

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld (Plie 90) im Stadtbezirk Stuttgart-Plieningen

Begründung



Begründung

Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld (Plie 90) im Stadtbezirk Stuttgart-Plieningen

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet

- 1.1 Lage und Abgrenzung
- 1.2 Bestand und Nutzungen

2. Ziele und Zwecke der Planung

- 2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung
- 2.2 Geltendes Recht
- 2.3 Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

3. Planinhalt

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 3.2.2 Öffentliche Grünfläche
 - 3.2.3 Verkehrsflächen
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhe baulicher Anlagen
- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen
- 3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 3.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
- 3.7 Grünflächen und Pflanzverpflichtung
- 3.8 Verkehrsflächen, innere und äußere Erschließung
- 3.9 Ver- und Entsorgung
- 3.10 Soziale und weitere Infrastruktureinrichtungen

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Umweltbelange

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen, Kosten

- 6.1 Kosten
- 6.2 Beitragsrecht
- 6.3 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
- 6.4 Städtebaulicher Vertrag

7. Flächenbilanz / Kennziffern

an die Grundstücke an. Diese Garagen sollen abgebrochen werden und die Flächen durch eine ergänzende Wohnbebauung überbaut werden. Die Zufahrten und Höfe der Garagen befinden sich derzeit noch in städtischem Eigentum. Die Planbereiche 1a und 1b sind insgesamt 11.189 m² groß.

Der östlich des Planbereichs 1b gelegene öffentliche Spielplatz ist 990 m² groß, der öffentliche Fußweg umfasst eine Fläche von 606 m². Teile der Steinwaldstraße liegen im Geltungsbereich.

Planbereich 2 (Flurstücke 4713/1 und 4713/3) grenzt südlich an die Steckfeldstraße und ist im Süden und Westen von der Karlshofstraße umgeben. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. Ein kleiner gewerblicher Betrieb ist vorhanden. Die Bestandsgebäude werden abgebrochen und neben drei Wohngebäuden entstehen ein Pflegeheim und betreute Wohneinheiten. Die Größe des Planbereichs beträgt 5.603 m².

Östlich grenzt an den Planbereich 2 ein öffentlicher Fußweg (Flst. 4713/4), der ebenfalls im Geltungsbereich liegt und 234 m² Fläche umfasst.

Planbereich 3 liegt südlich der Steckfeldstraße und umfasst das Flurstück 4713/2. Er hat eine Größe von 2.426 m². Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden bebaut, die abgebrochen und neu gebaut werden.

Teile der Steckfeldstraße (Flst. 4686) liegen ebenfalls im Geltungsbereich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Plangebiet soll der Wohnungsbestand nördlich und südlich der Steckfeldstraße in Stuttgart-Plieningen nachhaltig weiterentwickelt werden. Dabei soll der Gebäudebestand im Planbereich 2 und 3 abgebrochen werden. Der Gebäudebestand wird daher teilweise nicht durch die neuen Baufenster abgedeckt. Mit der Neubebauung ergibt sich die Möglichkeit, „Neues Wohnen“ in einem gewachsenen Wohnviertel mit attraktiven und sozial durchmischten Nutzungen zu entwickeln. Neben modernen Wohnungen soll das Quartier durch Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen sowie einen gemeinschaftlichen Treffpunkt und einen Quartiersplatz ergänzt werden.

Da im Stadtbezirk Plieningen neben Wohnungen vor allem auch Pflegeeinrichtungen fehlen, entspricht das Vorhaben den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart, den großen Bedarf an Wohnraum und Pflegeplätzen, vor allem auf Flächen im Innenbereich, zu decken.

Die Vorhabenträger lobten 2016 einen Wettbewerb aus. Das Preisgericht hat empfohlen, den ersten Preisträger für die weitere Planung der Planbereiche 2 und 3, den zweiten Preisträger für die weitere Planung des Planbereichs 1 a zu beauftragen. Auf der Grundlage der beiden städtebaulichen Entwürfe kann eine qualitativ hochwertige Bebauung, die die Planungsvorgaben und die städtebaulichen Zielsetzungen bezüglich Anordnung, Höhe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper sowie in der Anordnung der Freifläche im hohen Maße berücksichtigt, umgesetzt werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen, sozialen und wohnungspolitischen Ziele und im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Geltendes Recht

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Das Ziel des Bebauungsplanes entspricht dem Ziel der FNP-Darstellung. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

Die heutige Bebauung und die Freiflächen haben sich nach dem Bebauungsplan 1963/131 entwickelt. Dieser Bebauungsplan wurde in nichtöffentlicher Sitzung (nö) beschlossen und ist deshalb nicht rechtsverbindlich. Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben ist daher derzeit § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich treten Teile der Bebauungspläne 2002/14 und 2008/20 außer Kraft. Es handelt es sich um Straßen- und Gehwegsflächen, die weiterhin als Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, findet die Satzung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Bebauungsplan 1989/14) keine Anwendung. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. März 2013 den Aufstellungsbeschluss und am 28. Juli 2015 den Auslegungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Plieningen“ (Plie 83) gefasst, der die Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart (GRDrs. 670/2011) umsetzen soll. Dieser Bebauungsplan soll den Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ in Plieningen (Plie 58) 1989/14 ersetzen und den gesamten bebauten Bereich erfassen. Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros geregelt werden.

Der Lärmaktionsplan Stuttgart aus dem Jahr 2009 mit Fortschreibung von 2015 sieht keine Maßnahmen für Plieningen vor.

Das Plangebiet liegt im Bau- und Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart.

2.3 Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Pflegeheimplätzen und damit der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt ca. 7857 m². Im näheren Umfeld befinden sich keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Damit wird die nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Obergrenze von 20 000 m² nicht überschritten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

- Mit diesem Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht besteht.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u. a. die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange wurden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Pflegeplätzen. Insgesamt soll ein qualitativ hochwertiges und durchgrüntes Wohnquartier mit einem gemischten Wohnraumangebot und einer gemeinsamen Mitte entstehen. Neben einer gestalterisch anspruchsvollen Gebäudestruktur und Freiraumgestaltung darf die Neubebauung die bereits bebaute Umgebung nicht beeinträchtigen und keine Riegelwirkung entfalten, damit der kleinräumliche Luftaustausch erhalten bleibt. Angestrebt wird ein offenes Baukonzept, das die Herstellung von Grün- bzw. Freiflächen ermöglicht.

Die Planung auf Basis der Wettbewerbsergebnisse zeichnet sich durch eine solide städtebauliche Struktur aus, die in Gliederung und Maßstäblichkeit eine angemessene Antwort auf die umgebende Bebauung darstellt. Insgesamt ergibt sich eine räumliche Schichtung bzw. Gliederung der Baumassen, die eine Durchlässigkeit der Freiflächen sicherstellt.

Das Nutzungskonzept der Vorhabenträger sieht im Baugebiet überwiegend Wohnen vor. Im Planbereich 2 werden zusätzlich noch betreute Wohneinheiten und Pflegeplätze hergestellt.

Im Planbereich 1a gliedert die ergänzende Bebauung den Straßenraum entlang der Steinwaldstraße neu. Die Punkthäuser sind als Einzelbaukörper ablesbar und spiegeln den offenen Charakter des Gebietes wieder. Gleichzeitig schirmen sie die Freibereiche der südlich anschließenden Zeilenbebauung nach Norden hin ab und schaffen so eine Zonierung von öffentlichen und (halb) privaten Nutzungen, die funktionale und qualitätvolle Freibereiche entstehen lässt. Entsprechend der bestehenden Bebauung im Bereich Steckfeld sind die Gebäude nicht direkt an der Straßenkante platziert, sondern gegenüber dem Gehweg maßvoll zurückversetzt, um angemessene Zugangssituationen mit Freibereichen zu schaffen.

Neben der ergänzenden Bebauung im Norden soll in den Planbereichen 1a und 1b zukünftig die Möglichkeit bestehen, die südlich bestehende Zeilenbebauung um ein Geschoss zu erhöhen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Grundstücke - entsprechend ihrer Größe - besser auszunutzen.

Die Gebäudehöhen der Punkt- und Zeilenbebauung staffeln sich von der Steinwaldstraße zur Steckfeldstraße hin entsprechend der Topografie, ab. Durch die Staffelgeschosse tritt vor allem die Punktbebauung an der Steinwaldstraße stärker in Erscheinung als die Umgebungsbebauung. Insgesamt ist die Höhenentwicklung städtebau-

lich vertretbar und erwünscht, um das Wohnangebot der bestehenden Zeilenbebauung zu erweitern und im gesamten Bereich Steckfeld eine höhere Bebauung zu ermöglichen.

Die Tiefgarage wird von der Steckfeldstraße erschlossen und ermöglicht die Herstellung von Stellplätzen für die geplante ergänzende Bebauung an der Steinwaldstraße und auch für mögliche Ersatzneubauten der Zeilenbebauung.

Der bestehende Spielplatz an der Steinwaldstraße soll für die örtliche Bevölkerung planungsrechtlich gesichert werden und wird daher in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Ebenso wird der Straßenraum der Steinwaldstraße mit einbezogen, um eine zukünftig ansprechende Gestaltung des Straßenraumes mit Baumbeten und Gehwegen zu ermöglichen.

Im Planbereich 2 betonen drei Punkthäuser mit Wohnnutzung den Kreuzungspunkt Steckfeld- / Karlshofstraße. Städtebaulich wird der Auftakt ins Quartier entlang der Steckfeldstraße durch zwei viergeschossige Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss akzentuiert. Das südliche Wohngebäude hat drei Geschosse mit Staffelgeschoss. Aufgrund der Anordnung der Wohngebäude rückt das stationäre Pflegeheim und die betreuten Seniorenwohnungen in die Quartiersmitte. Die winkelförmige Gebäudestruktur des viergeschossigen stationären Pflegeheims mit betreuten Seniorenwohnungen bildet zur Steckfeldstraße eine zentrale Platzfläche und zur Karlshofstraße bzw. zum Fußweg eine Freifläche aus. Auch hier gliedert der Wechsel von Baumasse und Freifläche die Straßenräume der Steckfeld- und Karlshofstraße und ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit. Der durch die Anordnung der Baukörper entstandene zentral gelegene Platz soll allen Bewohnern und Nachbarn des Viertels öffentlich zugänglich sein. Die vorgesehenen Grün- und Platzbereiche sowie Durchwegungen sind funktional und maßstäblich. Es ergibt sich insgesamt eine hohe Wohnqualität für Gebäude und stationäres Pflegeheim sowie die betreuten Seniorenwohnungen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung an der Steckfeld- sowie Karlshofstraße sind die Gebäude auch hier von der Straßenkante zurückversetzt und bilden grüne Vorbereiche aus. Durch das Abrücken der Gebäude entstehen für den Fußgänger visuell großzügigere öffentliche Gehwegbereiche.

Die Tiefgarage für die Wohngebäude und das stationäre Pflegeheim sowie die betreuten Seniorenwohnungen wird vom tiefsten Punkt an der Karlshofstraße erschlossen. Oberirdische Stellplätze sind im Planbereich 2 nicht vorgesehen und nicht zulässig.

Die Bebauung im Planbereich 3 nimmt die Zeilenstruktur der Bestandsgebäude auf. Durch die Gliederung und Staffelung der dreigeschossigen Baukörper mit nach Süden hin eingerücktem zusätzlichem Staffelgeschoss fügt sich die Bebauung gut in die umgebende Struktur ein, nimmt den Verlauf der Topografie auf. Durch den Wechsel von Baukörpern und Freibereichen wird der kleinräumliche Luftaustausch ermöglicht.

Der Bebauungsplan entspricht der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten soll.

Durch den Bebauungsplan wird der bestehende Ortsteil fortentwickelt und an neue Bedürfnisse angepasst. Das neue Quartier unterstützt durch die verschiedenen Nutzungen das Bestreben einer sozial stabilen Bewohnerstruktur und berücksichtigt insbesondere die Bedürfnisse von Familien, alten und pflegebedürftigen Menschen.

Die Umsetzung des Vorhabens auf Flächen der Innenentwicklung trägt zudem dazu bei, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu berücksichtigen sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Insgesamt wird aus Gründen des Bodenschutzes für alle drei Bereiche der Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich gehalten. Eine Begrünung von Flachdach- und Hofflächen sowie wasserdurchlässige Beläge im Bereich von begehbaren Flächen und Parkierungsbereichen werden vorgesehen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Um das städtebauliche Ziel, die Schaffung von Wohnraum bzw. Pflegeheimplätzen zu realisieren, wird als Art der Nutzung im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, da diese Nutzungen in Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen und dieser dienen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden, wie in der BauNVO vorgegeben, nur ausnahmsweise zugelassen, da das Gebiet vorwiegend für Wohnnutzung und dem Wohnen dienende Nutzungen sowie Pflegeeinrichtungen vorgehalten werden soll. Anlagen für Verwaltungen sollen ausnahmsweise zugelassen werden können, falls sich ein Bedarf ergeben sollte.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da das Baugebiet für Wohnnutzung und das Wohnen ergänzende gewerbliche und sonstige Nutzungen vorgehalten werden soll. Darüber hinaus ist bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes ein erhöhter Stellplatzbedarf zu erwarten, der im Gebiet nicht gedeckt werden könnte. Zudem ist mit unerwünschten verkehrlichen Auswirkungen wie z.B. zusätzlichem Lärm zu rechnen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig, da diese Nutzungen die vom Wohnen dominierte Struktur stören würden und sich städtebaulich wegen ihres erhöhten Flächenbedarfs nicht in das Plangebiet einfügen. Darüber hinaus gehen von den Nutzungen typischerweise Immissionen und Störpotenziale wie Geruch, Zu- und Abfahrtsverkehr aus.

Wettbüros werden ausgeschlossen, da von dieser Nutzung eine Beeinträchtigung der gemischten Wohnnutzung sowie des Straßen- und Stadtbildes zu befürchten ist. Die Festsetzung entspricht der am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Stuttgart beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption und dem

in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Plieningen (Plie 83). Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtteil Steckfeld sollen die damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf ein von Wohnnutzung geprägtes Quartier verhindert werden.

Insgesamt entspricht die Nutzungsart WA dem Bestand und dient dem Erhalt der Wohnnutzung. Sie fügt sich in die umgebende Wohnstruktur des Stadtteils ein und durch die unterschiedlichen, aber verträglichen Nutzungen kann eine soziale Mischung des Gebietes erreicht werden.

3.2.2 Öffentliche Grünfläche

Der bereits bestehende Spielplatz an der Steinwaldstraße soll in seiner Nutzung auch zukünftig gesichert werden und wird als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Er dient dem wohnungsnahen Angebot an Spielflächen.

3.2.3 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen entspricht in der Breite im Wesentlichen den bestehenden ausgebauten Straßen und Gehwegen. Durch die Aufnahme in den Geltungsbereich besteht die Möglichkeit, die öffentlichen Räume neu zu gliedern und dort, wo es räumlich möglich ist, Gehwege anzupassen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Planbereichen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) bestimmt.

Die festgesetzten Nutzungsmaße gelten unabhängig voneinander und sollen einen planerischen Spielraum ermöglichen. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks kann eingeschränkt sein, sodass je nach Grundstückszuschnitt nicht alle festgesetzten Maßzahlen für das Maß der Nutzung erreicht werden können.

3.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan sieht für den Planbereich 1a, in dem zusätzlich zur bestehenden Zeilenbebauung die ergänzende Bebauung entlang der Steinwaldstraße hergestellt werden soll, eine maximale GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vor. Grundlage ist das Wettbewerbsergebnis, das an dieser Stelle umgesetzt werden soll. Die Punkthäuser gliedern den Straßenraum entlang der Steinwaldstraße neu und spiegeln den offenen Charakter des Gebietes wieder. Durch die Gebäudestellung entstehen funktionale und zugleich qualitätsvolle Freibereiche im Süden des Planbereichs, die im Norden einseitig gefasst sind.

Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von Parkierungsflächen freizuhalten und begrünen zu können, soll die Parkierung überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Unterbringung von Nebenräumen unterhalb der Geländeoberfläche außerhalb der Baufenster reduziert den Druck auf oberirdische Freiflächen. Um innovative Energiekonzepte zu unterstützen, sollen unterhalb der Geländeoberfläche in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch Anlagen zur Energiespeicherung untergebracht werden können.

Im Planbereich 1b wird zur Sicherung des Bestandes eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Eine höhere Dichte oder zusätzliche Baufenster im nördlichen Bereich sind hier städtebaulich nicht vertretbar, da sonst die Durchgrünung und optimale Durchlüftung des Gebietes nicht mehr gewährleistet sind und die städtebauliche Struktur nicht beibehalten werden kann. Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von Parkierungsflächen freizuhalten und begrünen zu können, soll die Parkierung überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Unterbringung von Nebenräumen und Anlagen zur Energiespeicherung überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche außerhalb der Baufenster reduziert den Druck auf oberirdische Freiflächen. An der Steinwaldstraße werden analog zum Wettbewerbsergebnis für den Planbereich 1a ein Müllstandort und überdachte Fahrradstellplätze festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ im Planbereich 1b durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO über das Maß 50 von Hundert ergibt sich aus dem Ergebnis des vorangegangenen Wettbewerbs für den Planbereich 1a und resultiert aus der Option, die bestehende Zeilenbebauung zukünftig um ein Geschoss zu erhöhen.

Die Erhöhung der GRZ ist im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da in diesem zentral gelegenen Bereich im Stadtteil Steckfeld die Unterbringung der überwiegenden Zahl von Stellplätzen und Nebenräumen in Tiefgaragen an der Steckfeldstraße sowohl aus stadtgestalterischen als auch aus ökologischen Gründen zur Reduzierung der Versiegelung planerisch sinnvoll ist. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Bei Bedarf können lediglich bis zu insgesamt vier oberirdische Stellplätze für soziale und gesundheitliche Nutzungen (z.B. stationäres Pflegeheim) sowie für Carsharing-Stellplätze im Sinne des § 16a Straßengesetz BW, ausnahmsweise nördlich der Steckfeldstraße hergestellt werden

Die sonstigen Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberührt, jedoch ist das Pflanzgebot im Planbereich 1a und 1b zu beachten, wonach entsprechend dem Wettbewerbsergebnis für den Planbereich 1a der Anteil an begrünter Fläche an der Grundstücksfläche mindestens 40 % betragen muss. Aufgrund der einheitlichen städtebaulichen Zeilenstruktur und den sich daraus ergebenden Grünbereichen in den Planbereichen 1a und 1b werden die 40 % ebenfalls für den Planbereich 1b übernommen.

Im Übrigen wird für die Planbereiche 1a und 1b eine Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Planbereich 2

Für den Planbereich 2 werden entsprechend der geplanten Gebäudekonzeption und -nutzung eine höhere Dichte und größere Höhen festgesetzt. In Stuttgart-Plieningen besteht ein erheblicher Fehlbedarf an Pflegeplätzen und im gesamten Bezirk ist noch keine Pflegeeinrichtung vorhanden. Um das städtebauliche Ziel umzusetzen und der Bevölkerung eine ausreichende Anzahl an Pflegeplätzen zur Verfügung zu stellen, sieht der Bebauungsplan eine maximale GRZ von 0,45 und eine maximale GFZ von 1,5 vor. Die Obergrenzen der GRZ und GFZ für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO sind damit überschritten. Um das stationäre Pflegeheim und die betreuten Seniorenwohnungen effizient und ökonomisch auf der begrenzt vorhandenen Grundstücksfläche anzuordnen und gleichzeitig städtebaulich gut in die vorhandene

und zukünftige Bebauung und Nutzung zu integrieren, ist eine erhöhte Flächeninanspruchnahme notwendig, die eine Grundflächenzahl von 0,45 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 erforderlich machen. Die erhöhte Ausnutzung ergibt sich einerseits aus den hohen Nutzungsansprüchen an die relativ kleine Grundstücksfläche sowie aus der ungünstig geschnittenen nahezu dreieckigen Grundstücksform. Die Ausnutzung des Grundstücks entspricht dem städtebaulichen Siegerentwurf des Wettbewerbs und ist städtebaulich begründet.

Überschreitung der Obergrenzen beim Maß der baulichen Nutzung im Planbereich 2: Erfordernis durch städtebauliche Gründe nach § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO

Um gewährleisten zu können, dass auch im Stadtbezirk Plieningen ein Angebot an Pflegeplätzen für die Bevölkerung hergestellt werden kann, ist die Umsetzung des Vorhabens erforderlich. Insgesamt soll im Bereich Steckfeld ein gemeinsames Zentrum bzw. Treffpunkt für alle Bewohner des Stadtteils entstehen. Städtebaulich ist der Standort hinsichtlich seiner Lage und Erschließung gut geeignet, das stationäre Pflegeheim, die betreuten Seniorenwohnungen sowie eine dichtere höhere Wohnbebauung zu realisieren und dadurch ein gemeinsames Zentrum zu etablieren. Durch die zentrale Lage im Stadtteil, am Kreuzungspunkt der Karlshof- und Steckfeldstraße, ist die Ausbildung eines Hochpunktes mit höheren Gebäudehöhen zur Betonung des Zentrums mit seiner besonderen Nutzung und der vorhandenen Ecksituation städtebaulich vertretbar und erwünscht.

Aufgrund seiner nicht korrigierbaren dreieckigen Form bedarf es geeigneter Festsetzungen, um die städtebaulich gemischte Nutzung zu organisieren und das Grundstück zweckmäßig zu bebauen. Damit das stationäre Pflegeheim und die betreuten Seniorenwohnungen angemessen betrieben werden können und um - trotz der besonderen, nicht veränderbaren Form des Baugrundstücks - die Bebauungsstruktur sowie die gemeinsame Mitte zentral und gut ins Quartier einfügen zu können, ist eine dichte kompakte Bebauung notwendig.

Die besonderen Nutzungsanforderungen an diesem Standort sowie die verfügbare Grundstücksfläche stellen städtebauliche Gründe dar, die eine Überschreitung der Ausnutzung der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Dichten erfordern. Auf dem Grundstück ist eine Dichte mit einer Grundflächenzahl von 0,45 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 städtebaulich angemessen und vertretbar.

Die festgesetzte HbA lässt im Planbereich 2 je nach Gebäude 3-4 Geschosse jeweils mit Staffelgeschossen zu. Für das stationäre Pflegeheim und die betreuten Seniorenwohnungen sind vier Geschosse vorgesehen. Im Gebiet ist die GFZ-Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs ist vorgesehen, eine Bebauung mit einer GFZ von 1,5 zu realisieren.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Erhöhung der GFZ in diesem zentralen Bereich des Stadtteils ist Ergebnis des vorangegangenen Wettbewerbs und aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

In der Umgebung sind ähnliche Gebäudehöhen vorhanden und am Kreuzungspunkt ist eine bauliche Dichte angemessen. Die Bebauung wird sich daher einfügen. Durch die geplante Nutzung werden darüber hinaus dringend benötigter Wohnraum und Pflegeplätze vor allem für den Stadtbezirk geschaffen.

Die Umsetzung der Planung gewährleistet die Versorgung der Bevölkerung mit Pflegeplätzen, dient somit dem Wohl der Allgemeinheit und verhindert dadurch eine nicht gewünschte Schwächung des Bezirks unter dem Aspekt der Versorgung mit Pflegeplätzen. Ein anderer geeigneter Standort ist derzeit im Stadtbezirk Plieningen nicht vorhanden.

Um die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von Parkierungsflächen freizuhalten und begrünen zu können, soll die Parkierung in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Unterbringung von Nebenräumen unterhalb der Geländeoberfläche und außerhalb der Baufenster reduziert den Druck auf oberirdische Freiflächen. Um innovative Energiekonzepte zu unterstützen, sollen unterhalb der Geländeoberfläche in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch Anlagen zur Energiespeicherung untergebracht werden können. Die Erhöhung der GRZ im Planbereich 2 durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist Ergebnis des vorangegangenen Wettbewerbs und aus städtebaulichen Gründen erforderlich. In diesem zentral gelegenen Bereich im Stadtteil Steckfeld ist die Unterbringung von Stellplätzen und Nebenräumen in Tiefgaragen an der Karlshofstraße sowohl aus stadtgestalterischen Gründen als auch aus ökologischen Gründen zur Reduzierung der Versiegelung notwendig.

Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO), maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Die sonstigen Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberührt, jedoch ist das Pflanzgebot im Baugebiet zu beachten, wonach der Anteil an begrüntem Flächen an der Grundstücksfläche mindestens 35% betragen muss.

Nachweis der Umstände bzw. Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch im Planbereich 2 gegeben. Zwar werden im Planbereich 2 teilweise die Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO reduziert, eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist aber nicht gegeben. Auch die umgebenden bestehenden Wohngebiete werden aufgrund normaler Abstandsflächen hinsichtlich Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt. Über das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren konnte eine optimierte Baustruktur ermittelt und dadurch für die Neubauten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach aktuellen Gesichtspunkten, auch des Arbeitsschutzes, berücksichtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

Insgesamt kann durch die Ausbildung der Quartiersmitte mit Platz und öffentlicher Einrichtung, die den Bewohnern des gesamten Quartiers zur Verfügung stehen, eine hohe städtebauliche, soziale und nachbarschaftliche Qualität entstehen.

Neben der höheren baulichen Konzentration werden gleichzeitig städtebaulich wirksame Flächen als Grünflächen mit Pflanzzwang festgesetzt, die nach bisheriger Rechtslage nach § 34 BauGB überbaut werden konnten. Durch diese Herstellung bzw. dauerhafte Sicherung von Grünbeständen kann ein erheblicher Ausgleich für das Ortsbild und die wohnungsnaher Erholung geschaffen werden. Durch diese Neuschaffung von Grün- und Aufenthaltsflächen wird die Überschreitung ausgeglichen.

Prüfung sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO
Sonstige öffentliche Belange stehen den Festsetzungen nicht entgegen.

Planbereich 3

Für den Planbereich 3 sieht der Bebauungsplan eine maximale GRZ von 0,4 und eine max. GFZ von 1,2 entsprechend den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vor. Grundlage ist das Wettbewerbsergebnis.

Um die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von Parkierungsflächen freizuhalten und begrünen zu können, soll die Parkierung in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Unterbringung von Nebenräumen unterhalb der Geländeoberfläche außerhalb der Baufenster reduziert den Druck auf oberirdische Freiflächen. Um innovative Energiekonzepte zu unterstützen, sollen unterhalb der Geländeoberfläche in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch Anlagen zur Energiespeicherung untergebracht werden können. Die Erhöhung der GRZ im Planbereich 3 durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich aus dem vorangegangenen Wettbewerb. Die Erhöhung der GRZ ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da in diesem zentral gelegenen Bereich im Stadtteil Steckfeld die Unterbringung von Stellplätzen und Nebenräumen in Tiefgaragen an der Steckfeldstraße sowohl aus stadtgestalterischen Gründen als auch aus ökologischen Gründen zur Reduzierung der Versiegelung notwendig ist.

Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Die sonstigen Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberührt, jedoch ist das Pflanzgebot im Baugebiet zu beachten, wonach der Anteil an begrünter Flächen an der Grundstücksfläche, entsprechend dem Wettbewerbsergebnis, mindestens 40% betragen muss.

3.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet fällt von Norden an der Steinwaldstraße bis zur Karlshofstraße im Süden ab. Um angemessen auf die topografische und städtebauliche Situation eingehen zu können, werden differenzierte Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Die HbA ist dabei auf NN (Normalnull) bezogen.

Die festgesetzte HbA lässt eine maximal viergeschossige Bebauung im Planbereich 1a und b zu. Die Höhen der Punktgebäude an der Steinwaldstraße entsprechen nahezu den Firsthöhen der umgebenden Bebauung und fügen sich ein. Die Zeilenbebauung staffelt sich von Norden nach Süden, entsprechend der Topografie, ab und

ermöglicht eine maßvolle Erhöhung der Bestandsgebäude, die zwischen der Punktbebauung im Norden und der neuen Bebauung im Planbereich 2 vermittelt und im Quartier verträglich ist.

Im Planbereich 2 sieht das Wettbewerbsergebnis im Kreuzungsbereich Steckfeld - / Karlshofstraße entlang der Steckfeldstraße eine viergeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss vor. Das Wohngebäude an der Karlshofstraße hat drei Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Das stationäre Pflegeheim mit den betreuten Seniorenwohnungen hat vier Geschosse.

Die Staffelung entlang der Steckfeldstraße mit dem Hochpunkt am Kreuzungsbereich Steckfeld- / Karlshofstraße akzentuiert städtebaulich den Quartierseingang und vermittelt im weiteren Straßenverlauf zwischen der anschließenden Wohnbebauung mit drei Geschossen mit Staffelgeschoss bzw. der überwiegend zweigeschossigen Bestandsbebauung mit Satteldach. Die moderate Anpassung der Höhen entlang der Steckfeldstraße stellt somit eine verträgliche stadträumliche Nachbarschaft her. Die Betonung des Kreuzungsbereichs Steckfeld- / Karlshofstraße stellt eine stadtgestalterisch überzeugende Lösung dar.

Im Planbereich 3 können dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss entstehen. Die Staffelung nach Süden entspricht dem Verlauf der Topografie und vermittelt zwischen der neuen Bebauung und der südlich gelegenen, viergeschossigen Bestandsbebauung an der Karlshofstraße.

Die festgesetzten HbA werden als absolute Höhen festgesetzt, dadurch ergeben sich folgende relative Höhen über dem angrenzenden Straßenniveau:

Im Planbereich 1a:

- Steinwaldstraße 50 bis 66 ca. 12,0 bis 15,0 m
- Ergänzende Bebauung entlang der Steinwaldstraße ca. 13,5 m

Im Planbereich 1b:

- Steinwaldstraße 49 bis 51 ca. 11,0 m
- Steckfeldstraße 44 bis 46 ca. 14,5 m

Im Planbereich 2:

- entlang der Steckfeldstraße ca. 14,0 bis 17,0 m
- entlang der Karlshofstraße

Im Planbereich 3:

- Steckfeldstraße 43 bis 49 ca. 13,5 m
- Neubebauung Karlshofstraße ca. 10 bis 16,50 m

Die Vorhabenträger planen eine Wärme- und Stromversorgung des Quartiers unter Nutzung von Photovoltaik und Solarkollektoren. Die Energieerzeugung durch Solaranlagen trägt durch die dezentrale Energieversorgung und durch die Nutzung der solaren Strahlung als regenerative Energie zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes und damit zur Reduzierung der globalen Erwärmung bei. Diese Technologien sollen daher gefördert werden. Die HbA darf daher durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um max. 1 m überschritten werden, wenn diese zur Außenhaut des Gebäudes einen Mindestabstand von 1,20 m aufweisen.

Da Dachaufbauten insbesondere vom öffentlichen Raum, aber auch von umliegenden Gebäuden aus wahrgenommen werden und die Dachlandschaft damit auch das Stadtbild prägt, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die HbA nur ausnahmsweise durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Blitzschutz, Be- und Entlüftungsrohre und Außenantennen überschritten werden darf, wenn diese um ihre Eigenhöhe vom Dachrand zurückversetzt sind. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass eine begrenzte Menge an technischen Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen mit einer gewissen Höhe über die Dachhaut aufragen müssen, aus der Fußgängerperspektive dennoch nicht wesentlich in Erscheinung treten.

Durch die Festsetzungen zur HbA wird der Bauschutzbereich des Flughafens nicht beeinträchtigt.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

3.4.1 Bauweise

Die Wohngebiete sollen einen weitgehend offenen Charakter entwickeln, der von Einzelgebäuden im Sinne einer offenen Bauweise geprägt wird. Im Bebauungsplan werden daher offene bzw. abweichende Bauweisen festgesetzt, die dem angestrebten Charakter einer Durchgrünung am besten entsprechen. Die offene bzw. abweichende Bauweise gewährleistet zudem, dass Einzelgebäude mit seitlichen Abständen errichtet werden und damit die Abstände zwischen den einzelnen Zeilen gewährleistet bleiben. Neben der Durchgrünung des Gebietes ist damit auch die Durchlüftung gegeben. Auf diese Weise wird sich die Körnung der neuen Bebauung gut in die bestehende Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung in der Umgebung einfügen.

Die abweichende Bauweise a₁ weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als Gebäude mit einer Länge von max. 58 m errichtet werden dürfen. Die Gebäudelänge von 58 m in den Planbereichen 1a und b orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Die Baufenster nehmen die vorhandene, städtebauliche Struktur auf und sichern diese. Entlang der Karlshofstraße im Planbereich 1a schirmt die Gebäudezeile zudem den innenliegenden Grünraum von der Straße ab und definiert zugleich den öffentlichen Raum. Städtebaulich ist durch diese Festsetzung weiterhin die Durchgrünung des Gebietes gewährleistet und die einzelnen Gebäudezeilen können als individuelle Baukörper in Erscheinung treten.

Die abweichende Bauweise a₂ weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als Gebäude mit einer Länge von 65 m zulässig sind. Die Gebäudelänge ermöglicht im Planbereich 2 die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses mit Schaffung einer Mitte mit Aufenthaltscharakter für die Bewohner des gesamten Quartiers.

Im Planbereich 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Sie gewährleistet in besonderem Maß die Durchlüftung und Belichtung des Gebiets im Anschluss an die Bestandsbebauung. Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Kontext der Umgebungsbebauung und ermöglicht die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses.

Die Festsetzungen nehmen die Struktur der vorhandenen Zeilenbebauung auf und ergänzen diese wo möglich und städtebaulich sinnvoll. Die Festsetzungen sind notwendig, um den dringend benötigten Bedarf an Wohnraum vor allem auch für ältere

und pflegebedürftige Menschen sowie für Familien in städtebaulich vertretbarer Weise herzustellen.

3.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In den vier Planbereichen wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Die Ausweisung der einzelnen Baufenster definiert, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, die Lage und Tiefe der Gebäude im Plangebiet. Ihre Platzierung dient einerseits der Schaffung städtebaulicher Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen, andererseits ermöglicht sie Blickbeziehungen und Durchgrünung. Die Anordnung der Häuser bzw. festgesetzten Baufenster orientiert sich am offenen Charakter der bestehenden Bebauungsstruktur. Die Baufenster werden von Baugrenzen eingefasst. Dadurch bleibt gegenüber einer Festsetzung von Baulinien Spielraum für die tatsächliche Anordnung der Gebäude innerhalb des Baufensters. Die Flächen außerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster sollen von oberirdischer Bebauung überwiegend freigehalten werden. In den Planbereichen 1a und 3 sind oberirdische Müllstandorte und überdachte Fahrradstellplätze nur in den gekennzeichneten Flächen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis zulässig. Im Planbereich 1b wird der Rhythmus der zulässigen Nebenanlagen für oberirdische Müllstandorte und Fahrradstellplätze an der Steinwaldstraße entsprechend dem Wettbewerbsergebnis für den Planbereich 1a weitergeführt. Aufgrund der hohen Ausnutzung sind im Planbereich 2 oberirdische Stellplätze und Müllstandorte nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen kann der städtebauliche Entwurf umgesetzt und die Bebauung auf dem Grundstück gesteuert und geordnet werden.

3.4.3 Abstandsflächen

Aus dem Wettbewerbsergebnis, das umgesetzt werden soll, ergeben sich vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen im Planbereich 1 a und 2.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden im gekennzeichneten Bereich des Planbereichs 1 a abweichende Maße der Abstandsflächen von 1,85 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und der städtebaulichen Zielvorstellungen. Eine ausreichende Belichtung ist durch eine entsprechende Fassadengestaltung zu gewährleisten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Planbereich 2 wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 3 m festgesetzt, so dass ein Gebäudeabstand von 6 m gegeben ist. Dies ergibt sich aus den Vorgaben zum Städtebaulichen Wettbewerb, nach denen - um einen städtebaulichen Akzent zu setzen - entlang der Steckfeldstraße 4 Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht werden sollen. Dementsprechend werden abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgelegt. Die Abstände zwischen den Gebäuden müssen jedoch mindestens 6 m betragen, um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten.

In beiden Bereichen sind auch höhere Abstände möglich. Bei der Festsetzung geringerer Abstandsflächenmaße als grundsätzlich nach der LBO gefordert, wurde darauf geachtet, dass auch weiterhin den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dem Nachbarschutz sowie den Erfordernissen der Gefahrenabwehr Rechnung

getragen ist. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume ist gesichert bzw. die Grundrisse sind entsprechend anzuordnen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In allen übrigen Bereichen sind die Abstandsflächen nach LBO einzuhalten.

3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Nutzer des Gebietes sollen unterirdisch (Tiefgarage) untergebracht werden.

In den Planbereichen 1 a und 1b wird außerhalb der Baufenster eine Fläche für Tiefgaragen, Nebenräume und Anlagen zur Energiespeicherung, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, festgesetzt, um die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu ermöglichen und um die nicht überbaubare Grundstücksfläche weitestgehend von Nebenanlagen freizuhalten und begrünen zu können. Im Planbereich 1a und 1b werden lediglich untergeordnete Bauten wie Fahrradabstellplätze und Müllstandorte oberirdisch festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Wettbewerbsergebnis und ist städtebaulich vertretbar. Insgesamt wird der öffentliche Raum durch die Festsetzungen zu Tiefgaragen und Stellplätzen entlastet und durch die Neubebauung und den Abbruch der Garagenhöfe aufgewertet.

Damit die Quartiersmitte mit Platz und Begegnungsstätte sowie das stationäre Pflegeheim mit den betreuten Seniorenwohnungen gut erreicht und belebt werden kann, ist die Anordnung einer begrenzten Anzahl von oberirdischen Stellplätzen nördlich der Steckfeldstraße im Planbereich 1a sinnvoll. Daher können bei Bedarf bis zu insgesamt vier oberirdische Stellplätze für soziale und gesundheitliche Nutzungen (z.B. stationäres Pflegeheim) sowie für Carsharing-Stellplätze im Sinne des § 16a Straßengesetz BW, ausnahmsweise nördlich der Steckfeldstraße hergestellt werden.

Im Planbereich 2 wird außerhalb der Baufenster eine Fläche für Tiefgaragen, Nebenräume und Anlagen zur Energiespeicherung, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, festgesetzt, um die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu ermöglichen und um die nicht überbaubare Grundstücksfläche von Nebenanlagen freizuhalten und begrünen zu können und eine Platzfläche für die Bewohner des Quartiers zu schaffen. Aus diesen Gründen sind auch oberirdische Stellplätze sowie oberirdische Müllstandorte im Planbereich 2 nicht zulässig. Im Freibereich an der Karlsruhstraße wird entsprechend des Wettbewerbsergebnisses eine weiträumige Fläche für eine Terrasse (ter) festgesetzt. Dies dient der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses. Ansonsten sind Terrassen nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Untergeordnete Balkone außerhalb der Baugrenzen sind in allen Planbereichen ausnahmsweise gemäß § 23 BauNVO zulässig.

Im Planbereich 3 wird außerhalb der Baufenster eine Fläche für Tiefgaragen, Nebenräume und Anlagen zur Energiespeicherung, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, festgesetzt, um die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu ermöglichen und um die nicht überbaubare Grundstücksfläche weitestgehend von Nebenanlagen freizuhalten und begrünen zu können. Aufgrund der Grundstücksgröße werden überdachte Fahrradabstellplätze und ein Müllstandort oberirdisch festgesetzt, um in der Tiefgarage vor allem notwendige Stellplätze und Anlagen zur Energiegewinnung unterzubringen. Insgesamt kann durch die Festsetzungen zu Tiefgaragen und Stellplätzen der öffentliche Raum bzgl. Stellplätzen entlastet werden.

Die in den Planbereichen festgesetzten Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind maßgeblich und entsprechen dem Wettbewerbsergebnis bzw. der weiteren Überarbeitung.

Die Beschränkung von oberirdischen Nebenanlagen im Plangebiet dient dazu, die stadträumliche Qualität der Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche von einer entsprechenden Nutzung freizuhalten.

Notwendige Einhausungen für Tiefgaragenzufahrten sind in den Ga-u bzw. in den Bereichen von Ein- und Ausfahrten (EF / AF) zulässig.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Planbereich 2 wird auf privater Grundstücksfläche der Platzbereich mit einem Gehrecht (gr1) zugunsten der Allgemeinheit belastet. Dies ist notwendig, um das Wettbewerbsergebnis umzusetzen und die Quartiersmitte mit Veranstaltungsraum für die Allgemeinheit zugänglich zu machen und zu sichern. Des Weiteren wird auf dem Platzbereich ein Fahrrecht (fr) für Rettungsdienste und Feuerwehr festgesetzt, um eine entsprechende Befahrbarkeit zu gewährleisten. Die Herstellung von Anlagen zur Energiegewinnung auf der Platzfläche ist ausnahmsweise möglich, wenn die festgesetzte Begeh- und Befahrbarkeit nicht beeinträchtigt wird und diese Anlagen in ihrer Fläche untergeordnet sind.

Der westlich angrenzende Weg zur Karlshofstraße wird zugunsten von Anliegern mit einem Gehrecht (gr2) belastet. Durch die Ausweisung wird insgesamt eine Verbesserung der Gehwegeverbindung erzielt. Dies dient insbesondere auch dazu, die Quartiersmitte besser zu erreichen und älteren Menschen auch kurze Wege im Wohnumfeld zu ermöglichen.

Sowohl die mit Gehrechten als auch die mit Fahrrecht belasteten Flächen können nahezu vollständig unterbaut werden (Tiefgarage mit Nebenräumen).

Um die Versorgung des Gebietes mit Energie und Telekommunikationsanlagen zu gewährleisten, werden im Baugebiet dort, wo es erforderlich ist, Flächen mit Leitungsrechten belegt. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen dienen der Anlage, Wartung und Instandsetzung der Versorgungseinrichtung durch Versorgungsträger und der Stadt. Die Flächen sind von baulichen Anlagen frei zu halten. Zufahrten zu Tiefgaragen sind davon ausgenommen. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass diese Rechte durch Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden sollen.

3.7 Grünflächen und Pflanzverpflichtungen

3.7.1 Öffentliche Grünflächen

Grünflächen bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Quartiers und tragen zudem zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Aus stadtgestalterischer und stadtklimatischer Sicht und zur Sicherung bestehender Spielangebote für Kinder ist es notwendig, bestehende Freiräume zu erhalten.

Der bestehende Spielplatz an der Steinwaldstraße ist planungsrechtlich nicht gesichert. Die Grünanlage mit ihrem Baumbestand soll aus diesem Grund planungsrechtlich gesichert werden und als Spielfläche mit Geräten für Kinder und zur Naherholung auch zukünftig den Bewohnern des Viertels dienen. Für die bestehenden

Bäume in der Grünanlage wird auf eine standortgebundene Festsetzung verzichtet, da sich die Grünanlage in städtischem Eigentum befindet und bei Neupflanzungen eine räumliche Flexibilität gewährleistet sein soll.

3.7.2 Bäume

Straßenbäume erhöhen die Attraktivität des öffentlichen Raumes, binden Feinstaub und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Nahezu alle im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Baumstandorte werden aufgrund ihrer gestalterischen Wirkung mittels Pflanzbindung gesichert. Bestehende Bäume im öffentlichen Straßenraum, die aufgrund von geplanten Tiefgaragen- bzw. Stellplatzzufahrten gefällt werden müssen, sind im Straßenraum zu ersetzen.

Darüber hinaus werden an der Steinwaldstraße 3 neue Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Diese sollen zusammen mit der Verbreiterung des Gehwegs zur Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen und als Ersatz für entfallende Bäume dienen.

Baumbilanz

Das Gebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart.

Für das Baugebiet liegt eine Baumkartierung und -untersuchung des Büros für Landschaftsplanung Dipl.-Ing (FH) Michael Koch vom 28. Juli 2015 vor. Diese erfasst 93 Bäume aus 20 überwiegend heimischen und standortgerechten Baumarten. Aufgrund Vitalität, Alter, Größe und Kronenausbildung werden 22 der erfassten Bäume als besonders erhaltenswert klassifiziert.

Von den 93 erfassten Gehölzen können 33 durch Pflanzbindung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert werden. Darunter sind 7 der als besonders erhaltenswert klassifizierten Bäume. Als Neupflanzungen werden im Plan 39 Neupflanzungen festgesetzt. Neupflanzungen erfolgen auch über Tiefgaragen, wobei die Erdüberdeckung im Bereich von Baumpflanzungen mind. 80 - 100 cm betragen muss.

Die Regelungen zu den Ersatzpflanzungen werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Im Zuge des Bauantrages ist zudem ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich (durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen), der insbesondere die Ersatzpflanzungen darstellt.

3.7.3 Pflanzverpflichtung

Zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes und zur klimatischen Verbesserung soll ein durchgrüntes Wohnquartier geschaffen werden mit qualifizierten Einzelbaumstandorten und attraktiven Freifächensituationen entsprechend der Freiflächenkonzeption der Vorhabenträger. Die nicht zugeordneten Flächen für die Allgemeinheit sollen Aufenthaltscharakter haben und Verweilmöglichkeiten bieten.

Zur Sicherung der Gestaltqualität, zu Gunsten des Mikroklimas und zur Absorption von Staub sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten oder für zulässige Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen. Um den Anteil der versiegelten Flächen einzuschränken, wird festgesetzt, dass der Anteil der begrünten Flächen an der Grundstücksfläche in den Planbereichen 1a, 1b und 3 mindestens 40% betragen muss (pv₁), im Planbereich 2 mindestens 35% (pv₂).

Aus stadtgestalterischen Gründen werden in den Planbereichen 1 a und 2 straßenbegleitend entlang der Karlshofstraße sowie im Planbereich 3 zum öffentlichen Fußweg 4713/4 und zur Bebauung Karlshofstraße 24-28 hin Pflanzstreifen (pv3) festgesetzt, in denen bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Unterbauungen - mit Ausnahme von Lichtschächten zur Belüftung der Tiefgarage sowie Stützmauern zur Geländesicherung - nicht zulässig sind. Die Flächen sind als nicht unterbaute, offene Vegetationsfläche zu gestalten und mit standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,00 m über Gelände, Hochstamm) und Sträuchern (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu bepflanzen. Es sind heimische Saatgutmischungen zu verwenden. Abgänge müssen gleichwertig ersetzt werden. In den Planbereichen 1a, 2 und 3 sind Bäume entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen bzw. zu erhalten. Um im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege die angrenzenden Grundstücksbereiche offen zu halten und einheitlich zu gestalten, sind Einfriedigungen in den festgesetzten pv3-Flächen nicht zulässig.

Entsprechend dem Freiflächenkonzept des Wettbewerbssiegers wird im Planbereich 2 ein zentraler Freibereich mit Baumbestand ausgebildet. Hierzu sieht der Bebauungsplan zwei Baumstandorte vor.

Die Dächer von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) sind, sofern sie nicht durch die Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut sind, mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm Höhe, im Bereich von Baumpflanzungen von mindestens 80 - 100 cm Höhe herzustellen, intensiv zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten (pv-TG). Die Festsetzung zur Begrünung der Oberflächen von Unterbauungen dient neben den genannten positiven Eigenschaften von Begrünungen der Retention von Regenwasser und Sicherung eines ausreichenden Wurzelraumes für die auf der Unterbauung gepflanzte Vegetation. Auch wird mit ihr das Ziel verfolgt, eine Durchgrünung des Gebietes zu sichern und den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten sind aus Gründen des Boden- und Klimaschutzes mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine) zu befestigen. Ausgenommen davon sind Zufahrten zu Tiefgaragen und Behindertenstellplätze, falls sich ein wasserdurchlässiger Belag dort nicht realisieren lässt oder der Nutzung widerspricht.

Aus klimatischen sowie gestalterischen Gründen wird im Plangebiet eine extensive **Dachbegrünung (Da)** bei Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 15° Dachneigung) mit einem Schichtaufbau von min. 12 cm, die Substratschicht muss min. 8 cm betragen, festgesetzt. Um dennoch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über das Dach aufragen müssen, zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass auf einem Dachflächenanteil von maximal 20 % zu Gunsten von technischen Einrichtungen auf eine Begrünung verzichtet werden kann. Die Vorhabenträger planen, die Wärme- und Stromversorgung des Quartiers auf Basis eines innovativen Gesamtkonzeptes unter Nutzung eines hohen Anteils an erneuerbaren Energien zu realisieren. Grundsätzlich sind Solaranlagen schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Um eine Realisierung des Gesamtkonzeptes zu ermöglichen und die Energiegewinnung durch regenerative Energien zu fördern, darf alternativ auf einem Dachflächenanteil von 40 % zugunsten von flächigen Solaranlagen ohne Aufständigung auf eine Begrünung verzichtet werden.

3.8 Verkehrsflächen, innere und äußere Erschließung

3.8.1 Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch die Steinwald-, Steckfeld- und Karlshofstraße ausreichend erschlossen. Über die Steckfeldstraße wird die Filderhauptstraße (L1205) als Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes mit Anschlüssen an die B27 und an die A8 erreicht. Die Fahrerschließung des Baugebietes einschließlich der Müllabholung erfolgt über die Steinwald-, Steckfeld- und Karlshofstraße.

Die Steinwaldstraße soll durch Baumpflanzungen und eine Verbreiterung des Gehweges sowie Verschlinkung der Straßenverkehrsfläche aufgewertet werden. Um die notwendige Flexibilität zu erhalten, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen zulässig sind, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

3.8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An den ca. 200 m entfernt liegenden Haltestellen „Steckfeld“ und „Im Chausseefeld“ ist das Gebiet mit der Buslinie 73 an das ÖPNV-Netz angebunden. Hinzu kommen ein Schulbus sowie eine Nachtbuslinie. In über 500 m Entfernung liegt die Haltestelle „Fruwirthstraße“, die von weiteren vier Buslinien (65, 70, 74 und 76) bedient wird. Die Endhaltestelle Garbe der Stadtbahnlinie U3 ist ca. 650 m (Luftlinie) entfernt.

3.8.3 Fußgängerverkehr

Die fußläufige Erschließung zwischen Steinwald- und Steckfeldstraße sowie der öffentliche Fußweg zwischen Steckfeld- und Karlshofstraße bleiben erhalten. Damit bleiben die im Gebiet liegenden öffentlichen Gehwege bestehen. An der Steinwaldstraße werden die Gehwege zugunsten der Fußgänger verbreitert. Um für die Allgemeinheit bzw. Anlieger und Besucher eine Durchlässigkeit durch das Quartier zu ermöglichen, werden im Planbereich 2 auf privater Grundstücksfläche der Platzbereich und der westlich angrenzende Weg zur Karlshofstraße mit Gehrechten (gr1 und gr2) belastet (siehe auch unter 3.6).

3.8.4 Radverkehr

Verschiedene ausgewiesene Radwege sowie Hauptradrouten liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Eine Radfahrempfehlung führt über die Steckfeldstraße zur Universität Hohenheim bzw. zum Radel-Thon an der Filderhauptstraße.

3.8.5 Ruhender Verkehr: private Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für die Zahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze sowie für die Zahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze gelten generell die Bestimmungen der aktuellen LBO sowie der VwV Stellplätze.

Zum Schutz vor Störwirkungen und zur Erhöhung der Wohnqualität ist das Allgemeine Wohngebiet möglichst von Autoverkehr frei zu halten und der Stellplatzbedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf gesondert dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen unterirdisch (Tiefgarage) unterzubringen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen für die Planbereiche 1a und 1b sowie 3 von der Steckfeldstraße und für den Planbereich 2 von der Karlshofstraße aus. Die Tiefgaragen sind im Bebauungsplan ausgewiesen (Ga-u). Mit der Festsetzung kann eine geordnete Parkierung mit Zu- und Abfahrten sichergestellt werden.

Damit die Quartiersmitte mit Platz und Begegnungsstätte sowie das stationäre Pflegeheim mit den betreuten Seniorenwohnungen gut erreicht und belebt werden kann, ist die Anordnung einer begrenzten Anzahl von oberirdischen Stellplätzen nördlich der Steckfeldstraße sinnvoll. Daher können bei Bedarf für soziale und gesundheitliche Nutzungen (z.B. stationäres Pflegeheim) sowie für Carsharing-Fahrzeuge (§ 16a Straßengesetz BW) ausnahmsweise oberirdische Stellplätze nördlich der Steckfeldstraße hergestellt werden.

Die Tiefgaragen sind ausreichend dimensioniert, um die für die Bebauung notwendigen Stellplätze aufzunehmen. Über Stellplätze hinaus können in den Tiefgaragen auch Abstell- und Technikräume, Anlagen zur Energiespeicherung sowie sonstige Nebenräume vorgesehen werden, um genügend Abstellmöglichkeiten für die Nutzungen vorzuhalten. Die Beschränkung von oberirdischen Nebenanlagen im Plangebiet dient dazu, die stadträumliche Qualität der Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche von einer entsprechenden Nutzung freizuhalten (siehe auch unter 3.5). Aus Gründen des Immissionsschutzes können in den festgesetzten Bereichen EF/AF bzw. Ga-u notwendige Einhausungen für Tiefgaragenzufahrten errichtet werden.

Die Beläge von oberirdischen Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten sind wasser-durchlässig auszuführen, um eine gewisse Kompensation der hohen Grundstücksausnutzung zu erreichen.

3.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung sind gesichert. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Gebietes aus.

Müllstandorte sind in den Planbereichen 1a, 1b und 3 nur auf den gekennzeichneten Flächen (Mü₁) oder innerhalb der baulichen Anlagen zulässig. Im Planbereich 2 sind Müllstandorte nur in den baulichen Anlagen zulässig (Mü₂). Müllbehälteraufstellflächen für Abholung sind davon ausgenommen. Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart einzurichten.

3.10 Soziale und weitere Infrastruktureinrichtungen

In der Osumstraße befindet sich ein Kindergarten. Daher ist die Herstellung einer weiteren Kinderbetreuungseinrichtung im Plangebiet nicht sinnvoll. Durch die geplanten Wohneinheiten im Baugebiet und unter Berücksichtigung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) ist von einem zusätzlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen von insgesamt einer Gruppe auszugehen.

Die Vorhabenträger verpflichten sich entsprechend den Konditionen zum SIM zur Übernahme der anteiligen Kosten für die Errichtung einer Kindertagesstätte außerhalb des Plangebietes. Die weiteren Modalitäten werden im städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

Die wohnungsnahе Einzelhandelsversorgung ist durch die Geschäfte an der Garbe in Plieningen gegeben. Plieningen verfügt über eine Grundschule und weiterführende Schulen. Kirchen und Gesundheitseinrichtungen sind in Plieningen vorhanden.

Die Vorhabenträger beabsichtigen, im Plangebiet ein Wohnquartier mit einem stationären Pflegeheim zu entwickeln. Es soll Wohnraum für alle Kreise der Gesellschaft als Eigentums- und Mietwohnungen geschaffen werden - insbesondere für Familien, generationsübergreifend für Menschen aller Altersgruppen. Weiterhin ist ein Gemeinschaftsraum geplant, der auch von Bewohnern des Quartiers genutzt werden kann.

Weitläufige Naherholungsflächen sind zu Fuß und mit dem ÖPNV unmittelbar erreichbar.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften dient im Wesentlichen der Sicherung von baugestalterischen Qualitäten.

Im Bebauungsplan werden **Flachdächer** mit einer Neigung bis max. 15° festgesetzt. Die Festsetzung basiert auf den Wettbewerbssiegerentwürfen, die als erster bzw. zweiter Preisträger hervorgingen. Die Bestandsgebäude weisen unterschiedliche Dachneigungen auf. Um zukünftig ein einheitliches Ortsbild zu erreichen, werden für das gesamte Plangebiet Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt. In der Karlshofstraße sind zudem flach geneigte Dächer bereits vorhanden, so dass sich die Neubebauung bezüglich der Dachgestaltung einfügen wird. Sämtliche Dachflächen sind entsprechend den in der Festsetzung „Pflanzverpflichtung“ aufgeführten Maßgaben zu begrünen.

Glänzende und reflektierende Materialien sind bei der **Fassadengestaltung** ausgeschlossen.

Die Festsetzung zu **Werbeanlagen** soll sicherstellen, dass Werbeanlagen stadtgestalterisch verträglich in das Erscheinungsbild der Bauvorhaben integriert werden. Der Ausschluss von wechselndem und/oder bewegtem Licht dient darüber hinaus dem Schutz des Wohnens.

Einfriedungen dürfen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen heimischer Arten bis zu einer Höhe von 1,35 m ausgeführt werden. Mit der Vorgabe der Gestaltung mittels Hecken und der Reduzierung der Höhe wird das Ziel verfolgt, den Stadtraum als Ganzes wahrzunehmen, die Trennwirkung möglichst gering zu halten, Sichtbeziehungen zu ermöglichen und den durchgrünten Charakter des Gebietes zu unterstreichen.

Ausnahmsweise können Einfriedungen für soziale Nutzungen (z.B. Demenzgarten) als eine Kombination von Stützmauern und eingezogenen Heckenzäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände ausgeführt werden.

Oberirdische Müllbehälterstandorte (Mü₁) sind aus optischen und hygienischen Gründen gegen Einblicke abzuschirmen.

Zur Ordnung der Dachlandschaft werden **Außenantennen** im Baugebiet nur begrenzt zugelassen (eine Antenne pro Gebäude). Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Außenantennen soll eine negative Fernwirkung vermieden werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenantennen vom öffentlichen Verkehrsraum nur untergeordnet sichtbar sind. Zur Wahrung der einheitlichen Fassadengestaltung sind Parabolantennen im Bereich der Fassaden unzulässig. Satelliten-

Empfangsanlagen können als Gemeinschaftsanlage auf dem Dach zugelassen werden. Mobilfunkanlagen sind aufgrund ihrer Dimension und damit negativen Fernwirkung ausgeschlossen. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind zu beachten.

Aus dem Wettbewerbsergebnis, das umgesetzt werden soll, ergeben sich vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der **Abstandsflächen** in den Planbereichen 1 a und 2.

Im gekennzeichneten Bereich des Planbereichs 1 a werden abweichende Maße der Abstandsflächen von 1,85 m festgelegt. Dies ermöglicht die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses. Eine ausreichende Belichtung ist durch entsprechende Fassadengestaltung zu gewährleisten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Planbereich 2 wird die Tiefe der **Abstandsflächen** auf 3 m festgesetzt. Dies ergibt sich aus den Vorgaben zum Städtebaulichen Wettbewerb, nach denen - um einen städtebaulichen Akzent zu setzen - entlang der Steckfeldstraße 4 Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht werden sollen. Dementsprechend werden abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgelegt. Die Abstände zwischen den Gebäuden müssen jedoch mindestens 6 m betragen, um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten.

In beiden Bereichen sind auch höhere Abstände möglich sind. Bei der Festsetzung geringerer Abstandsflächenmaße als nach der LBO gefordert wurde darauf geachtet, dass auch weiterhin den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dem Nachbarnschutz sowie den Erfordernissen der Gefahrenabwehr Rechnung getragen ist. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume ist gesichert bzw. die Grundrisse sind entsprechend anzuordnen (s. auch unter Punkt 3.4.3).

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. In Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wurden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Sie werden nachfolgend dargestellt:

Da das Plangebiet bereits komplett aufgesiedelt ist und die Festsetzungen sich am Bestand orientieren, sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. Geringe Auswirkungen auf die Umwelt können mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Planbereich 2 verbunden sein, da höhere Nutzungswerte vorgesehen sind als es gegenwärtig dem Bestand entspricht. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass ohne den vorliegenden Bebauungsplan auf Grund der dann nach wie vor geltenden Bewertung des Maßes der baulichen Nut-

zung nach § 34 BauGB Entwicklungen mit höheren Nutzungswerten eintreten könnten. Insoweit hat der Bebauungsplan auch eine ordnende und begrenzende Wirkung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

In beschränktem Maße ergeben sich durch den Bebauungsplan auch positive Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter, so durch die Festsetzung von konkreten Vorgaben zu Pflanzverpflichtungen, Dachbegrünungen bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern, wasserdurchlässige Stellplatzgestaltung sowie örtlicher Bauvorschriften zur Dachgestaltung.

Auf folgende ausgewählte Umweltaspekte wird hingewiesen:

5.1 Schutzgut Lärm, Klima und Luft

5.1.1 Lärm

Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind Spielgeräte zulässig.

Bezüglich der Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen. Durch die Festsetzungen zu den Ein- und Ausfahrten ist dies gewährleistet.

Aus Sicht des Verkehrslärmschutzes bestehen gegenüber der Planung keine weiteren Bedenken.

5.1.2 Klima

Das Plangebiet ist entsprechend der bisher vorherrschenden Nutzungen im Klimaatlas Region Stuttgart (Hrsg.: Verband Region Stuttgart, 2008) als Stadtrandklimatop ausgewiesen, bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion.

Der Erhalt der bioklimatischen Verzahnung der benachbarten klimabedeutsamen Freiflächen durch die Planung ist hervorzuheben. Der kleinräumige Luftaustausch durch die in südlich bis südöstliche Richtung abfließende Kaltluft bleibt durch die Vorgabe der Zeilenstruktur bzw. der offenen Bauweise und angepassten Höhenentwicklung gewahrt. Die reduzierten Gebäudeabstände haben keinen negativen Einfluss auf das Klima.

5.2 Tiere und Pflanzen

Artenschutz

Die vor Realisierung eines Planungsvorhabens erforderliche Klärung der Fragen des gesetzlichen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wurde im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung durchgeführt (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, September 2018). Die Planbereiche 1a, 2 und 3 wurden entsprechend der artspezifischen und fachlichen Anforderungen von April bis Juni 2018 auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten überprüft und abgeschätzt, inwieweit sich geplante Bauvorhaben auf geschützte Tier- und Pflanzenarten auswirken. Dabei wurden im Rahmen der Brutvogelbestandsaufnahme insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen. Davon sind 16 Arten als Brutvögel oder zumindest brutverdächtig und 6 weitere als Nahrungsgäste einzustufen. Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt als durchschnittlich artenreich einzustufen. Nach der Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs sind Mauersegler, Grauschnäpper und Haussperling in

der Vorwarnliste enthalten. Bundesweit stehen die beiden letzteren ebenfalls in der Vorwarnliste.

Beim Grauschnäpper wurde ein Brutverdacht festgestellt. Für den Haussperling wurden insgesamt 23 Reviere kartiert, was eine für heutige Verhältnisse hohe Siedlungsdichte von ca. 13 Paaren pro Hektar bedeutet. Im Untersuchungsgebiet wurden zwei besetzte Brutplätze von Mauerseglern registriert. Weiterhin sind der Hausrotschwanz, Blau- und Kohlmeise und Gartenbaumläufer durch die Baufeldfreimachung und die Baumaßnahmen betroffen. Bei den Kontrollen wurden Zwergfledermäuse sowohl jagend als auch an Gebäuden, in denen sich vermutlich Einzelquartiere befinden, nachgewiesen. Zudem gelangen Einzelnachweise von Fransenfledermaus und Breitflügelfledermaus, die das Plangebiet auf Nahrungssuche gelegentlich überfliegen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB rechtlich gesichert. Es handelt sich hierbei um Vorschriften zum Anbringen von neuen Nistmöglichkeiten für Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz sowie um Nisthilfen für die Zwergfledermaus. Diese Maßnahmen reichen nicht aus, um den artenschutzrechtlichen Maßgaben zu genügen. Da mit den bei Realisierung der Planung anstehenden Rodungs- und Abrissmaßnahmen Lebensstätten zerstört werden, bevor an neu zu errichtenden Gebäuden entsprechende Nisthilfen installiert werden können, müssen weitere vorgezogene Artenschutzmaßnahmen und Interimsmaßnahmen durchgeführt werden. Es handelt sich hierbei um die vorübergehende oder dauerhafte Anbringung von Nisthilfen für die Arten Zwergfledermaus, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Blaumeise, Kohlmeise und Gartenbaumläufer. Da die Flächen des Plangebietes für die Realisierung aller erforderlichen Maßnahmen zu klein sind oder bei Baumaßnahmen zu große Störungen auftreten würden, werden diese Maßnahmen teilweise auch auf Grundstücken außerhalb des Plangebietes realisiert. Die rechtliche Sicherung dieser vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen und der Interimsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB).

Mit den im Plangebiet festgesetzten sowie mit den auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages rechtlich gesicherten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG beim Vollzug des Planes eingehalten werden.

Da sich im Bestand an seltenen und gefährdeten sowie besonders und streng geschützten Arten fortlaufend Änderungen ergeben können, ist vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ergänzend zu den in o.g. Gutachten dokumentierten Kenntnissen über den Artbestand im Plangebiet immer zu prüfen, ob es zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten kommen kann.

Im Planbereich 1b sind zeitnah keine Um- bzw. Abbruchsarbeiten zu erwarten. Sollten entsprechende Maßnahmen vorgenommen werden, sind artenschutzrechtliche Untersuchungen im Rahmen des Bauantragsverfahren nachzuweisen.

5.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Angulatensandstein-Formation, die in der südwestlichen Hälfte des Plangebiets von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Geltungsbereich befinden sich nach der Planungskarte Bodenqualität Böden der Qualitätsstufe 2 (gering) und 0 (fehlend). Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes kommt es im Plangebiet zu einer stärkeren Überbauung und damit zu Verlust von Bodenfunktionen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich. Eine Bilanzierung auf der Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) wurde durchgeführt und ergab einen Verlust von 0,5 Bodenindexpunkten.

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Schutzgebietes der Heilquellen von Stuttgart.

Gemäß der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart ist im Geltungsbereich mit einem Grundwasserstand zwischen 392,5 und 397,5 m ü. NN zu rechnen. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

Im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen, Kosten

6.1 Kosten

Die sich eventuell daraus ergebende Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Durch den Verkauf der städtischen Teilflächen des Flurstücks 4700, Garagenhöfe an der Steinwaldstraße, erhält die Stadt Einnahmen.

Grunderwerbskosten

Es entstehen keine Kosten, weil kein Grunderwerb erforderlich ist. Durch den Verkauf von städtischen Teilgrundstücken an der Steinwaldstraße erhält die Stadt Einnahmen.

Unterhaltskosten

Die öffentliche Widmung der Wege, die im Bebauungsplan mit einem Wegerecht belegt sind, haben Unterhaltskosten für die Stadt zur Folge.

Infrastrukturkosten

Für die Umgestaltung der Steinwaldstraße (Gehweg, Baumbeete mit Bäumen, Anpassung neue Verkehrsfläche an Fahrbahn) entstehen Kosten die vom Bauherren getragen werden.

Kostenerstattungsrecht nach § 135 a Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist für das Verfahren nicht anzuwenden.

6.2 Beitragsrecht

Erschließungsbeitragsrecht

Bei der Steinwald-, Steckfeld- und Karlshofstraße sowie den Geh- und Radwegen und der öffentlichen Grünfläche handelt es sich erschließungsbeitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle, bei denen Umbaumaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen würden.

Kanalbeiträge wurden für den bisherigen Baubestand nach altrechtlichen Vorschriften schon angefordert und bezahlt. Im Rahmen der Neubebauungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für dieses Mehr an Geschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachverlangt. Die Höhe kann derzeit noch nicht beziffert werden.

6.3 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Bei der Entwicklung des Wohnungsbauprojekts kommt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zur Anwendung. Gemäß SIM ist ein Anteil der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau unter Beachtung städtebaulicher und grünordnerischer Mindestqualitätsstandards zu entwickeln.

In den Planbereichen 1a, 2 und 3 des Plangebietes werden insgesamt ca. 93 Wohneinheiten, ca. 26 betreute Wohneinheiten und ca. 45 Pflegeplätze hergestellt.

Im Planbereich 1a werden ca. 27 Wohneinheiten (inkl. geförderter Wohneinheiten) errichtet.

Im Planbereich 2 werden ca. 34 Wohnungen, inklusive geförderter Wohneinheiten errichtet. Zudem werden ca. 26 betreute Wohnungen und 45 Pflegeplätze hergestellt.

Im Planbereich 3 werden ca. 33 Wohneinheiten (inkl. geförderter Wohneinheiten) errichtet.

6.4 Städtebaulicher Vertrag

Die Vorhabenträger haben sich verpflichtet, die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich der erforderlichen Gutachten zu übernehmen und mindestens 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche gemäß SIM, als geförderten Wohnungsbau zu entwickeln. Für die noch von einer Vorhabenträgerin zu erwerbende städtische Fläche südlich der Steinwaldstraße gilt eine Förderquote von 50%. Außerdem müssen von den Vorhabenträgern anteilige Kosten für die Errichtung einer Kindertagesstätte außerhalb des Gebietes über-

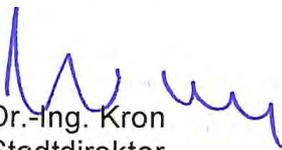
nommen werden und die Kosten für die Umgestaltung und Anpassung der Steinwaldstraße. Des Weiteren werden im städtebaulichen Vertrag Regelungen zu insbesondere folgenden Themen getroffen:

- Grün- und Freiflächengestaltung
- Artenschutz
- Baumbestand
- Wegerechte /Fahrrechte
- Wärme- und Stromversorgung

7. Flächenbilanz und Kennziffern

Wohnbaufläche	1,92 ha
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,10 ha
<u>Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün</u>	<u>0,64 ha</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	2,66 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 21. Januar 2019


Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor