im Sinne der Minimierung der Luftschadstoffbelastungen erzielt.		x		
Luftschadstoffe – Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen	Aufgrund der Nutzungsänderung von gewerblicher bzw. industrieller Nutzung zu Mischgebieten wird von geringeren Luftschadstoffbelastungen durch im Plangebiet zukünftig zulässige Nutzungen ausgegangen. Stark Luftschadstoff emittierende Betriebe sind nicht zulässig. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren wird ggf. sichergestellt, dass die maßgeblichen Emissionsgrenzwerte eingehalten werden. Um die geplanten Nutzungen bei der vorliegenden verkehrsbedingten Belastung mit Luftschadstoffen zu ermöglichen, sind Schutzmaßnahmen zu treffen. Daher wird im Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass in BO, BN1 und BN4 zum Schutz vor KfZ-bedingten Luftschadstoffen (Stickstoffdioxid) erforderlich werden. Zudem ist der Geltungsbereich gekennzeichnet als Bereich, bei dem bei baulichen Anlagen Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.		x		
Luftreinhalteplan	Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes in folgenden Punkten/Aspekten: x Die Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes sind nicht betroffen.				
Landschaftsplan (Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen)	Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen der Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten: x Den Zielsetzungen des Landschaftsplanes wird unter Beachtung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen entsprochen.				

Gesonderte Genehmigungen/immissionsschutzrechtliche Verfahren erforderlich

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Erläuterung:	

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	<p>Anpflanzung und Erhalt von Baumstandorten Extensive Dachbegrünung Intensive Dachbegrünung in den Baufeldern BN1, BN2, BN4 und BO Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (pv) Bepflanzung der pv1 und pv2 Bereiche</p> <p>Darüber hinaus werden folgende Schutzmaßnahmen getroffen, um die vorgesehenen Nutzungen auch bei den erläuterten Vorbelastungen (Lärm, Luftschadstoffe) zu ermöglichen:</p> <p>In BO, BN1 und BN4 sind zum Schutz vor KfZ-bedingten Luftschadstoffen Vorkehrungen zum Schutz vor Stickstoffdioxidbelastungen erforderlich Kennzeichnung als Bereich, bei dem bei baulichen Anlagen Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.</p>
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	---

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft und verbleibende Auswirkungen:</u>	Das neue Planrecht setzt eine numerische Erhöhung der Grundflächenzahl und eine Vergrößerung der Baufenster fest. So ist eine bauliche Auslastung bis maximal 100% in den Mischgebietsflächen MI2 und MI4 möglich. Aufgrund des gegenüber den bisherigen Bestandsnutzungen (fast 100 % Versiegelungsanteil) geringeren Versiegelungsanteils, Schaffung von luftströmungsgünstiger Bebauung sowie Neupflanzungen von Vegetationsbeständen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen wird das Schutzgut Klima und Luft durch die Planung aufgewertet.	1	2	3	4
			x		
Ausgewertete Gutachten	Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (2012): Nachnutzung des ehemaligen Schoch-Areals				

	im Stadtbezirk Feuerbach, Stadtklimatische Situation und Städtebaulicher Wettbewerb
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	---

5.7 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild

Verglichen mit dem Prognose-0-Fall hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

Bewertungsklassen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft	Erläuterungen				
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	Aufgrund der Anlage von Grünflächen mit Baumbeständen, der vorgesehenen Gebäudestellung, der Integration von neuen, mit Vegetationselementen begleitete Verbindungsachsen, der Schaffung von qualitativ hochwertigen Aufenthaltsflächen etc. verbessert sich das Landschaftsbild im Vergleich zur bisherigen bestehenden planungsrechtlichen Situation, die lediglich im Bereich der Kremser Straße sowie südlich des Wiener Platzes Maßnahmen im Sinne der Grünordnung vorsieht. Auch gegenüber vorangegangener Nutzungen (nahezu 100 % Versiegelung) ist mit einer positiven Wirkung zu rechnen.		x		
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	---	x			
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	Die Schaffung neuer ansprechender Verbindungsachsen (Verlängerung der Burgenlandstraße sowie der Pöchlerner Straße) mit entsprechenden Vegetationsbeständen führt zur Verbesserung sowie Neuschaffung von Sichtachsen. Bereits das bestehende Planrecht sieht die Verlängerung der Burgenlandstraße sowie der Pöchlerner Straße vor, mit Umsetzung des neuen Bebauungsplans werden die		x		

		1	2	3	4
	genannten Verbindungsachsen zusätzlich durch eine ansprechende Freiflächengestaltung in Form von Baumstandorten aufgewertet.				
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	Die vorgesehenen Baufelder sorgen für eine ansprechende Gestaltung sowie Gliederung des Plangebiets. Baulinien und Baugrenzen sichern die raumbildenden Kanten.		x		
Gestaltung Ortsrand/ Einbindung in die Landschaft	---				
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Das Plangebiet wird zukünftig für Fußgänger sowie Radfahrer durch die Schaffung ansprechender Verbindungsachsen durchquerbar sein. Im Bereich des Wiener Platzes soll eine ansprechende öffentliche Grünfläche als neue Aufenthaltsfläche dienen. In Bezug auf die bestehende planungsrechtliche Ausgangssituation ist mit Umsetzung der Planung eine positive Wirkung im Sinne von ansprechenden Aufenthaltsorten möglich.		x		
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Pflanzverpflichtungen, Pflanzbindungen Anpflanzung und Erhalt von Baumstandorten Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (pv) Bepflanzung der pv1 und pv2 Bereiche Fassadenbegrünung (pv2) Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Bäumen, Wegen, Spielpunkten und Sitzstufen				
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	---				

		1	2	3	4
<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft und verbleibende Auswirkungen:</u>	Durch Grünflächen und die Neugestaltung des Wiener Platzes wird das Landschaftsbild gegenüber dem bestehenden Planrecht (Prognose-0-Fall) aufgewertet. Außerdem kann u. a. die öffentliche Grünfläche mit Baumstandorten als Erholungs- bzw. Aufenthaltsort dienen. Auch die beidseitige Baumreihe im Bereich der Verlängerung der Burgenlandstraße wertet das Landschaftsbild auf.		x		
Ausgewertete Gutachten	---				

Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	---
--	-----

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Verglichen mit dem Prognose-0-Fall hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

Bewertungsklassen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	Erläuterungen				
Baudenkmale einschließlich Umgebung	Die Baudenkmale in der Umgebung bleiben unverändert. Der Tiefbunker wird in der Planung berücksichtigt. Er soll als Bestandteil des Bahnhofsvorplatzes gesehen werden. Durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bunker/Bunkermuseum werden zukünftig gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation Nutzungen und Einrichtungen, die dem Bunker dienen, zulässig sein. Ebenfalls wird die Zulässigkeit eines Museums (einschließlich dazugehöriger Einrichtungen) ermöglicht.		x		
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	---	x			
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente	---	x			
Archäologische Funde	---	x			
Sonstige Sachgüter	---	x			
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Durch die Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Tiefbunker erwartet. Werden weitere Kultur- und Sachgüter während der Bauphasen entdeckt, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.				

Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	---
--	-----

Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe und verbleibende Auswirkungen:	Durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bunker/Bunkermuseum werden zukünftig gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation Nutzungen und Einrichtungen, die dem Bunker dienen, zulässig sein. Ebenfalls wird die Zulässigkeit eines Museums (einschließlich dazugehöriger Einrichtungen) ermöglicht. Durch die Neuordnung des Eingangsbereiches zum Tiefbunker wird dieser verstärkt als Bestandteil Feuerbachs und des Bahnhofsvorplatzes gesehen. Aufgrund der guten Lage am Bahnhof kann er für den Tourismus förderlich sein.	1	2	3	4
			x		
Ausgewertete Gutachten	---				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	---				

5.9 Sonstige Bewertungsaspekte

Sonstige Bewertungsaspekte	Erläuterungen
Vermeidung von Emissionen	Im Plangebiet ist eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung auf Grund der Möglichkeit der Einrichtung von Car-Sharing-Flächen, guter ÖPNV- Anbindung sowie einer Erhöhung der notwendigen Fahrradabstellplätze festgesetzt.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Abfälle und Abwässer sind fachgerecht zu entsorgen.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Möglichkeit zur Integration von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen.
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	---
Klimaschutz/ Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	- Pflanzung/Förderung und Erhalt von Vegetationsbeständen - Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV, Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes

Klimaschutz/ Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung neuer Vegetationsbestände und Erhalt (Schattenbereiche an Wegeverbindungen, Verdunstung) - Rückhalt von Niederschlagswasser auf den Dach- und Grünflächen - Herstellung von Durchlüftungsbahnen - Vermeidung thermischer Nachteile durch Begrünung der Gebäude
---	---

6. Eingriffsregelung

Ergebnisse Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ergibt sich kein Eingriff und damit auch kein Ausgleichsbedarf. Durch die Nutzung des Areals als Gewerbegebiet war das Plangebiet fast zu 100% bebaut. Die Bestandsnutzung entsprach jedoch nicht dem vormaligen Planrecht, in dem Baustaffel 3 gemäß Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart (maximale bauliche Auslastung 40%) rechtskräftig ist. Es besteht heute bereits die planungsrechtliche Möglichkeit der Umsetzung von gemischten Bauflächen, jedoch mit einer geringeren Auslastung der Bauflächen von 40%. Das bisherige Planrecht trifft keine Festsetzungen im Sinne der Grünordnung, wie beispielsweise einer Dachbegrünung, Neupflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets stellt der Bebauungsplan „Wiener Platz (1992/001)“ die planungsrechtliche Ausgangssituation dar. Im genannten Bereich ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die zulässige Grundflächenzahl u. a. durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne tangieren das Plangebiet unwesentlich, hauptsächlich gilt die beschriebene planungsrechtliche Situation.

Im neuen Bebauungsplan ist das Plangebiet hauptsächlich als Mischgebiet ausgewiesen, mit einer GRZ von 0,6 bis 1,0. Im nördlichen und südlichen Bebauungsbereich darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragenanlagen sowie weiteren Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO (unterirdische Nebenanlagen wie beispielsweise Müllräume, Versorgungsanlagen) bis zu einem Wert von GRZ 0,9 überschritten werden. Im östlichen Bereich darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen sowie weiteren Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (unterirdische Nebenanlagen wie beispielsweise Technikräume, Versorgungsanlagen) bis zu einem Wert von GRZ 1,0 überschritten werden. In den Baufeldern Süd und Ost ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen oder halboffenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. In den Baufeldern BN1 und BN2 ist eine abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Es muss auch auf die rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebaut werden. In den Baufeldern BN3 und BN4 ist eine abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Bis HbA 279,70 kann auch auf die rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Ab HbA 279,70 m ü. NN kann auch einseitig offen gebaut werden.

Das neue Planrecht setzt eine numerische Erhöhung der Grundflächenzahl und eine Vergrößerung den Baufenstern fest. So ist eine bauliche Auslastung bis maxi-

mal 100% in den Mischgebietsflächen MI2 und MI4 möglich. Dagegen ist nach bislang geltendem Planrecht (Baustaffel 3 gemäß Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart) zu berücksichtigen, dass keine wesentlichen Einschränkungen für Nebenanlagen und Stellplätze bestehen. Somit wäre in Teilbereichen eine bauliche Auslastung des Grundstücks auch über einen Wert von 90% hinaus möglich.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Baukörper zwischen 4 und 6 Geschossen zulässig. Gegenüber der gegebenen planungsrechtlichen Situation (überwiegend Baustaffel 3 – 3 geschossige Gebäude plus Satteldach; nördlicher Bereich B-Plan Wiener-Platz 5 Geschosse zulässig) ist daher mit einer Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse im Plangebiet zu rechnen. Durch die Anordnung der Baufenster mit dazwischenliegenden Verkehrs- und Durchwegungsbereichen ist dennoch mit keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen zu rechnen.

Im Bebauungsplan werden durch ergänzende Maßnahmen z. B. extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung entlang der pv2 oder der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen keine nachteiligen Effekte gegenüber dem bestehenden Planrecht sowie teilweise sogar positive Effekte der einzelnen Schutzgüter erzielt. Die Aufwertung der öffentlichen Flächen durch Baumneupflanzungen und die Gestaltung einer großflächigen Grünfläche tragen gleichermaßen dazu bei. Im Hinblick auf den hohen Versiegelungsgrad der Bestandsnutzung ergeben sich durch die Neuplanung trotz hoher Nutzungsziffern positive bzw. keine nachteiligen Auswirkungen. Es erfolgt im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht eine Verbesserung vor allem für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biodiversität, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild/Ortsbild. Es ergeben sich somit im gesamten Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gegenüber dem derzeit noch bestehenden Planungsrecht.

Bezüglich der Schutzgüter sind die vorangegangenen Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern zu betrachten.

<p>Bilanzierung nach BOKS:</p>	<p>Bilanzierung entsprechend BOKS-Verfahren (Ist-Zustand - Planung) Bestand: ...0..... BOKS-Punkte Planung: ...0..... BOKS-Punkte Mit der Planung ist der Verbrauch von ...0...BOKS-Punkten verbunden</p> <p>Bilanzierung des planungsrechtlich zulässigen Zustandes mit dem geplanten Zustand Gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Zustand (Prognose 0 – Fall) führt das Vorhaben zu folgendem Bilanzergebnis: Bestand:0.... BOKS-Punkte Planung:0....BOKS-Punkte Mit der Planung ist der Verbrauch von ...0.... BOKS-Punkten verbunden.</p> <p>Trotz der umfassenden Altlastensanierung beeinflusst die Altlastensituation nach wie vor die Bewertung der Bodenqualität. Auf dem Großteil der Fläche ist nach dem erfolgten Bodenaustauschein verdichtetes Unterbodenmaterial eingebaut, es sind Bereiche im Untergrund versiegelt, oder auch außerhalb des Sanierungsbereiches mit Schadstoffen belastet. Auch wenn durch die Anlage von Baumstandorten oder der Grünfläche in geringem Umfang Bodenfunktionen wiederhergestellt werden, kommt es bei der Gesamtbetrachtung und Berücksichtigung der Maßstabebene des BOKS zu keiner Änderung im Punktestand.</p>
---------------------------------------	--

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt

Gemäß Nr. 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und gemäß § 4c BauGB hat der Umweltbericht Angaben zur Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt zu machen. Unter Berücksichtigung des Maßstabs der Erheblichkeit und der konditionalen Verknüpfung mit dem zu Grunde zu legenden Bebauungsplan bzw. Planrecht hat der Umweltbericht ein von der Gemeinde festzulegendes Konzept der geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt vorzuschlagen und damit auch die Öffentlichkeit hierüber zu informieren. Gemäß der gesetzlichen Intention soll diese Überwachung insbesondere dazu dienen, frühzeitig unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu erkennen und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Nachsteuerung zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung sind nach § 4c BauGB ausschließlich erhebliche (insbesondere unvorhergesehene) Umweltauswirkungen, soweit sie aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten. Dabei umreißt der Katalog der Belange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB den Gegenstand der gebotenen Überwachung. Im

Plangebiet besteht eine erhebliche Belastung durch Lärm. Die zur Vermeidung vorgeschlagenen und mit dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen bewirken jedoch, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Behandlung von Bauanträgen ist besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der die umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu richten. Dabei kann gegebenenfalls auch auf eventuelle unvorhergesehen auftretende erhebliche Umweltauswirkungen eingegangen und reagiert werden. Das Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart erstellt im Rahmen seiner allgemeinen Aufgaben in der Umweltbeobachtung regelmäßig Berichte über den Zustand der Umwelt in Stuttgart. Negative Entwicklungen, z. B. verursacht durch die Bauleitplanung, können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Darüberhinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Einhaltung der Festsetzungen, insbesondere die Herstellung der Baumpflanzungen, Gestaltung der Grünflächen und der Dachbegrünungen etc. wird im Rahmen der üblichen Überwachung der baulichen Entwicklung von der Stadt routinemäßig überprüft.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich in Stuttgart-Feuerbach. Es wird durch die Dornbirner Straße im Westen, den Wiener Platz im Norden, den Bahnhofsplatz im Osten und die Kremser Straße im Süden begrenzt. Das Firmengelände eines ehemaligen Metallveredelungsbetriebes wurde 2011 von der Landeshauptstadt Stuttgart erworben. Der Rückbau der Bauwerke wurde im Oktober 2015 abgeschlossen, seither findet auf dem Areal die Altlastensanierung statt. Der Bodenaustausch wurde im September 2018 abgeschlossen. Darüber hinaus wird die Grundwassersicherung weitergeführt. Ehemals war das Gebiet von einer rein gewerblich-industriellen Nutzung geprägt. Zukünftig ist im Plangebiet eine Mischnutzung vorgesehen. Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ist als Bewertungsmaßstab das geltende Planungsrecht heranzuziehen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird demnach betrachtet, welche baulichen Eingriffe und Nutzungsarten bereits nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässig sind (plangebende Vorbelastung als Ist-Zustand). Diese sind mit dem Zustand nach Ausführung der nun vorliegenden Planung zu vergleichen und gegenüberzustellen. Durch die Nutzung des Areals als Gewerbegebiet ist das Plangebiet fast zu 100% bebaut und überformt. Die Bestandsnutzung entspricht jedoch nicht dem zum Großteil im Geltungsbereich rechtskräftigen Planrecht, das mit der Baustaffel 3 gemäß Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart eine maximale bauliche Auslastung von 40% festsetzt. Es besteht heute bereits die planungsrechtliche Möglichkeit der Umsetzung von gemischten Bauflächen, jedoch mit einer geringeren Auslastung der Bauflächen von 40%. Das bisherige Planrecht trifft jedoch keine bzw. nur in Randbereichen Festsetzungen im Sinne der Grünordnung. Nach dem im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs geltenden Planrecht (Baustaffel 3 gemäß Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart) ist zudem zu berücksichtigen, dass keine wesentlichen Einschränkungen für Nebenanlagen und Stellplätze bestehen. Der neue Bebauungsplan setzt im Vergleich zum bestehenden Planrecht eine numerische Erhöhung der Grundflächenzahl und eine Vergrößerung der Baufenster fest. Im Bebauungsplan werden durch ergänzende Maßnahmen z. B. extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung entlang der pv1 und pv2 - Bereiche oder Verwendung wasserdurchlässiger Be-

läge positive Effekte erzielt. Die Aufwertung der öffentlichen Flächen durch Baumneupflanzungen und die Gestaltung einer großflächigen begrünten Platzfläche tragen gleichermaßen dazu bei. Im Hinblick auf den hohen Versiegelungsgrad der ehemaligen Bestandsnutzung ergeben sich durch die Neuplanung trotz hoher Nutzungsziffern keine nachteiligen Auswirkungen. Es ergeben sich somit im gesamten Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gegenüber dem derzeit bestehenden Planungsrecht. Teilweise wird eine Aufwertung der Schutzgüter mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erreicht.

Zu den einzelnen Schutzgütern können zusammenfassend folgende Aussagen getroffen werden:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Durch die Planung werden dem Menschen neue Wohnmöglichkeiten sowie Arbeitsplätze geboten in einem ansprechenden Umfeld (vorgesehene Gestaltung entlang der Wegebeziehungen sowie der neuen Platzfläche). Es werden öffentliche Plätze geschaffen, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Durch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Kennzeichnung des Plangebiets, bei dessen Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind, sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Geltungsbe- reich nur in bestimmten Bereichen im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann die bestehende Konfliktlage im Hinblick auf die Vorbelastungen mit Lärm und Luftschadstoffen bewältigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Momentan befinden sich im Plangebiet nur wenige Vegetationsbestände (Verkehrsgrün, Baumreihe Kremser Straße etc.). Auch nach bestehendem Planrecht ist die Integration von Maßnahmen im Sinne der Grünordnung nur vereinzelt vorgesehen. Mit Umsetzung der Planung werden Maßnahmen im Sinne der Grünordnung verwirklicht, die für eine Erhöhung der Vegetationsbestände im Plangebiet sorgen. Im Plangebiet selbst ist allenfalls mit häufigen, siedlungstypischen und weit verbreiteten, ungefährdeten Vogelarten in den Baumbeständen an den Randbereichen zu rechnen. Für die versiegelten und bebauten Flächen bzw. der in Zwischenzeit aufgrund der Boden- und Grundwassersanierung umfassenden, großflächigen Arbeiten im Plangebiet ergibt sich kein Habitatpotential für Tiere. Der vorhandene Gebäudebestand (Wiener Platz 1) und Industriehallen bieten aufgrund evtl. Höhlen und Spalten Potential für Niststätten und Quartiere für gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse). Vor Maßnahmen an Gebäuden (insbesondere im Rahmen von notwendigen Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten), Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist durch eine ökologische Baubegleitung bzw. durch einen Fachmann zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz, untere Naturschutzbehörde) einzuholen.

Schutzgut Boden:

Durch das neue Planrecht kommt es zu einer numerischen Erhöhung der Grundflächenzahl sowie einer Vergrößerung der Baufenster, jedoch werden im Gegensatz

zum bestehenden Planrecht Festsetzungen im Sinne der Grünordnung (u. a. Vegetationsbestände mit Erdanschluss) getroffen, die auf Teilflächen zur Bildung von Böden beitragen. Aufgrund der starken Verunreinigung des Bodens durch Chromat und LCKW wurde seit Oktober 2015 eine Altlastensanierung durch Bodenaustausch mit sanierungsbegleitender Grundwassersicherung durchgeführt. Damit wurden bestehende Schäden beseitigt. Mit der Herstellung der Vegetationsflächen im Plangebiet, der Integration von Pflanzflächen, Begrünung der Grundstücke, Erdüberdeckung der Tiefgaragen- bzw. Garagen- und Bunkerbereiche sowie der (teilweise intensiven) Dachbegrünung werden Eingriffe minimiert und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut erzielt. Mit der Planung werden im Sinne des Grundsatzes des § 1a BauGB „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ innerstädtische Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt und Neuerschließungen im Außenbereich vermieden. Außerhalb des Plangebiets trägt die Planung somit zur Vermeidung von Flächenverbrauch und Neuversiegelung bei. Landwirtschaftlich oder für Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser:

Die Planung hat auf das Schutzgut Wasser durch die Anlage von Vegetationsbeständen, der Integration von wasserdurchlässigen Belägen und der Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung keine nachteiligen Auswirkungen.

Das Grundwasser ist mit LCKW und Chromat verunreinigt und wird saniert, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Dort sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Schutzgebiets nicht besorgen lassen. Die Planung berücksichtigt diesen Schutzgedanken. Das Versickern von anfallendem Niederschlagswasser der nichtbegrünter Dachflächen, auf den befestigten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen ist gemäß der Verordnung lediglich über belebte Bodenschichten zulässig. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu bewirtschaften. Aufgrund Altlastensituation kann die vorgesehene Bewirtschaftung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers überwiegend über die Nutzung als Brauchwasser, den Rückhalt auf den Flächen, flächenhafte Versickerung sowie die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände, erfolgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder Rigolen ist aufgrund der Altlastensituation (trotz Sanierung) nicht möglich.

Schutzgut Klima/Luft:

Das neue Planrecht setzt eine numerische Erhöhung der Grundflächenzahl und eine Vergrößerung der Baufenster fest. So ist eine bauliche Auslastung bis maximal 100% in den Mischgebietsflächen MI2 und MI4 möglich (inkl. der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO). Dagegen ist nach bislang geltendem Planrecht (Baustaffel 3 gemäß Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart - maximale bauliche Auslastung 40%) zu berücksichtigen, dass keine wesentlichen Einschränkungen für Nebenanlagen und Stellplätze bestehen. Aufgrund der Schaffung von luftströmungsgünstiger Bebauung sowie Neupflanzungen von Vegetationsbeständen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen wird das Schutzgut Klima und Luft durch die Planung letztlich aufgewertet. Um die geplanten Nutzungen bei der vorliegenden verkehrsbedingten Belastung mit Luftschadstoffen zu ermöglichen, sind Schutzmaßnahmen zu treffen. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass in BO, BN1 und BN4

zum Schutz vor KfZ-bedingten Luftschadstoffen Vorkehrungen zum Schutz vor Stickstoffdioxidbelastungen erforderlich werden. Zudem ist der Geltungsbereich gekennzeichnet als Bereich, bei dem bei baulichen Anlagen Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft:

Durch Grünflächen und die Neugestaltung des Wiener Platzes wird das Landschaftsbild gegenüber dem Prognose-0-Fall aufgewertet. Außerdem kann u. a. die öffentliche Grünfläche mit Baumstandorten als Erholungs- bzw. Aufenthaltsort dienen. Auch die beidseitige Baumreihe im Bereich der Verlängerung der Burgenlandstraße wertet das Landschafts- und Ortsbild auf. Das Schutzgut ist aufgrund der wenigen Landschaftsbestandteile und der starken Bebauung im Plangebiet von geringer Bedeutung. Aufgrund der Planung der Anlage von Grünflächen mit Baumbeständen, der Gebäudestellung etc. ändert sich das Landschaftsbild deutlich im Vergleich zur bisherigen vollständigen Versiegelung/Bebauung bzw. gegenüber dem bestehenden Planrecht. Der Wiener Platz wird mit seiner öffentlichen Grünfläche mit Baumstandorten zukünftig als Aufenthaltsort nutzbar werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Bezüglich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter wird im Plangebiet der Bunkerbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bunker/Bunkermuseum mit dazugehörigen Einrichtungen festgesetzt. Somit hat die Planung keine nachteiligen Wirkungen bzw. in Verbindung mit dem direkten Umfeld (öffentliche Grünfläche) positive Auswirkungen auf das Schutzgut.

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Stuttgart, 24. Juni 2020/3. November 2020/16. Juni 2021


Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor