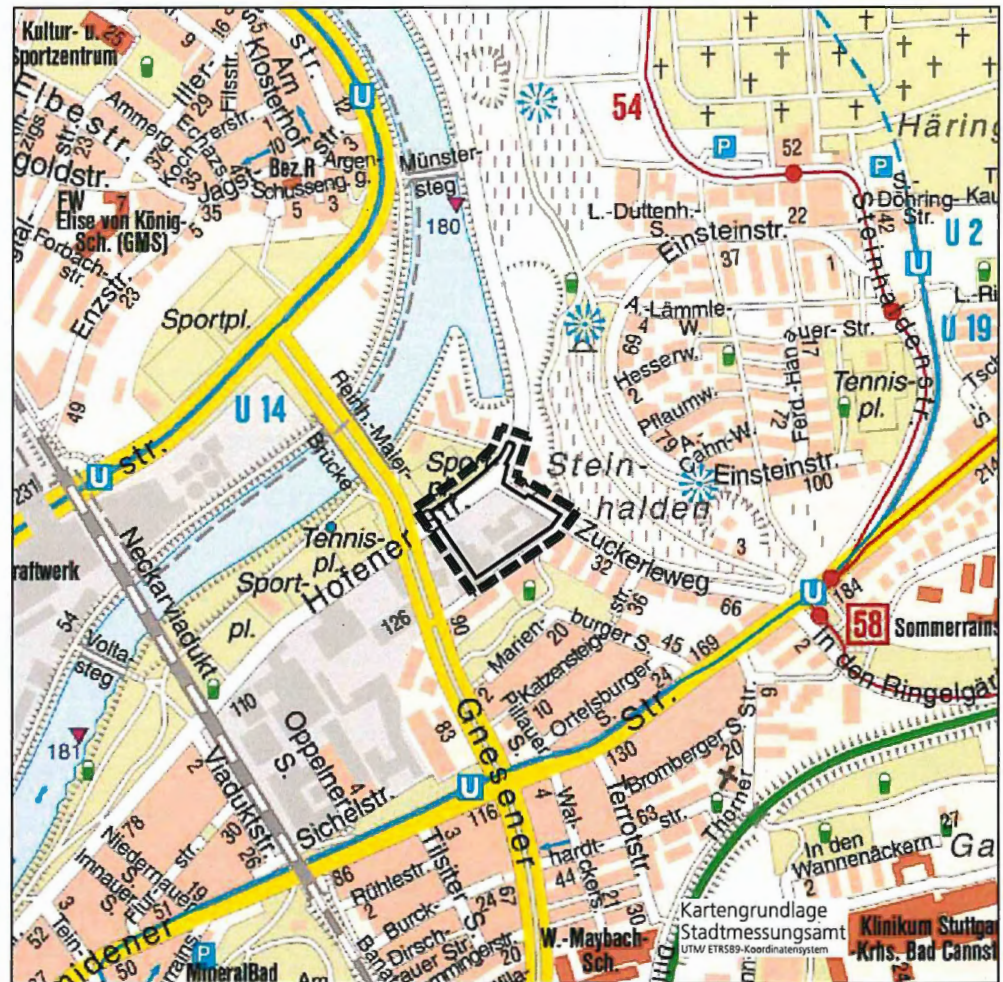


## Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

### Hofener / Gnesener Straße (Ca 309/1) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt

#### Begründung



## **Inhalt**

- 1 Plangebiet und Umgebung**
- 2. Planungsrecht und andere Planungen**
  - 2.1 Regionalplan
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Landschaftsplan
  - 2.4 Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan
  - 2.5 Andere Planungen
- 3. Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB**
- 4. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**
- 5 Planungsanlass und Erforderlichkeit**
- 6. Planinhalt und planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 6.1 Städtebauliche Konzeption
  - 6.2 Art der baulichen Nutzung
  - 6.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen
  - 6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.5 Erschließung und Verkehr
  - 6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 6.7 Ver- und Entsorgung
  - 6.8 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7. Örtliche Bauvorschriften**
  - 7.1 Dachgestaltung
  - 7.2 Fassadengestaltung
  - 7.3 Werbeanlagen
  - 7.4 Einfriedungen
  - 7.5 Mülltonnenstandplätze
  - 7.6 Antennen
- 8. Umweltbelange**
  - 8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 8.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
  - 8.3 Lärm
  - 8.4 Klima und Luft
  - 8.5 Störfallbetrieb des Kraftwerkes Münster
  - 8.6 Arten- und Biotopschutz
  - 8.7 Boden und Wasser
  - 8.8 Stadtbild
- 9. Sozialverträglichkeit**
- 10. Soziale Infrastruktur**
- 11. Kosten**
- 12. Flächenbilanz**

## 1. **Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Bad Cannstatt, Stadtteil Schmidener Vorstadt. Es umfasst die Flurstücke 5761/3, 5774/1, 5783/1 der ehemaligen Bettfedernfabrik sowie das Flurstück 6876/6 (Verkehrsfläche Zuckerleweg). Teile der Flurstücke 5744 (Verkehrsfläche Hofener Straße), 5786/2 und 6876 (Verkehrsfläche Zuckerleweg), 5784/3, 5782/4, 5782/2 sowie 5779/1 werden mit einbezogen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 11. Oktober 2016 wurde das Plangebiet um die Grundstücke 5761/6, 5761/5, 5761/2, 5772/3 und 5770/1 verkleinert, da es mit den derzeitigen Eigentümern der Nachbargrundstücke weiteren Abstimmungsbedarf gibt; der noch Zeit in Anspruch nimmt. Der Bebauungsplan wird in zwei Teilabschnitten fortgeführt. Die Überplanung dieser Grundstücke wird somit zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Das Gebiet wird von der bestehenden Wohnbebauung am Zuckerleweg im Norden und im Osten eingefasst. Im Nordosten schließt sich ein Weinberg im Landschaftsschutzgebiet Zuckerberg-Muckensturm an. Im Nordwesten schließt auf der anderen Straßenseite eine Sportfläche an. Im Südwesten besteht eine Bebauung mit gewerblicher Nutzung.

## 2. **Planungsrecht und andere Planungen**

### 2.1. **Regionalplan**

Die Raumnutzungskarte stellt für das Plangebiet Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dar. Der angrenzende Weinberg wird sowohl als Landschaftsschutzgebiet als auch als Gebiet für die Landwirtschaft beschrieben.

### 2.2. **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche dar. Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.3. **Landschaftsplan**

Ergänzend zum FNP beinhaltet der Landschaftsplan die Darstellung Bebautes Gebiet mit klimatisch/ lufthygienischen Nachteilen sowie für den östlichen Bereich die Notwendigkeit der Verbesserung der Grünverbindung.

### 2.4. **Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan 1993/17 aus dem Jahr 1993 setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) mit vier Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0 fest. Die Hofener Straße ist mit einer Breite von 17,32 m festgesetzt. An der Einmündung vom Zuckerleweg sind beidseitig Flächen für Verkehrsgrün mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Der festgesetzte Zuckerleweg ist für einen zeitgemäßen Ausbau ungeeignet.

### 2.5. **Andere Planungen**

#### 2.5.1. **Verordnung zum Schutz der Heilquellen**

Das Gebiet liegt überwiegend in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes. Der nördliche Teil der Hofener Straße, ab dem Kreuzungsbereich Zuckerleweg, befindet sich in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes.

- 2.5.2. **Luftreinhalteplan**  
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans, Luftreinhalte-/Aktionsplan für den Regierungsbezirk Stuttgart, Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart (Fortschreibung November 2018).
- 2.5.3. **Vergnügungseinrichtungen**  
Gemäß dem am 12. März 2020 in Kraft getretenen Textbebauungsplan Vergnügungseinrichtungen u.a. (Ca 301) sind jegliche Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.
- 2.5.4. **Stadterneuerungsvorranggebiet/ Vorkaufsrecht**  
Satzung SVG 15 Jahr/Nr. 2012/31 - Satzung Vorkaufsrechtssatzung.
- 2.5.5. **Straßenrecht**  
Die Hofener Straße ist als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert.
- 2.5.6. **Hochwassergefahr**  
Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg im Bereich der Überflutungsflächen (HQ extrem).
- 2.5.7. **Störfallrecht**  
Das Plangebiet liegt im Konsultationsabstand des Kraftwerks Münster an der Neckartalstraße. Im Störfall können hiervon Gefährdungen ausgehen.
- 2.5.8. **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**  
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart aus dem Jahr 2008 sieht im Plangebiet keinen zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel vor.
- 2.5.9. **Lärm-Aktionsplan**  
Zur Förderung des Rad- und Fußgängerverkehrs wird die Hofener Straße für Kfz an Sonn- und Feiertagen 8 - 21 Uhr von Mai bis Oktober gesperrt.

### **3. Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan wird nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor:

Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, sodass entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht bedürfen.

Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen und es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei einer Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind (vgl. Ziffer 8.5). Der Bebauungsplan trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

#### **4. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Durch das SIM sind mindestens 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für den preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen.

Die Vorhabenträgerin hat sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten verpflichtet.

Zur Sicherung der SIM-Konditionen, städtebaulichen Mindeststandards, schuldrechtlichen Vereinbarungen sowie von Dienstbarkeiten wurde mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

#### **5. Planungsanlass und Erforderlichkeit**

Das bisherige Gewerbegrundstück soll künftig für eine urbane Gebietsnutzung zur Verfügung gestellt werden, da es zur Unterbringung von großflächigem Gewerbe nicht mehr benötigt wird. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Wohnnutzung rechtlich nicht umsetzbar. Da Wohnungen im Stadtgebiet stark nachgefragt sind, soll hier ein neues gemischtes Quartier mit großem Anteil an Wohnungen erstellt werden. Durch kleinere Gewerbeeinheiten soll auch das Nahversorgungsangebot im Gebiet verbessert werden. Damit eine ausgewogene Mischung für ein Urbanes Gebiet verwirklicht werden kann, werden auch Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche sowie kirchliche und gesundheitliche Zwecke in der Planung ermöglicht.

#### **6. Planinhalt und planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **6.1. Städtebauliche Konzeption**

Am nördlichen Ortseingang von Bad Cannstatt soll ein neues gemischtes Quartier mit der Nutzungsstruktur eines urbanen Gebietes mit Wohnbebauung, einer Kindertagesstätte und verschiedenen gewerblichen Nutzungen entstehen. Aus Norden, von der Hofener Straße kommend, soll dieses Quartier die Eingangssituation nach Bad Cannstatt aufwerten und städtebaulich prägen. In den Jahren 2008/2009 wurde ein Wettbewerbsverfahren im kooperativen Verfahren durchgeführt, aus welchem das Büro Ackermann + Raff als Sieger hervorging. Dieser Entwurf wurde weiterentwickelt und soll im Wesentlichen als Grundlage der Planung dienen.

Das Gebiet des Aufstellungsbeschlusses wird in zwei Teilbereiche untergliedert. Dieser Bebauungsplan umfasst den Teilbereich Ca 309/1. Das Verfahren für den Teilbereich Ca 309/2 wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgesetzt.

Die straßenbegleitende Bebauung bietet sowohl Vorteile für den Lärmschutz als auch für den Kaltluftstrom. Durch die geschlossene Bebauung entlang der Hofener Straße wird der Straßenraum gefasst. Hier soll sich eine urbane Nutzung konzentrieren, indem Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist, da dieser Standort gut erreichbar ist und er den Ortseingang nach Bad Cannstatt prägen kann. Gleichzeitig bildet sie einen Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung. In den Obergeschossen können Wohnungen erstellt werden. Durchlässe im Erdgeschoss und dritten Obergeschoss lassen den Kaltluftstrom ins Neckartal fließen. Regelungen zur Freihaltung der südlich der Durchgänge liegenden Flächen wurden im städtebaulichen Vertrag getroffen. Die Gebäude im Süden sollen überwiegend dem Wohnen dienen und bilden somit einen fließenden Übergang zum bestehenden Wohngebiet.

## 6.2. **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird zur Sicherung der städtebaulichen Ziele als urbane Gebiete (MU<sub>1</sub> und MU<sub>2</sub>) nach § 6 a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO festgesetzt.

Um das Ziel eines durchmischten Quartiers ohne negative Einwirkungen auf die Wohnnutzung zu erreichen, sind nur folgende Nutzungen zugelassen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

An das Plangebiet grenzen im Nordosten ein allgemeines Wohngebiet und im Südosten ein besonderes Wohngebiet an (Ca 237). Im besonderen Wohngebiet ist neben dem Wohnen auch eine gewerbliche Nutzung möglich. Im Südwesten grenzen derzeit Gewerbebetriebe an. Dort gilt der Bebauungsplan Hofener / Oepelner Straße (Ca 289), der gewerbliche Nutzungen festsetzt. Der Teilbereich Ca 309/2 soll zukünftig als Pufferzone zwischen dem reinen Gewerbegebiet sowie den Wohn- und gemischt genutzten Gebieten fungieren. Derzeit befinden sich dort entsprechend dem gültigen Bebauungsplan 1993/17 noch vorwiegend gewerbliche Nutzungen. Im Bereich des künftigen Bebauungsplans Ca 309/2 ist jedoch eine Anpassung ebenfalls durch ein MU vorgesehen. So sollen dort an der stark belasteten Gnesener Straße Gewerbeflächen entstehen, im ruhigeren rückwärtigen Bereich aber auch Flächen für Wohnungsbau angeboten werden. Dieser Bereich war bereits Teil des Aufstellungsbeschlusses von 2016. Der Teilbereich Ca 309/1 als urbanes Gebiet verbindet alle umliegenden Nutzungen miteinander. Die Wohnnutzung aus dem südöstlichen Bereich im Anschluss an das Plangebiet und auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Zuckerlewegs soll im zentralen Teil des Geltungsbereichs fortgeführt werden, da ein großer Bedarf an Wohnraum im gesamten Stadtgebiet herrscht.

Im Bereich des MU<sub>1</sub> ist das Wohnen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, da sich im Erdgeschoss entlang der Hofener Straße gewerbliche Nutzungen im Sinne eines urbanen Gebietes, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Restaurants ansiedeln sollen. Hier werden diese Nutzungen gut wahrgenommen und profitieren zudem von Laufkundschaft. Sie können das Quartier beleben und somit einen Beitrag zu einem lebendigen Wohnstandort leisten. Auch die im Plangebiet notwendige Kindertagesstätte sollte idealerweise dort untergebracht werden, um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Weiterhin ist das MU<sub>1</sub> geeignet, die sonstigen im Gebiet zulässigen Nutzungen unterzubringen. Das MU<sub>2</sub> ist aufgrund der ruhigeren Lage mehr zum Wohnen geeignet.

Da das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart aus dem Jahr 2008 im Plangebiet keinen zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel vorsieht, sind nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig.

Die Nutzungen Vergnügungsstätten und Wettbüros werden ausgeschlossen, da sie nicht der Vergnügungsstättenkonzeption der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Ca 301), der am 12. März 2020 in Kraft getreten ist, entsprechen. Hierbei soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich nicht ermöglicht werden, da mit diesen Nutzungen Trading-Down-Effekte eintreten könnten, welche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des urbanen Gebietes haben könnten. Vom Ausschluss erfasst sind jegliche Arten von Wettbüros und damit auch reine Wettannahme- und Wettvermittlungsstellen.

Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, da sie mit der hier angestrebten städtebaulichen Entwicklung einer überwiegenden Wohnnutzung aufgrund ihrer Betriebsabläufe nicht vereinbar sind. Der Bedarf für diese Nutzung ist an anderer Stelle in der Stadt bereits gedeckt. Zudem sind Tankstellen mit einem hohen Flächenbedarf verbunden, der die Ansiedlung der gewünschten Nutzungen in diesem Quartier verhindern könnte.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ebenfalls ausgeschlossen. Zum einen widerspricht die Ansiedlung z. B. eines Hotels den städtebaulichen Zielen, da an diesem Ort von Bad Cannstatt dafür kein Bedarf besteht, zum anderen würde sie der gewünschten städtebaulichen Entwicklung mit einer überwiegenden Wohnnutzung, aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Beeinträchtigungen widersprechen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Stadteingang zu Bad Cannstatt wird aus stadtgestalterischen Gründen Fremdwerbung ausgeschlossen. Nachdem der Straßenraum zur Hofener Straße hin mit den Neubauten im MU<sub>1</sub> räumlich gefasst werden soll, ist dort kein Platz für eigenständige Werbeanlagen vorhanden. Weiterhin würden eigenständige Werbeanlagen das Straßenbild empfindlich stören. Nachdem sich im MU<sub>2</sub> mehr Wohnungsbau entwickeln wird, würden eigenständige Werbeanlagen das Ortsbild dort ebenfalls empfindlich stören.

### 6.3. **Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung weicht im Plangebiet vom möglichen Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0

des Urbanen Gebietes deutlich ab. Das Höchstmaß wird auf die Obergrenze des Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 begrenzt, um die Maßstäblichkeit der Umgebung zu wahren. In den angrenzenden Wohngebieten ist eine GRZ von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Die Neubebauung soll sich an der umgebenden, bestehenden Bebauung sowie dem Geländeanstieg orientieren. Ziel ist, ein ganzheitlich gestaltetes Stadtbild zu erreichen, das sich in die Bestandsbebauung einfügt bzw. diese ergänzt und ein zu starkes Dichtegefälle vermeidet.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf eine GRZ von 0,8 für die Flächen unter Anrechnung der erdüberdeckten Tiefgaragen nicht überschritten werden. Es sollen auch keine geringfügigen Überschreitungen zugelassen werden, um die versiegelte Fläche im Gebiet so gering wie möglich zu halten und Baumpflanzungen mit Erdanschluss zu sichern.

Mit der festgesetzten HbA entlang der Hofener Straße von 234,0 m üNN und 230,0 m üNN sowie den Durchlässen im Erdgeschoss soll sowohl eine maßstäblich angemessene Bebauung als auch ein ungehinderter Kaltluftfluss erreicht werden. Entlang der Hofener Straße entspricht die geplante Höhenstaffelung etwa III bis IV Geschosse, womit der Eindruck einer maßstäblich angemessenen gegliederten Bebauung entsteht. Durch das Herabsetzen der HbA in bestimmten Bereichen sowie das Freihalten von bestimmten Durchgängen im Erdgeschoss wird ein ungehinderter Fluss des Kaltluftstromes ins Neckartal gewährleistet. Die Durchgänge lassen zudem für die Anwohner Sicht- und Wegebeziehungen entstehen.

Im rückwärtigen Bereich wird die HbA auf 237,0 m üNN begrenzt. Somit passt sich die HbA, die etwa IV Geschossen entspricht, den bestehenden Wohngebäuden im Südosten an.

Für technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie z. B. Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Oberlichter, Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Geländer und Außenantennen darf die zulässige Höhe bis zu 1,0 m ausnahmsweise überschritten werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand aufweisen.

#### 6.4. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzte Bauweise im gesamten Plangebiet orientiert sich an dem Wettbewerbsentwurf von Ackermann + Raff aus den Jahren 2008/09.

Entlang der Hofener Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine räumliche Fassung des Straßenraums abbilden zu können. Abweichende Bauweise versteht sich als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Damit kann ein wirkungsvoller Immissionsschutz für die dahinterliegenden Wohngebäude erreicht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche lässt den unterschiedlichen zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss genügend Spielraum. Die Durchlässe im Erdgeschoss lassen Sicht- und Wegebeziehungen entstehen und gewährleisten den Kaltluftabfluss in das Neckartal. Im rückwärtigen Bereich wird die Bebauungsstruktur aus dem angrenzenden Wohnquartier weitergeführt. Die offene Bauweise lässt hier außerdem den Kaltluftabfluss von den Weinbergen, durch das Quartier, bis in das Neckartal zu.



## 6.5. Erschließung und Verkehr

### 6.5.1. Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die bestehende Hofener Straße und den auszubauenden Zuckerleweg sichergestellt. Hieraus resultieren auch Veränderungen der Verkehrsstruktur im Quartier. Um den Knotenpunkt Hofener Straße / Zuckerleweg leistungsfähig auszubauen, ist ein Minikreisverkehr notwendig. Dieser sorgt auch in den Sperrzeiten der Hofener Straße Richtung Hofen für einen ungehinderten Verkehrsfluss, da aus der Tiefgaragenausfahrt des MU<sub>1</sub> nur im Rechtsverkehr ausgefahren werden darf. Somit ergeben sich auch Anpassungen der vorhandenen Erschließungsanlagen, die sich sowohl auf die Gestaltung der Verkehrsflächen als auch auf deren Struktur beziehen werden.

Der aktuelle Bebauungsplan (Ca 237) aus dem Jahr 1993 setzt bereits auf privaten Grundstücksflächen öffentliche Verkehrsflächen des Zuckerlewes fest. Im Zuge des Bebauungsplanes Ca 309/1 sollen Grundstücke, die für den Ausbau des Zuckerlewes notwendig sind, erworben werden. Gleichzeitig können nicht mehr benötigte städtische Flächen den anliegenden Grundstückseigentümern zum Erwerb angeboten werden.

### 6.5.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken bzw. der Tiefgaragen müssen einen Abstand zum Knotenpunkt Hofener Straße/Zuckerleweg aufweisen, um einen störungsfreien Verkehrsfluss zu gewährleisten und Unfallgefahren auszuräumen.

### 6.5.3. Tiefgaragen und Stellplätze

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Ausdehnung der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit der Umgrenzung der Fläche für unterirdische Garagen (Ga<sub>u</sub>) festgesetzt. Die Tiefgarage dient der Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Die Tiefgarage soll mit 60 cm Erde überdeckt und mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Mit der Bepflanzung kann eine attraktive Freifläche gestaltet werden, die das Quartier miteinander verbindet. Der attraktive Innenhof trägt zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Eine möglichst durchgängige Begrünung der Tiefgaragendecke reduziert zwar nicht den Versiegelungsgrad, wirkt sich jedoch vorteilhaft auf das Kleinklima aus.

Oberirdische Stellplätze können auf den dafür vorgesehenen Flächen auf privatem Grundstück erstellt werden, um die Anlieferungen sowie die Hol- und Bringverkehre abwickeln zu können. Somit stehen die oberirdischen unbebauten Grundstücksflächen für Begrünungsmaßnahmen, Kinderspielflächen und interne Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung.

### 6.5.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Über die Reinhold-Maier-Brücke ist in Richtung Nordwesten die Stadtbahnhaltestelle Münster Viadukt (U 14) in 750 m, über den Zuckerleweg im Osten die Stadtbahn- und Bushaltestelle Obere Ziegelei (U 2, U 19, 54, 58, N 5) in 450 m und über die Gnesener Straße im Süden die Stadtbahn- und Bushaltestelle Gnesener Straße (U 2, U 19, N 5) in 600 m erreichbar.

Alle Haltestellen liegen innerhalb der Maximalwerte der Haltestelleneinzugsbereiche des Nahverkehrsplans der Stadt Stuttgart.

**6.6. Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht**

Bereits der Wettbewerbsentwurf von Ackermann + Raff sah eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Hofener Straße nach Süden in die Grünanlage vor. Diese Planung soll in zwei Schritten verwirklicht werden. Auf einem Teil des Flurstücks 5761/3 wird ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer für die Allgemeinheit eingeräumt sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stuttgart. Der zweite Teil der Wegeverbindung soll zukünftig auf dem Nachbargrundstück verlaufen und somit eine attraktive Verbindung darstellen (Teilabschnitt 2 / Ca 309/2).

**6.7. Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die Versorgung mit leitungsgebundener Energie und Wasser ist gesichert. Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über die bestehenden Mischwasserkanäle gesichert. Die Kanäle sind zur Ableitung des Mischwassers ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung erfolgt zum Hauptklärwerk Mühlhausen. Die Müllabfuhr ist gesichert.

**6.8. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**6.8.1. Pflanzverpflichtung**

Ziel ist es, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen, welches mit entsprechender Begrünung und Baumbestand einen fließenden Übergang in die angrenzenden Grünbereiche und Reblagen schafft. Zahlreiche Festsetzungen zur Begrünung und Neupflanzung von Bäumen sollen den Versiegelungsgrad im Quartier so gering wie möglich halten. Sie stellen einen Ausgleich dar, sodass negative Auswirkungen auf die Umwelt kompensiert werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Mit der Gestaltung von Grün- und Freiflächen können Verbindungen und gemeinsame Aufenthaltsflächen im Quartier geschaffen werden. Die unterbaubaren aber nicht überbaubaren Flächen ( $G_{u}$ ) sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen, intensiv zu begrünen und mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die festgesetzten  $pv_1$ -Flächen dürfen weder unterbaut, noch überbaut werden, um eine ausreichende Begrünung und Regenrückhaltung sicherzustellen. Auch diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen, mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Für die Begrünung der Freiflächen ist heimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden, um geeignete Nahrungsmittelhabitate für Tiere ausweisen zu können.

**6.8.2. Bäume**

Das Verkehrsgrün mit Neupflanzungen von Bäumen entlang des Zuckerleweges führt das straßenbegleitende Grün aus dem Osten nach Westen fort. Die mittel- bis großkronigen heimischen Bäume mit einer Mindestgröße von 20/25 stellen entlang des Zuckerleweges einen guten Übergang zur freien Landschaft dar. Der Quartiersplatz wird ebenso mit mittel- bis großkronigen heimischen Bäumen betont. Auf den unterbauten Flächen sind klein- bis mittelkronige Bäume mit einer

Mindestgröße von 14 - 16 cm zu pflanzen, um unterschiedliche Wirkungen im Quartier zu erreichen.

Um eine optimale Entwicklung der festgesetzten Bäume zu gewährleisten, wird im Straßenraum darauf verzichtet, gebietsheimische Bäume aus dem hiesigen Vorkommensgebiet zu verwenden, da diese häufig den extremen Standortbedingungen der Verkehrsflächen nicht ausreichend standhalten können.

Gehölzanzpflanzungen sind im Geltungsbereich als Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Verluste durchzuführen. Die Neupflanzungen innerhalb des Quartiers schaffen neue Lebensräume für Tiere und leisten einen Beitrag der Beschattung und Begrünung der gemeinschaftlich genutzten Flächen. Die Pflanzgrube muss mindestens 12 m<sup>3</sup> groß sein, damit sich die Bäume standortgerecht entwickeln können.

#### 6.8.3. Beläge

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um eine Regenrückhaltung und Verdunstung im Plangebiet zu fördern.

#### 6.8.4. Flachdächer

Die Flachdächer mit einer Dachneigung von  $\leq 5^\circ$  sind aus ökologischen Gründen mit einem Schichtaufbau von 12 cm zu versehen. Die Substratauflage von mindestens 8 cm ist flächig und extensiv mit geeigneten Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen zu begrünen, um die Regenrückhaltung zu gewährleisten, das Stadtklima zu verbessern sowie die Biodiversität zu fördern.

Um dem Ziel der nachhaltigen Energiegewinnung sowie der Reduktion von CO<sub>2</sub> nachzukommen, können Solaranlagen auf dem Dach angebracht werden. Solaranlagen können einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nichtbrennbare Abstandstreifen zulässig.

### 7. **Örtliche Bauvorschriften**

Es werden Regelungen zu Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen, Mülltonnenstandplätze sowie Antennen und Mobilfunkanlagen getroffen. Diese Regelungen dienen der Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Ansprüche an das äußere Erscheinungsbild.

#### 7.1. **Dachgestaltung**

Die Dachform wird entsprechend des Wettbewerbsergebnisses und auf Grund der Stadtgestaltung als Flachdach mit einer Dachneigung von  $\leq 5^\circ$  festgesetzt. Die Flachdächer bilden somit einen fließenden Übergang der Gewerbeflächen im Südwesten hin zu den Rebanlagen.

#### 7.2. **Fassadengestaltung**

Die Farbgestaltung der Gebäude schließt grelle, leuchtende, glänzende und reflektierende Oberflächen aus. Diese zurückhaltende Gestaltung trägt dazu bei, dass sich das Quartier in den Bestand einfügt und einen attraktiven Ortseingang schafft.

#### 7.3. **Werbeanlagen**

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Stadtbildes sind Werbeanlagen nur als nicht hinterleuchtete Schilder, nur an der Fassade des Erdgeschosses und nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Zum Schutz des Wohnens sind freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, Werbeanlagen in Form großformatiger Poster bzw. Bespannungen unzulässig und nur ausnahmsweise hinterleuchtete Einzelbuchstaben bzw. Schriftzüge zulässig.

#### 7.4. **Einfriedungen**

Zur Gliederung der Frei- und Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken zugelassen. Aus gestalterischen Gründen ist die Höhe der Hecken auf 1,20 m beschränkt. Ausnahmsweise kann für Flächen, die einer Nutzung durch eine Kindertagesstätte zugeordnet sind, die Einfriedung um einen eingezogenen Drahtzaun ergänzt werden, da Außenspielbereiche zum Schutz der Kinder eingezäunt werden müssen.

#### 7.5. **Mülltonnenstandplätze**

Aus gestalterischen Gründen sollen sich die Standorte für die Müllbehälter in den Gebäuden befinden. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn der Standort des Abfallbehälters allseitig und dauerhaft gegen Blicke abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt wird.

#### 7.6. **Antennen**

Die Antennen sind aus gestalterischen Gründen nur auf dem Dach und nur in einer beschränkten Anzahl zulässig.

### 8. **Umweltbelange**

#### 8.1. **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB wird abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt.

#### 8.2. **Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird und in ihm die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

### 8.3. Lärm

#### 8.3.1. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist betroffen vom Straßenverkehrslärm der Gnesener und Hofener Straße, hinzu kommt Schienenverkehrslärm vom nahegelegenen Viadukt sowie Lärm von den (Transport-) Schiffen auf dem Neckar. Die Verkehrszahlen wurden für das Prognosejahr 2025 angenommen, damit die künftigen Bewohner auch in Zukunft noch vor Verkehrslärm ausreichend geschützt sind. Die Hofener Straße ist an Sonn- und Feiertagen für den Durchgangsverkehr gesperrt. In der schalltechnischen Untersuchung vom 15. November 2018 wurde die Lärmbelastung untersucht und mögliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Nachdem die Anzahl der Züge auf der Güterbahnstrecke mittlerweile in der Nacht um etwa ein Drittel höher ist als bisher angenommen, musste die schalltechnische Untersuchung nochmal überarbeitet werden. (Bericht Nr.: 21 GS 051 vom 14. Juni 2021). Dieses kam zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan keine Änderungen vorzunehmen sind.

#### 1. Straßenverkehrslärm

1.1 Das Plangebiet ist direkt an die Hofener Straße angebunden. Hier werden Lärmpegel von bis zu 64 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht erreicht. Lärmeinwirkungen von der Gnesener Straße sind aufgrund der Abschirmung durch bestehende Gebäude gering und deshalb vernachlässigbar.

1.2 Eine weitere Anbindung des Plangebiets erfolgt vom Zuckerleweg aus. Hier werden Pegel von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts erreicht. Im Kreuzungsbereich Hofener Straße/Zuckerleweg liegen die Werte aufgrund der Überlagerung höher.

Für MI-Gebiete (MU-Gebiete sind in der DIN nicht erfasst) gibt die DIN 18005 60 dB(A) am Tag, 50 dB(A) in der Nacht als Orientierungswerte vor.

Das bedeutet, dass ein Lärmschutz entlang der Hofener Straße notwendig wird. Ein aktiver Lärmschutz, z. B. durch Errichten einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalls oder ähnliche Hindernisse zwischen Quelle und Empfänger ist aufgrund der beengten Verhältnisse für das MU<sub>1</sub> nicht möglich. Die Riegelbebauung des MU<sub>1</sub> an der Hofener Straße, die im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben ist, hingegen ist ein wirksamer aktiver Lärmschutz gegen den Straßenverkehrslärm für das MU<sub>2</sub> im rückwärtigen Teil des Plangebiets. Deshalb sind im gesamten MU<sub>1</sub> als passiver Lärmschutz Schallschutzfenster und andere bauliche Maßnahmen notwendig, im MU<sub>2</sub> wären aufgrund der Lärmwerte des Straßenverkehrslärms derartige Maßnahmen nicht notwendig. Der passive Schallschutz wird nach der DIN 4109 bemessen.

#### 2. Schienenlärm

Zu berücksichtigen ist ebenfalls der Schienenverkehrslärm vom nahegelegenen Viadukt, der Hauptgüterbahnstrecke mit ca. 66 Güterzügen und 9 S-Bahnen am Tag und ca. 65 Güterzügen und 3 S-Bahnen in der Nacht. Hieraus ergeben sich sowohl am Tag als auch in der Nacht jeweils Schallpegel von bis zu 60 dB(A). Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung im Nachtzeitraum wird gerade nicht überschritten, die zulässigen Orientierungswerte der DIN

18005 (für MI 60/50 dB(A)) werden jedoch insbesondere in der Nacht deutlich überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Viadukt sind aufgrund der Statik nicht möglich. Deshalb sind passive Schallschutzmaßnahmen für MU<sub>1</sub> und MU<sub>2</sub> notwendig, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Schall von schräg oben auf die Gebäude trifft.

#### Verkehrslärm gesamt

Die Schalltechnischen Untersuchungen von SoundPLAN GmbH (Bericht Nr. 17 GS 30/18 GS 107-1 vom 15. November 2018 und Bericht Nr. 21 GS 501 vom 14. Juni 2021) ergaben, dass entlang der Hofener Straße derzeit tags mit Beurteilungspegeln von 66 dB(A) und nachts von 60 dB(A) zu rechnen ist. Im MU<sub>2</sub>-Bereich des Plangebietes werden derzeit Beurteilungspegel tags und nachts bis 60 dB(A) erreicht.

Die Auslösewerte für die Lärmsanierung wurden aktuell abgesenkt und lauten einheitlich für (Bundes-, Landes- und Kreis-) Straßen (seit August 2020) sowie für Bahnstrecken (seit Januar 2021) für Mischgebiete (MI, MD, MK und MU) 66/56 dB(A) tags/nachts. An einzelnen Fassaden werden demnach auch die Auslösewerte im Nachtzeitraum überschritten. Diese Werte unterscheiden sich nun deutlich von den Werten der Gesundheitsgefährdung.

Nachdem ein aktiver Schallschutz nicht infrage kommt, werden passive Schallschutzmaßnahmen gefordert.

Der passive Schallschutz wird nach der DIN 4109 bemessen. Um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Weiterhin ist ab einem Dauerschallpegel von 55 dB(A) in der Nacht ein ungestörter Schlaf bei (auch teilweise) geöffnetem Fenster nicht mehr möglich.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen Außenbereiche nicht geschützt werden können.

#### 3. Schiffsverkehr

Der Lärm des geringen Schiffsverkehrs auf dem Neckar überschreitet die Werte der DIN 18005 nicht.

#### 4. Lärmzunahme durch Straßenverkehr, verursacht durch die geplante Bebauung

In der Hofener Straße fahren rund 7 000 Kfz/Tag und in der Gnesener Straße rund 7 200 Kfz/Tag. Hinsichtlich der Lärmentwicklung fallen die wenigen zusätzlichen Fahrten der künftigen Bewohner des Plangebietes nicht ins Gewicht.

Im Zuckerleweg wurden die zusätzlichen Fahrzeuge durch die Tiefgarage im MU<sub>2</sub> im Lärmgutachten berücksichtigt, indem für den unteren Teil 1 400 Kfz und den oberen Teil des Zuckerlewegs 1 200 Kfz angesetzt wurden. Damit ist ein Worst-Case-Szenario angesetzt, das annimmt, dass alle Fahrzeuge in Richtung Hofener Straße abfahren. Für den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen bedeutet diese Zunahme im Rahmen von ca. 15 % eine Erhöhung des Schallpegels von etwa 0,6 dB(A), wobei der Einfluss der Hofener Straße bei dieser Rechnung nicht berücksichtigt wird. Die tatsächlich wahrnehmbare

Zunahme des Verkehrslärms ist also noch etwas geringer. Die Orientierungswerte des angrenzenden WA sind somit eingehalten. Der Straßenumbau erzeugt keine wesentlichen Änderungen im Sinne der 16. BImSchV.

### 8.3.2. Gewerbelärmimmissionen

Bei der schalltechnischen Untersuchung von SoundPLAN GmbH (Bericht Nr. 17 GS 30/18 GS 107-1 vom 15. November 2018) wurden folgende Gewerbebetriebe betrachtet: Discounter und Bäcker im Südwesten, Heizkraftwerk Stuttgart-Münster der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, Bauhof im Norden. Die im Westen direkt an das Plangebiet angrenzenden, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie Einzelhandel-Fachgeschäft für Fahrzeugakustik, Sauna, Getränkemarkt, wurden ebenfalls einbezogen. Es ergaben sich für den Gewerbelärm Beurteilungspegel tags von bis zu 60 dB(A) und nachts von bis zu 35 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen von bis zu 77 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts sind zu erwarten. Im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Bei einem seltenen Ereignis (Reparatur eines Bootes) kann es zu Beurteilungspegeln tags bis zu 62 dB(A) kommen.

### 8.3.3. Immissionen der Sport- und Freizeitanlagen nordwestlich des Plangebietes

Bei der schalltechnischen Untersuchung von SoundPLAN GmbH (Bericht Nr. 17 GS 30/18 GS 107-1 vom 15. November 2018) ergaben sich innerhalb der Ruhezeiten (abends) im vorderen Bereich der Hofener Straße Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) und nachts von bis zu 37 dB(A). Im hinteren Bereich werden Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) und nachts von bis zu 35 dB(A) erwartet. Die Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV werden eingehalten.

Bei kurzzeitigen Geräuschspitzen werden die Richtwerte ebenso eingehalten. Aus gutachterlicher Sicht sind keine Immissionskonflikte für den regelmäßigen Sportbetrieb erkennbar. Bei häufig stattfindenden Veranstaltungen im Vereinsheim ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch zu erwarten.

Das seltene Ereignis „Zeltlager“ (2 Tage im Jahr) kann sowohl als Sportlärm nach 18. BImSchV als auch nach der Freizeitlärmrichtlinie beurteilt werden. Im Fall des Sportlärms ergeben sich Beurteilungspegel innerhalb der Ruhezeit wie auch nachts von bis zu 54 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen erreichen bis zu 65 dB(A). Die Richtwerte werden eingehalten. Im Fall der Freizeitlärmrichtlinie ergeben sich Beurteilungspegel von 53 dB(A) sowohl innerhalb der Ruhezeit als auch nachts. Die kurzzeitigen Pegelspitzen liegen bei maximal 65 dB(A). Auch hierbei werden die Richtwerte eingehalten.

Bei den seltenen Ereignissen „Faustballturnier“ und „Sommerfest“ werden innerhalb der Ruhezeit (abends) sowie nachts Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) erreicht. Außerhalb der Ruhezeiten werden Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) erwartet. Die Richtwerte der 18. BImSchV werden eingehalten.

#### 8.3.4. Bewirtschaftung Rebflächen

Östlich angrenzend befindet sich eine Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion – erklärte Reblagen. Durch die intensive Bewirtschaftung der Weinberge entstehen Immissionen in Form von Geruch, Geräusche und Maßnahmen des Pflanzenschutzes. Da Immissionen im ortsüblichen und ordnungsgemäßen Rahmen zu dulden sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

### 8.4. Klima und Luft

#### 8.4.1. Kaltluft

Die angrenzenden Weinberge stellen Kaltluftproduktionsgebiete dar, auf denen nachts eine Kalt- und Frischluftproduktion stattfindet. Teile dieses Weinberges sowie das Gebiet südöstlich des Plangebietes stellen ein Kaltluftsammelgebiet dar. Die Kaltluft strömt vom Osten Richtung Neckar im Westen. Die Durchlüftung im gesamten Gebiet ist schlecht. Die Klimaanalyse beschreibt das Plangebiet als Industrie-Klimatop. Ein intensiver Wärmeinseleffekt und ein problematischer Luftaustausch sind großflächig bedeutsam.

Das Plangebiet liegt in einem bebauten Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen. Um die Behinderung der Durchlüftung des Gebietes so gering wie möglich zu halten, wird im südlichen Teil des Gebietes eine offene Bauweise festgesetzt. Im nördlichen Teil sollen zwischen den Gebäuden im Erdgeschoss und im vierten Obergeschoss ausreichende breite unbebaute Korridore von jeweils 4,70 m Breite für den Kaltluftfluss freigehalten werden.

Zahlreiche Festsetzungen zur Begrünung und Neupflanzungen von Bäumen sollen den Versiegelungsgrad im Quartier so gering wie möglich halten. Sie stellen einen Ausgleich dar, sodass negative Auswirkungen auf die Umwelt kompensiert werden. Die festgesetzte Dachbegrünung sowie die Erdüberdeckung und Begrünung der unterbaubaren Flächen ( $G_{au}$ ) gewährleisten die Regenrückhaltung und verbessern das Stadtklima. Die Baumneupflanzungen innerhalb des Quartiers sowie entlang des Zuckerleweges schaffen neue Lebensräume für Tiere und leisten einen Beitrag der Beschattung und Begrünung der teilweise gemeinschaftlich genutzten Flächen.

#### 8.4.2. Schadstoffe

Kraftwerk Münster:

Vom Kraftwerk Münster geht nur eine sehr geringe Belastung aus, die Immissionswerte der Geruchsimmisionsrichtlinie werden eingehalten.

Verkehr:

Entsprechend den Ergebnissen der Berechnungen ist im Plangebiet direkt an den Verkehrswegen mit einer PM10-Jahresbelastung im Bereich zwischen  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bis  $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$  zu rechnen. Dabei treten die höchsten Konzentrationen mit bis zu  $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$  an der Hofener Straße auf. Die niedrigsten Belastungen sind entlang des Zuckerlewegs zu erwarten. Der Grenzwert für die PM10- Langzeitbelastung von einem einzuhaltenden Jahresmittelwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wird somit deutlich im gesamten Plangebiet eingehalten. Des Weiteren sind im Plangebiet keine Überschreitungen eines PM10-Tagesmittelwertes von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  zu erwarten.



Somit wird auch der Grenzwert für die PM10-Kurzzeitbelastung von im Kalenderjahr maximal zulässigen 35 Tagen mit einer PM10-Tagesmittelbelastung über  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  sicher eingehalten.

Im Planvorhaben müssen somit keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Wirkungen infolge hoher Feinstaubbelastungen ergriffen werden.

Hinsichtlich der  $\text{NO}_2$ -Belastung sind entsprechend der Berechnungen im Plangebiet Jahresbelastungen im Bereich zwischen  $32$  und  $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$  entlang des Zuckerlewegs und zwischen  $40$  und  $44 \mu\text{g}/\text{m}^3$  entlang der Hofener Straße zu erwarten. Daher ist damit zu rechnen, dass der gesetzliche Grenzwert für die  $\text{NO}_2$ -Jahresbelastung derzeit insbesondere an der Kreuzung Hofener Straße und Zuckerleweg leicht überschritten wird. Der gesetzliche Grenzwert für die  $\text{NO}_2$ -Kurzzeitbelastung von im Kalenderjahr maximal erlaubten 18 Überschreitungen einer  $\text{NO}_2$ -Stundenmittelbelastung von  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wird nach Abschätzung auf Basis der vorliegenden Ergebnisse eingehalten.

Im Plangebiet müssen trotz der leichten Überschreitung des  $\text{NO}_2$ -Grenzwertes für die Langzeitbelastung keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Wirkungen infolge hoher Stickstoffdioxidbelastungen ergriffen werden, da mit einer Grenzwertüberschreitung nur im Bereich der Kreuzung Hofener Straße und Zuckerleweg zu rechnen ist. Im Hinblick auf die zukünftig zu erwartende Entwicklung der  $\text{NO}_2$ -Belastungssituation kann davon ausgegangen werden, dass die Belastungen generell im gesamten Stadtgebiet rückläufig sein werden. Bei Umsetzung der aktuell geplanten Maßnahmen zur Luftreinhaltung wird der Grenzwert in den nächsten Jahren im Plangebiet eingehalten. Des Weiteren ist hinsichtlich der in besonderem Maße zu schützenden Wohnbebauung zu berücksichtigen, dass diese entlang der Hofener Straße erst ab dem 1. OG geplant ist. Die Luftschadstoffbelastungen nehmen infolge Verdünnungseffekten mit zunehmender Höhe stark ab, so dass davon ausgegangen werden kann, dass trotz der leichten Überschreitung des  $\text{NO}_2$ -Langzeitgrenzwertes in Bodennähe auf Höhe der Wohnbebauung im 1.OG keine  $\text{NO}_2$ -Belastungen oberhalb des Grenzwertes auftreten.

Die von der Nutzung im Plangebiet verursachten Fahrten erhöhen den Schadstoffausstoß nur marginal, da die Gnesener Straße und Hofener Straße bereits relativ stark befahrene Straßen mit großer Bedeutung für den innerörtlichen Verkehr sind.

#### 8.5. **Störfallbetrieb des Kraftwerkes Münster**

In der Umgebung des Planungsgebietes an der Neckartalstraße ist das Kraftwerk Münster angesiedelt, von dem im Störfall Gefährdungen ausgehen können. Das Plangebiet liegt zwar lediglich ca. 220 m vom Kraftwerk Münster (Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG) entfernt, allerdings befindet sich die abstandsbestimmende Ammoniak-Lagereinrichtung ca. 760 m entfernt. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Achtungsabstandes für Ammoniak.

#### 8.6. **Arten- und Biotopschutz**

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2016 von Peter-Christian Quetz eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt:

„Nachdem 2010/11 bereits faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von

Vogel- und Fledermausarten im Plangebiet durchgeführt wurden, waren diese Untersuchungsergebnisse 2016 auf ihre Aktualität zu überprüfen.

Im Unterschied zur Untersuchung von 2010/11, bei der acht Brutvogelarten, vier Nahrungsgäste und ein Durchzügler (insgesamt 13 Vogelarten) erfasst wurden, konnten 2016 zwölf Brutvogelarten und sechs Nahrungsgäste (insgesamt 18 Vogelarten) sowie drei weitere Brutvogelarten in der angrenzenden Umgebung festgestellt werden.

Alle Vogelarten (bis auf die Straßentaube) sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, Grünspecht und Turmfalke, die außerhalb bzw. als Nahrungsgast vorkamen, sind zudem streng geschützt, während Vogelarten, die nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, nicht gefunden wurden.

Einzigste Vogelart der Vorwarnliste, die in beiden Untersuchungsjahren festgestellt wurde, war der Haussperling, während 2010/11 zwei Arten der Vorwarnliste - Mauersegler und Turmfalke - als Nahrungsgäste vorkamen.

Die Habitatpotenzialanalyse ergab, dass sich die Relevanz für ein Vorkommen der Zwergfledermaus, die 2010/11 vereinzelt festgestellt wurde, 2016 vermutlich nicht verändert hat. Fledermausquartiere konnten in beiden Untersuchungsjahren zwar nicht gefunden werden, weiterhin gilt jedoch, dass potenzielle Quartiere vor dem Abriss der Gebäude aktuell auf vorhandene Tiere zu überprüfen sind.

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse ist trotz der zum Teil geringfügig vorhandenen Habitatstrukturen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.“

Baumfällungen und Rodungen sowie der Abbruch der Bestandgebäude dürfen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden. Im Winter vor dem Abbruch der Bestandsgebäude ist innen und außen eine Untersuchung auf überwinterte Fledermäuse notwendig. Die Fällung von Bäumen, die Untersuchung auf überwinterte Fledermäuse sowie die Umsetzung der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind durch ein Fachbüro zu begleiten.

Während der Bauzeit ist eine ausreichende Anzahl von Nistquartieren an Gebäuden der Nachbarschaft unterzubringen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt. Damit nach dem Bau wieder Strukturen entstehen, die den Arten Lebensraum mit entsprechenden Quartieren bieten können, werden für das Plangebiet entsprechende Festsetzungen getroffen.

Für die Verluste von Niststätten der derzeit auf dem Gelände vorkommenden gebäudebrütenden Vogelarten sowie Fledermäuse sind dauerhaft 5 Nistkästen für den Haussperling (Mauerseglerkästen), 5 Nistkästen für den Hausrotschwanz sowie 5 Fledermauskästen bzw. Fledermausbretter an den neu entstehenden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hofener/Gnesener Straße nach Vorgabe eines anerkannten Tierökologen in adäquater Position, Höhe und Exposition aufzuhängen bzw. zu integrieren.

## 8.7. Boden und Wasser

Im Geltungsbereich ist bereichsweise mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen (Städtisches Altlasten-Datenblatt Nr. ISAS 4481, Flste. 5761/3, 5774/1, Teile von 5744 und 5783/1 sowie ISAS 5123, Flste. 5761/3, 5774/1 und 5783/1). Hierbei handelt es sich um Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Altablagerungen und Altstandorten, bei denen ein Verdacht auf eine Gefährdung von Schutzgütern nicht ausgeräumt ist.

Der Geotechnische Bericht des Instituts für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen vom 2. August 2017 (Gutachten-Nr.: 2-17-064-01-nn) kam zu folgendem Ergebnis:

Es haben sich keine Hinweise auf nennenswerte nutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten ergeben. In der Bodenluft wurden zwar AKW in leicht auffälliger Konzentration nachgewiesen, ein Handlungsbedarf ergibt sich daraus jedoch nicht. Somit entstehen keine Auswirkungen auf die Umsetzung der Planung.

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von antropogenen Ablagerungen (Auffüllungen, Aufschüttungen) unbekannter Mächtigkeit. Darunter befinden sich wahrscheinlich Auenlehme sowie Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) werden erwartet. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösungen im Untergrund wird von einer Versickerung abgeraten.

Im Geltungsbereich befinden sich laut Planungskarte Bodenqualität Böden der Qualitätsstufen 0 (fehlende Bodenqualität) und 1 (sehr gering). Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich.

Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt einen Bodenindex Bestand von 1,09 BX und einen Bodenindex Planung von 0,19 BX. Damit werden durch die Planung Bodenverluste in Höhe von 0,9 BX verursacht.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden zudem Grundwasserbelastungen durch MKW nachgewiesen (Prüfwertüberschreitungen gem. BBodSchV). Weitere Erkundungsmaßnahmen zur Eingrenzung der Verunreinigung werden im Bericht des Büros BWU vom 2. August 2017 empfohlen und sind vor Baubeginn durchzuführen.

Der Geltungsbereich liegt überwiegend in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Der nördliche Teil der Hofener Straße, ab dem Kreuzungsbereich Zuckerleweg, befindet sich in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes. Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind in der Kernzone keine Wasserhaltungsarbeiten zulässig. Ferner ist das Freilegen von Grundwasser in einer Fläche >

500 m<sup>2</sup> verboten; Grundwasser darf ggf. nur in mehreren Teilabschnitten mit Flächen  $\leq 500$  m<sup>2</sup> freigelegt werden. Flächenhafte Eingriffe unter die Basis der quartären Ablagerungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die weiteren Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind ebenfalls zu beachten.

Im Geltungsbereich ist mit einem Grundwasserstand zwischen ca. 211,00 m und 214,50 m ü. NN zu rechnen. Die Höhe des Geländes liegt im Bereich der Hofener Straße zwischen 218,88 m und 219,12 m ü. NN. Das Gelände steigt in nordöstlicher Richtung an. Im Zuckerleweg liegt die Geländehöhe zwischen 218,90 m und 224,52 m ü. NN. Somit entstehen keine Auswirkungen auf die Umsetzung der Planung.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Aufgrund der im Vergleich zum Sicherungsgebiet geringen Größe des Plangebietes liegen keine Beeinträchtigungen vor.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg im Bereich der Überflutungsflächen (HQ extrem). Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasserereignis großflächig überflutet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden Schutzvorkehrungen vor Hochwasser zu treffen und ausreichend dimensionierte Fluchtwege in Gebäudebereichen zu sichern sind, die über dem Überflutungsniveau liegen. Insbesondere Tiefgaragen, Keller- und Erdgeschosszonen sind entsprechend zu schützen. Differenzierte Angaben zu den Überflutungsflächen und -tiefen sind den Hochwassergefahrenkarten zu entnehmen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### 8.8. Stadtbild

Mit Errichtung des neuen Quartiers wird der Stadteingang nach Bad Cannstatt aufgewertet. Zusammen mit den Bestandsgebäuden entsteht eine sinnvolle städtebauliche Einheit. Entlang der Hofener Straße wird mit einer geschlossenen Randbebauung und straßenbegleitendem Baumbesatz ein städtischer Straßenraum ausgebildet.

Die Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Areals überwiegend zu Wohnzwecken führt nicht zu nachteiligen Wirkungen im Stadtbild. Die zentrale Grünfläche und die Pflanzgebote für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen führen zu einer Verbesserung des Stadtbildes im Quartier.

Die Aussichtbeziehungen vom östlich höher gelegenen Weinberg werden durch die geplante viergeschossige Bebauung nicht beeinträchtigt. Dem Umstand, dass die Dachflächen der neuen Gebäude aus den höheren Lagen einsehbar sind, wird durch die Festsetzung entsprechender Dachflächengestaltungen (Sicherung eines Mindestbegrünungsanteils, stadtbildverträgliche Ausformung von Solaranlagen usw.) planerisch Rechnung getragen.

## 9. Sozialverträglichkeit

Die Ausweisung eines neuen urbanen Gebietes trägt erheblich zur Stabilisierung einer ausgewogenen, sozialen Einwohnerzusammensetzung bei. Die Ansiedelung von Gewerbe dient zudem auch der Nahversorgung der umliegenden Quar-

tiere. Durch die Verpflichtung, Wohnungen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zu erstellen, werden Angebote für Menschen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen geschaffen.

Regelungen zur Zweckbindung der Wohnungen würden im städtebaulichen Vertrag (SIM) getroffen.

### **Soziale Infrastruktur**

Aus der Planung resultiert ein Bedarf an Betreuungsangeboten für Kinder. Im Plangebiet ist es möglich, eine Kindertagesstätte zu errichten. Eine entsprechende Regelung ist im städtebaulichen Vertrag (SIM) getroffen.

Die schulische Versorgung erfolgt an der Sommerrainschule. Auf der Basis der derzeit bekannten Anzahl von ca. 120 Wohneinheiten und dem daraus resultierenden Schüleraufkommen sind zum jetzigen Zeitpunkt keine infrastrukturellen Schulbaumaßnahmen erforderlich.

## **10. Kosten**

Es handelt sich um ein SIM-Verfahren. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren sowie anteilige Kosten für den Umbau des Knotenpunktes Hofener Straße/ Zuckerleweg zu einem Minikreisverkehr werden von den Vorhabenträgern getragen. Die Kosten für den Minikreisverkehr belaufen sich mindestens auf 550.000 € – 600.000 €. Die Herstellungskosten für die Verkehrsflächen belaufen sich auf mindestens 1.300.000 Euro. Der erstmalige Ausbau des Zuckerleweges wird durch Erschließungskostenbeiträge finanziert. Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen Teilkosten für die Erschließung.

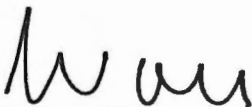
Für die Herstellung der Hofener Straße und der erstmaligen Herstellung der Straße Zuckerleweg findet ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge statt. Die Höhe des Mittelrückflusses kann derzeit noch nicht angegeben werden. Die Kanalbeiträge wurden bereits erhoben und bezahlt. Hierüber findet somit kein Mittelrückfluss statt.

## **11. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,44 ha.

Fläche insgesamt	14 428 m <sup>2</sup>
Baugebiet MU	9 933 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	4 495 m <sup>2</sup>

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 25. März 2020 / 15. Dezember 2020 / 25. August.2021



Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor