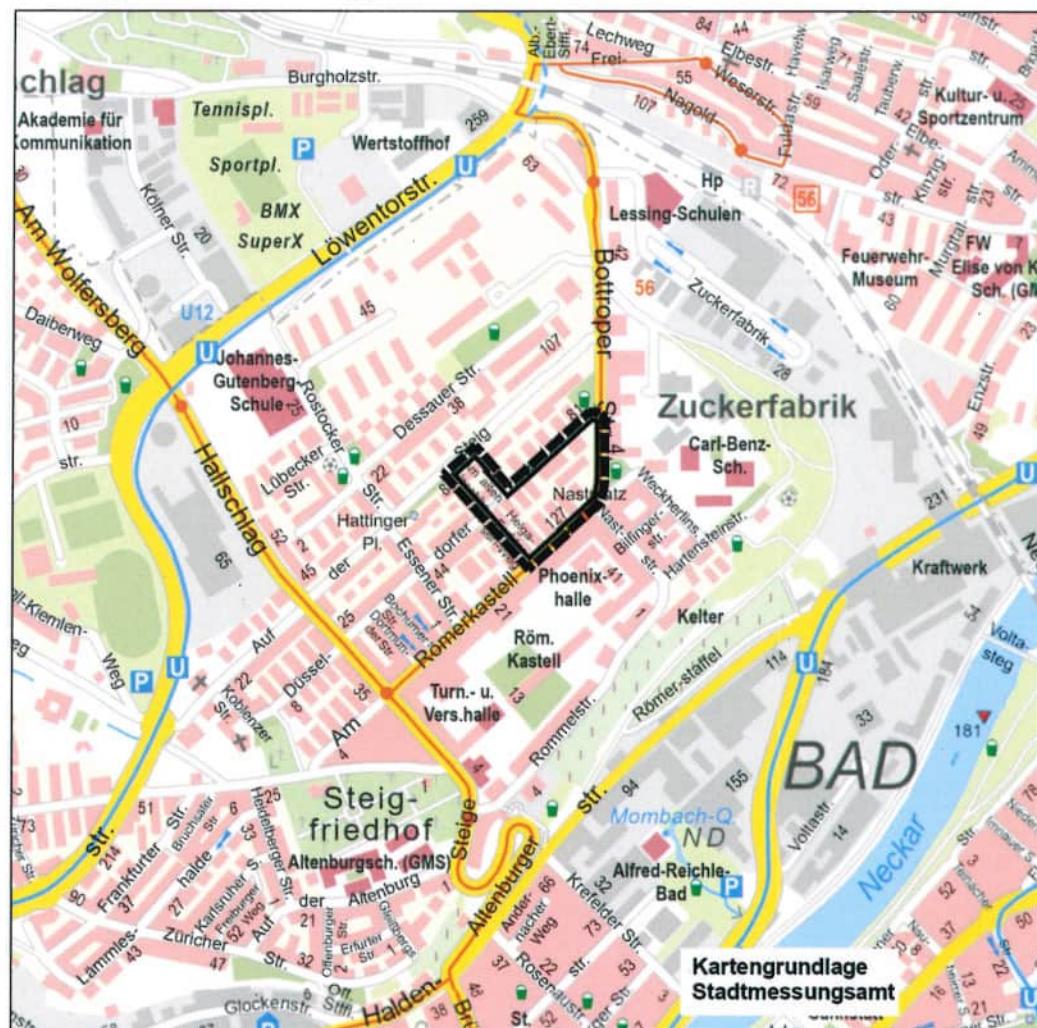


Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

Wohnen Düsseldorfer- / Bottroper Straße (Ca 312) Stuttgart-Bad Cannstatt

Begründung



**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wohnen Düsseldorfer- / Bottroper Straße (Ca 312) Stuttgart-Bad Cannstatt**

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

- 1.1 Lage im Raum, Größe
- 1.2 Bestand
- 1.3 Vegetation/Grün
- 1.4 Erschließung/Mobilität

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Geltendes Recht und andere Planungen

4. Verfahren

- 4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
- 4.2 Geförderter Wohnungsbau

5. Planinhalt

- 5.1 Städtebauliche Konzeption
- 5.2 Nutzungskonzept
- 5.3 Frei- und Grünflächenkonzept
- 5.4 Erschließungs- und Mobilitätskonzept

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 6.5 Verkehrsflächen
- 6.6 Versorgungsflächen
- 6.7 Grünflächen

- 6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 6.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 6.11 Grünordnerische Festsetzungen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Kennzeichnung

8. Örtliche Bauvorschriften

9. Sozialverträglichkeit

10. Umweltbelange

- 10.1 Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

11. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

12. Flächenbilanz (Statistische Daten)

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt im Stadtteil Hallschlag und wird im Nordwesten von der Düsseldorfer Straße und einem Teil der Straße Auf der Steig, im Osten von der Bottroper Straße, im Südosten von der Straße Am Römerkastell und im Südwesten vom Helga-Feddersen-Weg und dem Weg Am Alten Waschhaus begrenzt. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 1149/1, 1150/1, 1128.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 21 388 m² (2,1 ha).

1.2 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtteils Hallschlag, nördlich des Römerkastells. Es ist durch Wohnnutzung und eine Kindertagesstätte (Kita) geprägt. Den Großteil des Plangebiets nimmt das ehemals mit Wohnhäusern bebauten Grundstück (Flurstück 1128) der SWSG ein. Der ehemalige Wohnungsbestand umfasste ca. 114 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau. Die bisherige städtebauliche Struktur und Entstehungszeit des Gebiets sind zweigeteilt. Entlang der Straße Am Römerkastell befanden sich Reihenhauszeilen, die 1927 für Umsiedler vom Cannstatter Wasen errichtet wurden. Entlang der Düsseldorfer Straße befand sich eine zweigeschossige Wohnbebauung, die 1936 und 1952 errichtet wurde sowie eine 1953 errichtete Kita. Der Gebäudebestand wurde in den 1980er-Jahren modernisiert, mit neuen Sanitär- und Heizungsinstallationen ausgestattet und teilweise durch Grundrissneuordnungen diversifiziert. Die Wohnungsbestände des Plangebiets waren nach ihrer 80- bis 90-jährigen Nutzungszeit nicht mehr ertüchtigungsfähig. Weder nach Flächen-, Ausstattungs- noch nach energetischen Standards entsprachen sie heutigen und künftigen Wohnansprüchen. Die ehemaligen Bestandsgebäude sind bereits vollständig abgebrochen. Das Flurstück 1150/1 ist mit dem „ehemaligen Waschhaus“ bebaut, das bereits als Kita genutzt wurde. Diese Kita-Gruppe ist mittlerweile in eine neu errichtete Kita an der Rostocker Straße umgezogen. Das ehemalige Waschhaus ist derzeit Interimsquartier für das Jugendhaus, bis dessen Modernisierung fertiggestellt ist. Das Gebäude kann im Anschluss abgebrochen werden.

1.3 Vegetation/Grün

Das Plangebiet befindet sich auf relativ ebenen Grundstücken. Das Flurstück 1128 fällt nach Süden zur Straße Am Römerkastell ab. Der Höhenunterschied beträgt im Mittel ca. 4,0 m, d. h. es ist ein Gefälle von ca. 3,5 % vorhanden. Die Frei- und Grünflächen zwischen dem Wohnungsbestand sind derzeit mit Rasenflächen gestaltet und weder eindeutig der Öffentlichkeit noch den Eigentümern bzw. Bewohnern zuzuordnen. Dies soll sich im neuen Konzept ändern. Zwischen der Bebauung der Wohngebäude und des Kitagebäudes sowie an den Rändern zu den Verkehrsflächen verfügte das Plangebiet über einen zum Teil dichten Baum- und Gehölzbestand. Für das Plangebiet wurden zwei Baumgutachten angefertigt. Das eine für das Flurstück 1128, das zweite für die nördlich gelegenen Grundstücke Richtung „Auf der Steig“. Insgesamt befinden sich 103 überwiegend vitale Bäume im Bestand des Plangebiets, 89 davon auf dem

Flurstück 1128, auf den Flächen zwischen Düsseldorfer Straße und Auf der Steig weitere 14 Bäume. Der Baumbestand wurde teilweise beseitigt (mit Ausnahme der zur erhaltenden Gehölze).

1.4 Erschließung/Mobilität

Eine ausführliche Bestandsanalyse ist dem Mobilitätskonzept vom 31. August 2023 von R+T Verkehrsplanung GmbH zu entnehmen.

Erschließung Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr des Gebiets ist durch die Düsseldorfer- und Bottroper Straße sowie die Straße Am Römerkastell gesichert. Über die Bottroper Straße und die Straße Am Römerkastell wird das Gebiet mit den angrenzenden Stadtteilen und Stadtbezirken sowie dem übergeordneten Straßennetz verbunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Bushaltestellen Nastplatz und Bottroper Straße grenzen im Süden und Osten an das Plangebiet. Dort verkehrt die Buslinie 56 sowie die Nachtbuslinie N4 und verbindet das Gebiet in ca. 10 Minuten mit dem Zentrum von Bad Cannstatt (Wilhelmsplatz).

Die U-Bahn-Station Bottroper Straße ist fußläufig in ca. 10-15 Minuten zu erreichen. Die Stuttgarter Innenstadt ist mit der Stadtbahnlinie U12 in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Geh- und Radwegeverbindung

Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen führen durch das Plangebiet im Westen mit dem „Helga-Feddersen-Weg“ und dem Weg „Am Alten Waschhaus“ und im Osten über den Nastplatz zur Grundschule und zum Travertinpark. Die Verbindungen sind im Zuge des Rahmenplans Hallschlag überprüft worden und neue Verbindungen, vor allem in Nord-Süd Richtung zur neuen grünen Achse „Auf der Steig“, aber auch nach Osten zum Nastplatz sollen aufgenommen und verbessert werden.

Ruhender Verkehr

Entlang der Düsseldorfer Straße und der Straße Am Römerkastell befinden sich öffentliche Parkplätze. Im Plangebiet befinden sich keine privaten Stellplätze.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel, die Wohnnutzung am Standort zu stärken. Die bestehende Bausubstanz aus den 1930er- und 1950er-Jahren ist wirtschaftlich nicht mehr ertüchtigungsfähig und wurde daher abgebrochen. Im Zuge der planerischen Entwicklung des Gebiets sollen die Leitziele des Rahmenplans Hallschlag in verbindliches Planungsrecht überführt werden.

Ausgangspunkt dieses Bebauungsplanverfahrens ist das Ergebnis des Planungswettbewerbs Quartier Düsseldorfer- / Bottroper Straße vom Juli 2021.

Die Bietergemeinschaft Schüler Architekten (Düsseldorf) und faktorgrün (Freiburg) ist als 1. Preisträger aus dem Wettbewerb hervorgegangen. Im Rahmen des Realisierungsteils des Wettbewerbs (Baufelder 1 bis 5) wurde ein Konzept für ca. 300 Wohneinheiten erarbeitet, ergänzt durch ca. 15 Sonderwohnformen und nicht störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen. Auf den Flächen des Ideenteils des Planungswettbewerbs (Baufelder 6 und 7), welcher Teile des Flurstücks 1149/1 sowie das Flurstück 1150/1 umfasst, sind ein 6-gruppiger Kita-Neubau sowie innovative Wohnkonzepte (Baufeld für Baugemeinschaften) vorgesehen. Der Bedarf der 6-gruppigen Kita wird durch die neu entstehenden Wohneinheiten generiert.

3. Geltendes Recht und andere Planungen

Regionalplan

Im geltenden Regionalplan ist das Plangebiet als Teil eines Schwerpunktbereichs Wohnungsbau (Bestandsfläche) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche Bestand“ dar. Der Bebauungsplan „Wohnen Düsseldorfer- /Bottroper Straße (Ca 312)“ kann damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Aktuelles Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne 1931/26 „Auf der Steig/Düsseldorfer Straße/Bottroper Straße Cannstatt“, 1939/18 „Düsseldorfer Straße/Auf der Steig/Desauer Straße“ und 1966/38 „Auf der Steig“, die ein Wohngebiet festsetzen, sowie die Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart vom 25. Juni 1935, welche Baustaffel 5 (Wohngebiet) ausweist. Künftig werden die geltenden Bebauungspläne durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Rahmenplan Hallschlag

In den Jahren 2019/2020 wurde ein Rahmenplan für den Stadtteil erstellt. Dieser hat neue Leitziele gesetzt, die sich maßgeblich auf das Plangebiet auswirken und in der Entwicklung der Flächen berücksichtigt werden sollen. Dazu gehört die Zielvision einer klimaneutralen Landeshauptstadt, die Entwicklung innovativer Mobilitätskonzepte sowie die generationengerechte Gestaltung von öffentlichen Räumen und Wegen. Das Plangebiet bildet im Rahmenplan eines der drei maßgeblichen Potentiale für die Wohnbauentwicklung mit ca. 320 Wohneinheiten (inklusive Sonderwohnformen) im Hallschlag.

Vergnügungsstättensatzung

Es gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (Ca 301), der Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten trifft. Danach sind Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros im Plangebiet nicht zulässig.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt aus dem Jahr 2008 Stuttgart liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor. Das Plangebiet liegt direkt neben dem im Konzept genannten bestehenden Zentrum Hallenschlag/Römerkastell: Zentrentyp E – Zentrum mit örtlicher Bedeutung.

Stellplatzsatzung Wohnen

Es gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart (2020/09).

Heilquellschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002). Die damit zusammenhängenden baulichen Vorgaben und Auflagen bezüglich eventuell geplanter Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 05. Dezember 2013.

Denkmalschutz

Südlich des Plangebiets befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell. Das gesamte Plangebiet ist als archäologische Fundstelle ausgewiesen.

Spielflächenleitplan

Der in der Fortschreibung des Spielflächenleitplans 2011 /12 angegebene Richtwert für öffentliche Spielflächen von 2,5 m² je Einwohner ist einzuhalten.

4. Verfahren

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB sind städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklungen zu erzielen. Der Geltungsbereich ist im planungsrechtlichen Sinne als Innenbereich zu definieren. Der Bebauungsplan fördert die Innenentwicklung und soll damit Entwicklungen im Außenbereich verhindern.

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

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung; vorhandene Siedlungsflächen werden baulich nachverdichtet.
- Die Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche ist kleiner als 20 000 m². Es werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die mit diesem Bebauungsplan in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen; weitere Grundflächen sind von daher nicht mitzurechnen.
- Es wird durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz (UVPG) unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten.

Der Bebauungsplan dient einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

4.2 Geförderter Wohnungsbau

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 1149/1, 1150/1 und 1128, welche sich in städtischem Eigentum befinden bzw. befanden. Das Flurstück 1128 wurde mittlerweile an die SWSG verkauft.

Ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, werden im Plangebiet rd. 280 der insgesamt rd. 340 Wohnungen als allgemeine Sozialmietwohnungen errichtet.

5. Planinhalt

Ausgangspunkt des Bebauungsplanverfahrens ist das Ergebnis des Planungswettbewerbs „Quartier Düsseldorfer- / Bottroper Straße“ von Juli 2021. Ziel ist es, ein lebendiges, sozial durchmisches Stadtquartier in qualitätsvoller Gestaltung für verschiedene Nutzergruppen zu entwickeln und so die Erneuerungsprozesse im Stadtteil fortzuführen.

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das neue Quartier soll einen eigenständigen Stadtbaustein bilden und den bisher bestimmenden Zeilenbau in Wohnhöfe, mit dem Ziel einer Hierarchisierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen, transformieren. Das Quartier soll durchlässig gestaltet werden und eine barrierefreie Durchwegung, die den zukünftigen Grünzug „Auf der Steig“ mit dem Travertinpark verbindet, bieten. Die Wegeachsen soll hierbei bewusst

durch das Quartier hindurchgeführt werden, um so verkehrsreie Stadträume mit einer hohen Freiraumqualität zu schaffen. Die zueinander versetzten Baufelder sollen eigenständige Nachbarschaften ausbilden und ein differenziertes inneres Raumgefüge schaffen.

Das südliche Plangebiet in den Baufeldern 1 bis 5 soll durch zwei unterschiedliche Bautypologien, offene Wohnhöfe und Gebäudewinkel, strukturiert werden. Die beiden Winkel sollen sich gegenüberliegen und so die neue Durchwegung betonen. In den Gebäudewinkeln sollen sich gemeinschaftliche Nutzungen und Sonderwohnformen befinden, die hier jeweils die Platzbereiche zur Düsseldorfer Straße und zur Bottroper Straße/Nastplatz rahmen und beleben sollen. Die Wohnhöfe sollen jeweils auf einem kleinen Sockel liegen und über Freitreppe mit den öffentlichen Räumen verbunden werden. Nach innen sollen ruhige und begrünte Hofsituationen mit wohnungsnahen Spielflächen und Kommunikationsorten entstehen. Die Anordnung der Gebäude soll die Identität und die Gemeinschaft innerhalb der Nachbarschaften fördern. Die Bebauung der Wohnhöfe und Winkelgebäude soll gestaffelt mit Gebäudehöhen zwischen drei und fünf Geschossen ausgeführt werden. Als Auftakt sind in den Winkelgebäuden jeweils ein höherer Gebäudeteil mit sechs Geschossen im Westen an der Düsseldorfer Straße (Baufeld 1) und sieben Geschossen am neuen vergrößerten Nastplatz im Südosten (Baufeld 5) geplant.

Das Gebiet nördlich der Düsseldorfer Straße (Baufelder 6+7) wird durch einen breiten Fuß- und Radweg über die Straße hinweg mit dem südlichen Teil verbunden. Hier sollen in zwei Baufeldern zum einem innovative Wohnkonzepte einer Baugemeinschaft (Baufeld 7) und zum anderen eine 6-gruppige Kita (Baufeld 6) entstehen. Die Kita wird als drei-geschossiger kompakter Solitär zum Grünzug Auf der Steig geplant. Sie soll über einen großzügigen Außenbereich verfügen. Die Erschließung folgt der Durchwegung Am Alten Waschhaus. Diese wird zwischen Düsseldorfer Straße und Kita als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Im Bereich der Kita ist eine Wendefläche vorgesehen. Auf dem Baufeld 7 soll die neue Bebauung mit Orientierung zur Düsseldorfer Straße angeordnet werden. Vorgesehen ist ein an der Düsseldorfer Straße fünfgeschossiges Gebäude, mit Staffelung auf vier-Geschosse nach Norden zur Kita.

5.2 Nutzungskonzept

In allen Baufeldern sollen vor allem neue Wohnangebote entstehen. Die Wohnnutzung steht im Vordergrund und soll durch ein möglichst breites und flexibles Angebot an verschiedenen Wohnungsgrößen entwickelt werden. In den Erd- und Sockelgeschossen sollen untergeordnet auch gewerbliche Flächen erstellt werden. Außerdem sind Sonderwohnformen geplant. Schon heute unterhält die Evangelische Gesellschaft Stuttgart e.V. (eva) im Plangebiet ein Familienzentrum (HzE, Hilfen zur Erziehung), das auch weiterhin im Quartier untergebracht werden soll. In den Baufeldern 1 bis 5 sollen zusätzlich zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit mindestens jeweils 8 Plätzen für Menschen mit Pflegebedarf sowie mindestens 12 Wohnplätze für das bhz Stuttgart e.V. (diakonische Einrichtung der Behindertenhilfe) entstehen.

Im Baufeld 7 ist, basierend auf Rahmenplan und Ideenteil des Wettbewerbs, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt (Baugemeinschaft) an der Düsseldorfer Straße und im Baufeld 6 eine 6-gruppige Kita mit 30 Plätzen für 0- bis 3-Jährige und 60 Plätzen für 3- bis 6-Jährige vorgesehen. Die Kita mit Außenspielbereich soll im Norden des Grundstücks errichtet werden. Das Grundstück für eine Baugemeinschaft soll sich im Süden anschließen. Voraussichtlich können hier 25 Wohneinheiten realisiert werden.

5.3 Frei- und Grünflächenkonzept

Ein neuer Quartiersplatz mit Grünflächen und Spielbereichen soll nördlich des Baufeldes 5 entstehen, hier verläuft auch die wichtige neue Ost-West Verbindung, die das Quartier mit dem Nastplatz nach Osten und über den Helga-Feddersen-Weg nach Süden und Norden verbindet. Der Übergang zum Nastplatz wird mit einer großflächigen Grünfläche, die gleichzeitig als Retentionsfläche dient, entwickelt.



Abb.1: Entwurf Freianlagen, faktorgruen

Der nördliche Abschnitt (Baufelder 6+7) soll durch eine weitere neue Platzgestaltung an der Düsseldorfer Straße angebunden werden. Entlang der neugestalteten Wege und Plätze sollen Grünbereiche mit Bäumen, Rasenflächen und anderen Pflanzungen realisiert werden. Der Baumbestand soll wo möglich erhalten und ansonsten durch Neupflanzungen ersetzt werden. In den Baufeldern sollen private Garten- und Freizeitbereiche entstehen, auch hier mit Spielflächen und unterschiedlichen Begrünungen und Bepflanzungen. Im Baufeld 6 soll ein Kita Außenbereich angelegt werden. Die Dach- und Fassadenflächen sollen außerdem nach einem Begrünungskonzept umgesetzt werden, das eine Begrünung von 20 % der Fassadenflächen vorsieht und eine Kombination von Dachbegrünung mit der gesetzlich erforderlichen Solarenergienutzung auf den Dächern zulässt.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung löst einen Bedarf an öffentlichen Spielflächen im Umfang von rund 1.000 m² aus. Für diese sind im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt und der Bedarf kann somit nicht erfüllt werden. Das Vorhaben führt daher zu einer Verschlechterung der Versorgung mit öffentlichen Spielflächen im Stadtteil.

Im Rahmen der geplanten Umgestaltung der Straße Auf der Steig, nördlich des Gelungsbereichs sollen die öffentlichen Spiel- und Bewegungsflächen aus der Nachverdichtung von B-Plan (Ca 312) von rd. 1.000 m² nachgewiesen und umgesetzt werden.

5.4 Erschließungs- und Mobilitätskonzept

Erschließung

Die Erschließung des Gebiets ist weiterhin durch die Düsseldorfer- und Bottroper Straße und die Straße Am Römerkastell gesichert. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben erhalten.

Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage der Baufelder 1 bis 5 erfolgt über die Straße Am Römerkastell, die für das Baufeld 7 von der Düsseldorfer Straße aus. Die Verbindung Am Alten Waschhaus soll zwischen Düsseldorfer Straße und Kita als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Hierdurch soll die Anlieferung der Kita sichergestellt sowie der notwendige Behindertenstellplatz für die Kita erschlossen werden. Im Bereich der Kita ist eine Wendefläche vorgesehen. Der nördlich anschließende Abschnitt zwischen Kita und Auf der Steig wird als reiner Geh- und Radweg ausgebildet.

Geh- und Radwegeverbindung/Plätze

Neue Verbindungen für Fuß- und Radverkehr, vor allem in Nord-Süd Richtung zur neuen grünen Achse „Auf der Steig“, aber auch nach Osten zum Nastplatz sollen aufgenommen und verbessert werden. Die neue grüne Achse soll im Abschnitt zwischen Löwentorstraße und Hattinger Platz zu einer Fahrradstraße umgestaltet werden. Im weiteren Abschnitt zwischen Hattinger Platz und Bottroper Straße soll die Straße Auf der Steig als unabhängige Geh- und Radwegeverbindung für den allgemeinen Kfz-Verkehr unterbrochen werden. Notwendige Verkehre, wie Rettungsfahrten und Fahrzeuge der AWS können weiterhin in diesem Abschnitt abgewickelt werden.

Die Wege durch das Plangebiet sind autofrei und nur für Not- und Rettungsverkehre befahrbar, so dass der Vorrang bei Rad- und Fußverkehr gewährleistet wird.

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist eine Platzfläche auszubilden, die die beiden Teilbereiche miteinander verbindet und einen neuen Auftakt und Treffpunkt ausbildet. Die Platzfläche ist mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen und für die Allgemeinheit zugänglich. Eine weitere Platzfläche soll zwischen der privaten Grünfläche und dem Baufeld 5 entstehen. Im Plangebiet selbst wird die Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr durch öffentliche Geh- und Fahrrechte gesichert.

Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept

Für den Geltungsbereich ergibt sich nach den Ermittlungen des Mobilitätskonzepts von der R+T Verkehrsplanung GmbH vom 31. August 2023 ein Stellplatzschlüssel von 0,51 St/WE. Bei den geplanten Nutzungen in den Baufeldern 1 bis 5 bedeutet dies 185 herzustellende Kfz-Stellplätze.

Auf dem Flurstück 1128 soll eine Tief-/Sockelgarage mit ca. 240 Kfz-Stellplätzen errichtet werden. Die Tiefgarage soll unter den Baufeldern 1-5 entstehen und als Gemeinschaftsgarage ausgestaltet werden. Es ist geplant, sie über eine Ein- und Ausfahrt an der Straße Am Römerkastell zu erschließen.

Ein Überhang an etwa 55 Stellplätzen soll für die angrenzenden Quartiere und andere Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Die Stellplätze der Quartiersgarage sollen im zentralen Zufahrtsbereich an der Straße Am Römerkastell liegen und über das Sockelgeschoss einen direkten Zugang in den Außenbereich ermöglichen. In der Quartiersgarage können so Defizite der Stellplatzversorgung in der Nachbarschaft ausgeglichen werden.

Innerhalb der Quartiersgarage soll sich die Mobilitätsstation befinden, die hier alle Funktionen für das Konzept der „sanften Mobilität“, wie z. B. Carsharing-Stellplätze, geteilte Stellplätze, Leihfahrräder sowie Ladestationen für Elektromobilität aufnehmen soll. Darüber hinaus können auch die weiteren Nutzungen (Pflegewohngemeinschaft, Gewerbenutzung, Kita) ihren Stellplatzbedarf in der Tiefgarage decken. Ca. 50 % der Kfz-Stellplätze werden auf eine Anschlussmöglichkeit mit Stromversorgung ausgelegt.

Durch das zentrale Stellplatzkonzept in der Tief-/Sockelgarage sollen die Wege und das nicht bebaute Wohnumfeld frei von Kfz-Verkehr gehalten werden und die Wege nur eingeschränkt für Rettungsfahrzeuge im Bedarfsfall befahrbar sein.

Auch die private Parkierung für das Baufeld 7 erfolgt in einer Tiefgarage, die über die Düsseldorfer Straße erschlossen wird. Es sind ca. 15-20 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Diese Anzahl wurde in Abhängigkeit der ÖPNV-Lagegunst der Stellplatzsatzung Wohnen der Stadt Stuttgart ermittelt. Durch den ÖPNV-Bonus kann die Anzahl der Kfz-Stellplätze auf 60 % reduziert werden.

Sowohl für die Anlieferung der Kita im Baufeld 6 als auch für die ergänzenden Wohn-/Pflege- und Gewerbeangebote im Baufeld 1 und 5 werden zusätzlich oberirdische Stellplätze, auf den Grundstücken an der Düsseldorfer Straße, angeboten. Die Anlieferung erfolgt über die privaten Grundstücksflächen.

Für die einzelnen Baufelder und Nutzungen werden ausreichend Fahrrad-Abstellplätze (auch für Lastenräder/Anhänger) angeboten. Die Ermittlung dieser Stellplätze ist dem Mobilitätskonzept zu entnehmen. Auch bei der Anzahl der Stellplätze für Sonderfahrräder/ Lastenräder/ Anhänger wird auf das Mobilitätskonzept verwiesen.

Zu großen Teilen sind die Fahrradstellplätze in ebenerdig erreichbaren Räumen gelegen, ansonsten werden sie über eine für den Radverkehr nutzbare Rampe zugänglich sein. Bewegungsflächen von Anhängern, Sonderfahrrädern sowie Lastenrädern sind zu berücksichtigen. Die Radabstellanlagen sind außerdem zielnah und dezentral an den Treppenhäusern/ Eingängen anzutragen. Die Fahrradstellplätze sind nicht in den Abstellräumen der Wohnungen nachzuweisen. Die Anzahl der Doppelparksysteme ist im Hinblick auf die Gesamtanzahl der Fahrradabstellanlagen auf 50 % zu begrenzen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich im Bestand um eine Fläche für das Wohnen mit nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies entspricht im Wesentlichen auch der neu vorgesehenen Bebauung.

Vorrangiges städtebauliches Ziel der Neuplanung ist die Schaffung von Wohnraum, kleinen Gewerbeeinheiten und einer Kita. Im Geltungsbereich sind daher auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, abgesehen von Wettbüros und Fremdwerbung, die

nicht zulässig sind. Damit sollen Flächen für verschiedene gewerbliche Nutzer ermöglicht werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, aber auch Betriebe des Beherbergungswesens und Verwaltungsanlagen sind in dem Wohngebiet nicht erlaubt. Damit werden flächenintensive Nutzungen, die im Gegensatz zu einer kleinteiligen Nutzungsmischung stehen, ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das geplante Konzept (aufgeteilt auf die allgemeinen Wohngebiete im Norden und Süden) bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Vorgaben aus dem städtebaulichen Wettbewerb und definieren die angestrebte zukünftige Bebauungsstruktur, die hier eine höhere Ausnutzungsziffer, als die Orientierungswerte der BauNVO vorgeben, und damit eine höhere Dichte erreichen soll.

Für den Bebauungsplan Wohnen Düsseldorfer- / Bottroper Straße (Ca 312) wird in den Wohngebieten WA eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Für eine Freianlagengestaltung mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Platzflächen, Nebenanlagen, Spielflächen etc. und eine Unterbauung durch eine Tief- und Sockelgarage mit Kfz- und Fahrrad- Stellplätzen, Keller- und Technikräumen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

Die Orientierungswerte für die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für die GRZ und GFZ in einem allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) werden überschritten.

Die Voraussetzungen für eine Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO liegen vor, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine höhere Ausnutzung eine Zielvorgabe für das Quartier ist, um die geplanten Wohnangebote und ergänzenden Nutzungen zu verwirklichen. Durch die geplante Geländeunterbauung mit Tief- und Sockelgaragen kann ein oberirdisch parkierungsfreies Quartier entwickelt werden.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte werden Schutzgüter beeinträchtigt. Durch die höhere Ausnutzung der GRZ sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und Fläche beeinträchtigt. Im Plangebiet werden daher für die Verluste der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen CEF Maßnahmen durchgeführt (Nisthilfen). Zudem sind Festsetzungen zu Begrünung und Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen festgesetzt. Dazu zählen u.a. Baumpflanzungen, Flächen für Eidechsen, Begrünung von Tief- und Sockelgaragendecken, Begrünung von 20 % der Fassadenflächen sowie Mindeststandards zur Herstellung der Grünflächen im Gebiet.

Die Überschreitung der GFZ führt zu Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Klima und Luft sowie Stadtbild, da die neue offene Blockstruktur höher umgesetzt wird als die bisherige Zeilenbebauung. Auswirkungen auf das Lokalklima können nicht ausgeschlossen werden. Dies wird in Teilen durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen kompensiert: Dach- und Fassadenbegrünung, versickerungsfähige Oberflächenbeläge; Niederschlagswassermanagement mit dem Erfordernis, das fünfjährige Regenereignis vollständig zu bewirtschaften, sodass die Verdunstung vor Ort gefördert wird. Um die lokalklimatischen Nachteile der nicht begrünten Anteile der Dachterrassen zu kompensieren, wird zudem festgesetzt, dass 50 % der Flächen intensiv begrünt werden müssen.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Trotz der Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die maximale Höhe der Bebauung wird durch die Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull im WA bestimmt.

Die Höhen baulicher Anlagen im südlichen WA orientieren sich an dem städtebaulichen Entwurf und bilden in den verschiedenen Baufeldern durch die Staffelungen von drei bis fünf Geschossen einen Übergang zu den bestehenden benachbarten Bebauungen. Im Baufeld 5 ist ein Hochpunkt mit sieben Geschossen geplant, dieser grenzt an den neuen Quartiersplatz und bildet den Übergang zum Nastplatz und dem angrenzenden Römerkastell.

Die Bebauung in den Baufeldern 6 und 7 im nördlichen WA staffelt sich ebenfalls in Richtung Grünzug Auf der Steig von 5 auf 3 Geschosse ab und fügt sich in die straßenorientierte Ausrichtung der Bestandsgebäude ein. Die Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen sollen eine höhere Bebauung vermeiden.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf in beiden Wohngebieten für technische Anlagen, untergeordnete Bauteile und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m überschritten werden. Damit sind die technischen Aufbauten wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten oder Belüftungseinrichtungen auf den höchsten Dächern umsetzbar und die niedrigeren Dächer, die mehr in Erscheinung treten, können davon freigehalten werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise wird gemäß den zugrundeliegenden Planunterlagen der städtebaulichen Entwürfe festgesetzt.

Für die Baufelder 1, 2a/b, 3a, 4a/b, 6 und 7 werden offene Bauweisen und für die Baufelder 3b und 5 abweichende Bauweisen festgesetzt. Grundlage ist auch hier der städtebauliche Entwurf.

Die offenen Bauweisen in den Baufeldern 1, 2a/b, 3a und 4a/b sollen durch eine offene Blockstruktur von Hausgruppen umgesetzt werden, die maximale Längen von 50m nicht überschreiten.

Im Baufeld 3b ist eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung bis 80m zulässig. Ziel ist es hier, eine Bebauung an der Bottroper Straße zu erreichen, die eine neue Raumkante am Übergang zur Düsseldorfer Straße ausbildet. Für das Baufeld 5 entlang der Straße am Römerkastell ist ebenfalls die abweichende Bauweise festgelegt, um hier die gewünschte strassenbegleitende Bebauung mit einem langen Riegel zu erreichen.

Für das geplante Kitagebäude im Baufeld 6 ist eine offene Bauweise festgesetzt, da es hier als freistehendes Einzelgebäude geplant ist. Die Bebauung im Baufeld 7 orientiert sich an der Nachbarbebauung und wird daher auch als offene Bauweise gesichert.

Der Bebauungsplan weist über- und unterbaubare Flächen aus und hält damit weite Teile der privaten Grundstücksflächen von Gebäudestrukturen frei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und durch Baulinien definiert. Die Baulinien und Baugrenzen dürfen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile (z.B. Wintergarten, überdachte Terrasse, Balkon etc.) in einer Tiefe von max. 1,0 m und einer Länge von max. 6,0 m überschritten werden. Eine Überschreitung

ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs, der Freisitze als Balkone vor sieht.

Die Baulinien entlang der Straßen sollen die gewünschten Raumkanten entlang der Straßen Am Römerkastell, Auf der Steig und der Düsseldorfer- und Bottroper Straße sicherstellen. Die neuen Gebäude sollen direkt an den Straßen ausgerichtet sein und ermöglichen eine einheitliche Gebäudeflucht. Nach innen, zu den Hofstrukturen, unbebauten Frei-, Grün- und Wegeflächen werden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen bestimmt.

An den in der Planzeichnung mit TA₁ und TA₂ gekennzeichneten Bereichen sind abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße für ein allgemeines Wohngebiet (0,4 der Wandhöhe) können hier unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs nicht eingehalten werden. Im gekennzeichneten Bereich TA₁ wird die Abstandsfläche, unter Reduzierung der nach LBO erforderlichen Abstandstiefen, unabhängig von der Wandhöhe, auf mindestens 6,0 m und im Bereich von TA₂ auf mindestens 5,0 m festgesetzt.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO liegt in dem städtebaulichen Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs begründet. Eine dem Standort angemessene hohe Nutzungs- und bauliche Dichte wird der Lage im Hallschlag gerecht. Bereits im Wettbewerbsverfahren wurde das vorliegende Konzept in Prüfung und Abwägung der Alternativen als angemessene und verträgliche Quartiersbildung ausgewählt. Die Unterschreitung der Abstandsflächen resultiert aus der Stellung der Gebäude, die durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt sind.

Es ist nicht abzusehen, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch über das an innerstädtischen Standorten generell übliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Mit der Festsetzung der Baufenster in Zusammenhang mit der baulichen Höhe werden die überbaubaren Flächen enger gefasst und definiert. Durch diese Festsetzung wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ermöglicht. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist durch die Lage der Baufenster und deren Ausrichtung gewährleistet. Auch die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt.

Im restlichen Baugebiet sind die Abstandsflächen für allgemeine Wohngebiete nach LBO einzuhalten.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze für KFZ und Fahrrad sowie Keller-, Abstell- und Technikräume sind in den Tief- und Sockelgaragen oder den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen unterzubringen. Für die Baufelder 1-5 wird eine gemeinsame Tiefgarage geplant, die auch als Quartiersgarage für das benachbarte Umfeld fungieren soll.

Auch im Baufeld 7 sollen die privaten Stellplätze der Baugemeinschaft in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Zufahrt zu der Tiefgarage im Süden für die Baufelder 1 bis 5 ist nur in dem gekennzeichneten Bereich erlaubt. Es gibt eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt, um die Verkehre zu bündeln. Im Baufeld 7 soll es ebenfalls eine Zufahrt zur Tiefgarage geben, sie muss von der Düsseldorfer Straße aus erfolgen. Die beiden Ein- und Ausfahrten

zu den Tiefgaragen sollen möglichst kompakt gehalten werden und sie sollen auf kürzestem Weg von der öffentlichen Straße in den eingehausten Bereich erfolgen.

Darüber hinaus weist der Bebauungsplan Flächen für PKW-Stellplätze aus, damit werden Stellplätze in diesen Bereichen gesichert, zugleich aber auch zugunsten der Freiräume auf diese Flächen beschränkt. Im Norden des Baufeldes 1 an der Düsseldorfer Straße sind insgesamt 7 Stellplätze (davon 2 Behinderten Stellplätze) für die Anlieferung und Nutzer/Besucher der betreuten Wohngemeinschaften und Wohnplätze geplant. Für die Kita werden 4 Stellplätze baurechtlich notwendig. Davon ist 1 Behinderten Stellplatz und 1 Stellplatz für die Anlieferung vorgesehen, die Verortung dieser beiden Stellplätze soll auf den Baufelder 6 oder 7 in Abstimmung mit der weiteren Planung und den vorgesehenen Baugemeinschaften erfolgen. Die Stellplätze sind zwischen den Baufeldern geplant. Die weiteren zwei Stellplätze sollen in der Quartiersgarage der SWSG untergebracht werden.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Jedoch sind außerhalb der überbaubaren Bereiche Nebenanlagen für die Gestaltung der Freiflächen, wie Kinderspielanlagen, nicht überdachte Rankgerüste, überdachte Fahrradabstellanlagen und Müllstandorte erlaubt. Die Müllstandorte des südlichen WA sollen als Unterflursysteme angelegt werden und den Baufeldern zugeordnet werden. Die Standorte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Nebenanlage „Müll“ festgesetzt. Die Größe entspricht ca. 1,90 x 1,90 m (L, B), die Einbautiefe beträgt 3,00 m. Die Lage möglicher weiterer Nebenanlagen ist dem Freiflächengestaltungsplan von faktorgreen zu entnehmen, Abweichungen sind denkbar und die Standorte werden erst mit dem Bauantrag konkretisiert.

6.5 Verkehrsflächen

Die im Planteil gekennzeichnete Verkehrsfläche an der Düsseldorfer Straße ist öffentlich und soll im Zuge einer Planung zur gesamten Düsseldorfer Straße neugestaltet werden. Hier bildet sich ein wichtiger Überweg zwischen den beiden Wohngebieten aus, der den Helga-Feddersen-Weg mit dem Weg am Alten Waschhaus verbindet. In diesem Bereich wird die Düsseldorfer Straße als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Der südliche Gehweg an der Düsseldorfer Straße soll 2,50 m breit werden, er liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Im östlichen Plangebiet verläuft der Gehweg teilweise über die privaten Flächen und wird daher mit einem Geh- und Fahrrecht versehen.

Im südlichen WA grenzt an die Düsseldorfer Straße eine Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die einen neuen Platzbereich ermöglicht. Der Platzbereich an der Düsseldorfer Straße ist für Rettung und Notfallverkehre befahrbar und soll vor allem gestalterisch die nördliche und südliche Seite durch einen einheitlichen Belag miteinander verbinden.

Für das Wohngebiet WA im Süden sind nur an dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich an der Straße Am Römerkastell die Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig. Die Tiefgarage im Baufeld 7 soll von der Düsseldorfer Straße in dem gekennzeichneten Bereich angefahren werden.

Südlich angrenzend an das Plangebiet soll der Straßenzug Am Römerkastell / Bottroper Straße umgestaltet werden. Neben zusätzlichen Baumstandorten soll insbesondere die Bushaltestelle Nastplatz barrierefrei ausgebaut und die Querung des Stra-

Benzuges durch zusätzliche Querungsangebote für den Fußverkehr verbessert werden. Der Radverkehr wird hier auch zukünftig im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr geführt.

6.6 Versorgungsflächen

Das Plangebiet ist an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Im Plangebiet sind derzeit alle Medien vorhanden (Gas, Wasser, Strom, Telekom, etc.). Insgesamt drei neue Netzstationen sind für das Gebiet geplant und sollen, als 3,60 m x 3,00 m x 2,70 m (L, B, H) große Bauwerke in die Gestaltung und Bebauung des südlich der Düsseldorfer Straße befindlichen WA als Flächen für Versorgungsanlagen integriert werden. Die Standorte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Versorgungsflächen festgesetzt. Mit Schutzabständen bemisst sich die Gesamtfläche auf je 7,00 m Länge und 4,00 m Breite.

Das Gebiet soll an das Fernwärmennetz angeschlossen werden.

Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Kanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Zuge der Planung werden die Anschlüsse geprüft und eventuelle Netzerweiterungen oder Netzverlegungen durchgeführt.

6.7 Grünflächen

Die gekennzeichneten Bereiche sind als private Grünflächen festgesetzt. Diese Bereiche sind flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Im Nordosten liegen die Standorte für Versorgungsanlagen (Netzstationen) und Unterflurmüllsystem im Bereich der privaten Grünflächen und sollen in die Freianlagenplanung integriert werden.

Der Anteil der Begrünung muss mindestens 70 % betragen. Im gekennzeichneten Bereich ist ein öffentlich zugänglicher Spielplatz herzustellen. In der südöstlichen Fläche ist ein Bereich mit der Zweckbestimmung Retentionsraum dargestellt. Mit der Neugestaltung der Grünfläche wird hier eine Retentionsmulde, die als Rasenfläche ausgebildet wird, entstehen.

Der Freiflächengestaltungsplan von faktorgruen dient im weiteren Verfahren als Grundlage für die Gestaltung der Grünflächen.

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

Gestaltung der Wege- und Platzflächen

Eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer führt diagonal und zwischen den Baufeldern durch das Gebiet. Der Platzbereich zwischen Baufeld 5 und der privaten Grünfläche mit Spielplatz und der Auftakt an der Düsseldorfer Straße sollen mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

Verringerung der Oberflächenversiegelung

Die Flächenversiegelung für Wege, Zufahrten, Terrassen, Plätze, Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Feuerwehraufstellflächen und sonstige Flächen mit bestimmten Funktionen muss auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und in wasser durchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet vollständig bewirtschaftet (Gründächer, Verwendung von Zisternen, ggf. der Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen). Die Vollständigkeit der Bewirtschaftung bemisst sich dabei am fünfjährigen Regenereignis am Standort des Plangebiets. Überschießendes Wasser aus stärkeren Niederschlagsereignissen ist gedrosselt dem öffentlichen Entwässerungskanal zuzuleiten. Dabei sind 5 l/s je ha anzusetzen.

Durch den Einsatz von Retentionselementen im Zusammenhang mit Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragendecken soll so viel Niederschlagswasser wie möglich zurückgehalten werden. Die ermöglichte Verwendung von Speicherzisternen wie auch die Ausbildung von Grünflächen zum Retentionsraum fördern durch die Bewässerung der Fassadenbegrünung oder anderer Begrünungselemente die nachhaltige Verdunstung des Niederschlags im Plangebiet. Darüber hinaus ermöglicht der Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen, Baumrigolen und anderer Anlagen zu Versickerung die Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Planteil festgesetzten Geh- und Fahrrechte (gr1 / fr1 / fr2) dienen der Allgemeinheit. Es wird gewährleistet, dass die neuen Ost-West und Nord-Süd Querungen durch das Quartier für alle möglich und zugänglich sind.

Die Verbindungsachse "Am Alten Waschhaus" ist als entscheidende Fuß- und Radwegverbindung ein integraler Bestandteil des Rahmenplans Hallschlag und spielt eine zentrale Rolle. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zur freiräumlichen Vernetzung des Hallschlags in Nord-Süd-Richtung und der Verbindung der Wohnquartiere mit der Reiterkaserne. Hier ist im nördlichen Teil ein Geh- und Fahrrecht (gr1 / fr1) geplant, mit Ausnahmen nur für Feuerwehr und, unter speziellen Voraussetzungen, für Fahrzeuge der Abfallwirtschaft Stuttgart für die Müllentsorgung, sofern diese nicht gänzlich über "Auf der Steig" abgewickelt werden kann. Für die Anlieferung der Kita und die Zufahrt zu dem Behindertenstellplatz ist der südliche Teil des Wegs „Am Alten Waschhaus“ mit einem Fahrrecht (fr2) für die Allgemeinheit zugelassen.

Die Leitungsrechte Ir1 dienen den Versorgungsträgern für die Umsetzung möglicher neuer Anschlüsse und Versorgungsleitungen aller Sparten für das Plangebiet.

Das südöstliche Leitungsrecht Ir1 liegt im Bereich einer bestehenden 110 kV Leitung, diese versorgt das Plangebiet und muss gesichert werden.

6.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

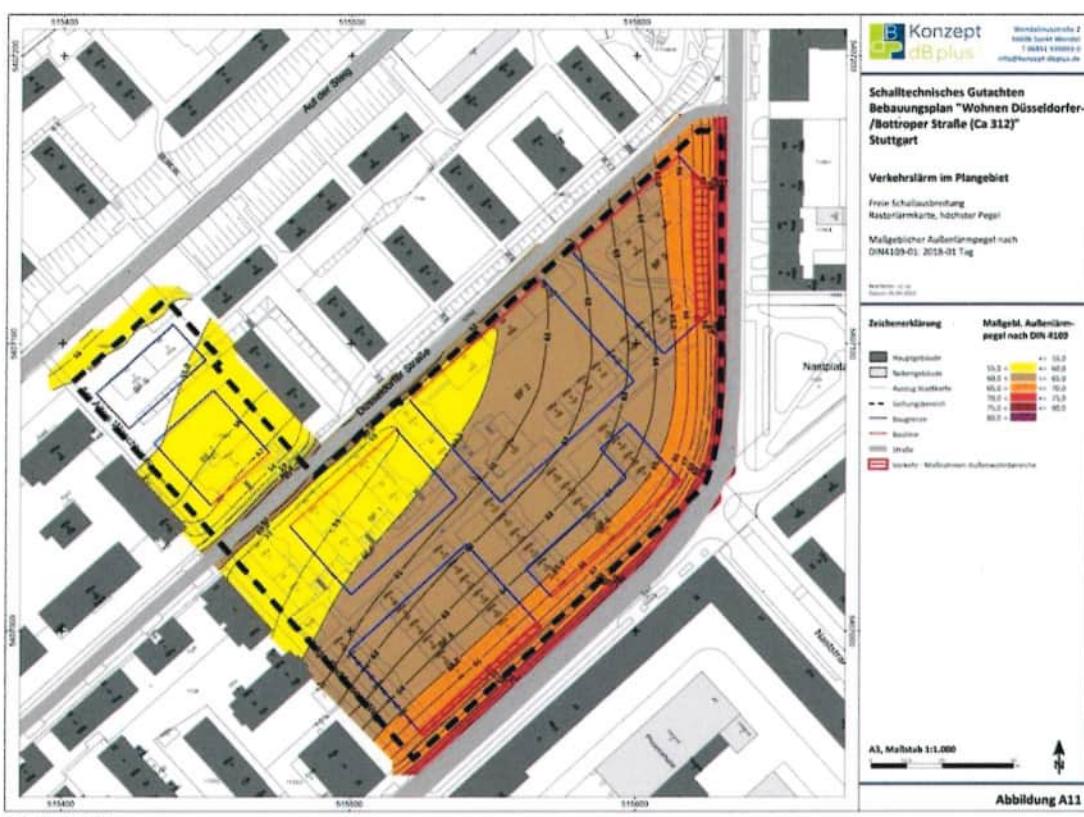
Das Büro Konzept dbplus hat für die geplante Wohnnutzung gutachterlich die relevanten schalltechnischen Belange zum Verkehrslärm, zur Zunahme des Verkehrslärms, zum Gewerbelärm und zum Lärm von Parkierungsanlagen im Plangebiet ermittelt, quantifiziert und in das bestehende Rechtsgefüge eingeordnet. Diese Untersuchung

ermöglicht im Rahmen der Bebauungsplanung eine sachgerechte Abwägung des Umweltbelangs „Lärm“.

Die Untersuchung zeigt folgende Erkenntnisse auf:

Verkehrslärm im Plangebiet

Sowohl am Tag als auch in der Nacht werden Beurteilungspegel deutlich über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete ermittelt. Nächstgelegen zu den Verkehrswegen ergeben sich Pegel von bis zu 66 dB(A) tags und nachts bis zu 58 dB(A). An den von den Verkehrswegen abgewandten Fassaden können die Orientierungswerte teilweise eingehalten werden.



Es wurden verschiedene Schallschutzkonzepte untersucht und diskutiert. Folgende Maßnahmen werden aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Festsetzung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen:

- Anforderungen an die Außenbauteile (passive Schallschutzmaßnahmen) nach DIN 4109 gegen Verkehrslärm (im gesamten Plangebiet),
- Vorgabe einer ausreichenden schallgedämmten technischen Be- und Entlüftung in schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (im gesamten Plangebiet)
- Vorgabe zur Orientierung der Außenwohnbereiche bzw. zu einem ausreichenden baulichen Schutz der Außenwohnbereiche bei Überschreitung eines Beurteilungspegels von 64 dB(A) am Tag entlang der Bottroper Straße und teilweise der Straße „Am Römerkastell“ in den Baufeldern 3a/b, 4a/b und 5

Zunahme des Verkehrslärms

Durch den geplanten städtebaulichen Entwurf soll durch bauliche Verdichtung im Innenbereich zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Im Bereich der Bottroper Straße ergeben sich, aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur entlang der Straßenflucht, in Nachbarschaft zum Plangebiet wahrnehmbare Zunahmen der Verkehrsgeräusche. Die Zunahmen des Verkehrslärms sind insbesondere in urbanen Räumen erwartbar. Bezogen auf das Planvorhaben werden die zusätzlichen Verkehre zudem durch die geplanten zwei Tiefgaragen auf die Düsseldorfer Straße und die Straße Am Römerkastell verteilt. Die Funktion der Straßen wird durch die Planung nicht geändert. Die Verkehrsmengen entlang der Bottroper Straße und der Straße Am Römerkastell nehmen voraussichtlich zwischen 8 und 14 % zu. Die Planung beeinflusst somit nicht maßgeblich die Verkehrsmengen auf dem umliegenden Straßennetz. Durch die reine Steigerung der Verkehrsmengen ergeben sich Pegelzunahmen bis 0,6 dB(A). Auch die vorhandene Verkehrszusammensetzung bleibt erhalten. Bei den zusätzlichen Verkehren aus dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Pkw-Verkehre. Eine signifikante Steigerung von Lkw-Verkehrsanteilen ist nicht zu erwarten.

Da das Bebauungskonzept Ergebnis eines interdisziplinären Planungsprozesses ist, die Funktion der Straßen erhalten bleibt, die Verkehrsmengen und die Verkehrszusammensetzung keine schalltechnisch signifikante Änderung erfahren, die Zunahme des Verkehrslärms an keiner schutzwürdigen Nutzung mehr als 2,0 dB(A) beträgt und an keiner schutzwürdigen Nutzung die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung erreicht werden, werden die ermittelten Geräuschzunahmen als zumutbar eingestuft.

Gewerbelärm im Plangebiet

Neben Verkehrswegen sind in der Umgebung des Plangebiets auch gewerbliche Nutzungen vorhanden, die ggf. zu relevanten Geräuscheinwirkungen im Plangebiet beitragen können. Es handelt sich dabei um

- Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell / Hallschlag II (Ca 303)“, insbesondere die Phönixhalle
- vorhandene gewerbliche Nutzungen an der Bottroper Straße (ehemaliges Mateco-Gelände, LIDL, PENNY, ALDI, Fahrschule, Heizung + Sanitär, Hotel)

Hinsichtlich der vorhandenen gewerblichen Nutzungen an der Bottroper Straße (ehemaliges Mateco-Gelände, LIDL, PENNY, ALDI, Fahrschule, Heizung + Sanitär, Hotel) verändert sich die immissionsschutzrechtliche Situation aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Ca 312 nicht. Gleichzeitig sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund dieser Nutzungen im Plangebiet zu erwarten, somit werden auch keine weiteren schalltechnischen Untersuchungen hinsichtlich dieser Nutzungen erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell / Hallschlag II (Ca 303)“ wurden schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, die die Geräuscheinwirkungen an der Bestandsbebauung im Plangebiet ermittelten und eine schalltechnische Verträglichkeit nachweisen. Die Auswertung der schalltechnischen Untersuchungen zeigt, dass hinsichtlich des Plangebiets das Szenario D (Be-

urteilung nach TA Lärm für regelmäßige Ereignisse an allen Immissionsorten) den kritischen Betriebsfall darstellt. Dabei handelt es sich hinsichtlich der Phönixhalle um den regelmäßig stattfindenden Veranstaltungsbetrieb.

Aufgrund der zukünftig zulässigen höheren Bebauung in den Baufeldern der allgemeinen Wohngebiete war es im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen Düsseldorfer Straße- / Bottroper Straße (Ca 312)“ erforderlich, eine detaillierte Ermittlung der Geräuschs situation aufgrund der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell / Hallschlag II (Ca 303)“ durchzuführen.

Die Schallquellen für das untersuchungsrelevante Szenario wurden in das vorliegende digitale Simulationsmodell integriert und den Ausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zugrunde gelegt.

Am Tag wird der maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet deutlich, um mindestens 10 dB unterschritten. Auch das Spitzpegelkriterium wird sicher eingehalten. Es sind keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

In der Nacht stellt sich die schalltechnische Situation deutlich kritischer dar. Im Plangebiet treten Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) auf. Diese betreffen die Baufelder 4a/b und 5. Dieser wird um bis zu 4 dB überschritten. Das Spitzpegelkriterium wird auch in der Nacht eingehalten. Die Berechnungen unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zeigen, dass sich die Überschreitungen auf die zur Phönixhalle nächstgelegenen Fassaden beschränken und die Überschreitungen ab dem 2. Obergeschoss auftreten.

Es wurden verschiedene Schallschutzkonzepte untersucht und diskutiert. Gemäß Nr. A1.3 des Anhangs der TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass an den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts in der Nacht betroffenen Fassaden die einschlägigen Lärmwerte eingehalten werden. Dies kann beispielsweise durch eine entsprechende Grundrissgestaltung, Festverglasung oder die Errichtung schallabschirmender Bauteile erreicht werden.

Im Plangebiet soll durch bauliche Verdichtung im Innenbereich zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Der Rahmenplan Hallschlag wurde in einem Planungsprozess unter Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachämtern erarbeitet und für den Teilbereich Bottroper Straße/Düsseldorfer Straße durch ein Wettbewerbsverfahren konkretisiert. Unter Berücksichtigung und Wertung der Anforderungen aus verschiedenen Themenfeldern wurde der Siegerentwurf von Schüler Architekten, Düsseldorf ausgewählt, dessen Umsetzung durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll.

Daher wird für die vorliegende Planung eine Einzelfallbetrachtung unter Bewertung aller betroffenen Belange, die Einfluss auf die Wohnqualität nehmen, durchgeführt. Im Planungsteam wurden in enger Abstimmung mit den Fachbehörden, den Architekten sowie dem Schallgutachter die in Frage kommenden Maßnahmen an der Bebauung diskutiert.

Das erstellte schalltechnische Gutachten zeigt, dass durch entsprechende Maßnahmen eine Verträglichkeit mit dem einwirkenden Gewerbelärm erreicht werden kann.

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms festgesetzt:

Bezüglich der Lärmeinwirkungen durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell / Hallschlag II (Ca 303)" ist sicherzustellen, dass in den Baufeldern 4a/b und 5 durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) oder ähnliche Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Ebenfalls zulässig sind festverglaste Fensterelemente, die rein der Belichtung dienen und keine Immissionsorte nach TA Lärm darstellen. Zulässig sind auch besondere Fensterkonstruktionen. Durch besondere Fensterkonstruktionen muss eine Schallpegeldifferenz in der Art dauerhaft sichergestellt sein, dass in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Diese Regelung gilt für alle Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 40 dB(A) überschritten wird. Liegt der nächtliche Beurteilungspegel unter 40 dB(A), sind diese Maßnahmen nicht notwendig.

Ein entsprechender Nachweis für die neu zu errichtenden Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten ist dem bauordnungsrechtlichen Verfahren beizulegen. In diesem Rahmen erfolgt eine abschließende Prüfung unter Einbindung der zuständigen Immissionsschutzbehörde.

Lärm von Parkierungsanlagen

Der ruhende Verkehr der zukünftigen Nutzungen soll im Wesentlichen gesammelt und in zentralen Tiefgaragen untergebracht werden. Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf Basis der TA Lärm aufgrund der geplanten Parkierungsanlagen sind zu ermitteln und zu beurteilen. Das Schutzziel, die Immissionsrichtwerte 0,50 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters einzuhalten, findet auch für Parkierungsanlagen von Wohnbauvorhaben Anwendung. Als maßgebliche Eingangsgrößen für die Belegung der Tiefgaragen wird auf die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes zurückgegriffen.

Außerhalb des Plangebiets werden sowohl am Tag als auch in der Nacht die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten. Es ist eine schalltechnische Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen gegeben.

Innerhalb des Plangebiets treten an den nächstgelegenen Fassadenabschnitten der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten (in Baufeld 5 und Baufeld 7) in geringem Umfang am Tag und in deutlichem Umfang in der Nacht Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte auf. Daher werden Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen geprüft.

Als Maßnahmen an den Tiefgaragen wurde die (Teil-)Überdachung bzw. die Einhausung der Rampe im Bereich des Baufelds 5 geprüft. Eine absorbierende Verkleidung der eingehausten Tiefgaragenrampe ist nur in geringem Umfang möglich, da der überwiegende Teil der Einhausung transparent ausgeführt werden soll. Dies hat zum einen

gestalterische Gründe, dient zum anderen aber auch der Verkehrssicherheit (u. a. Einsehbarkeit der Fußwege und Straßen bei der Ausfahrt). Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen sind so angeordnet, dass die öffentlichen Straßen auf möglichst kurzem Weg erreicht werden.

Am Tag kann unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen baulichen Schallschutzmaßnahmen der maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

In der Nacht kann unter Berücksichtigung der Teilüberdachung an dem geplanten Gebäude im Baufeld 7 der maßgebliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eingehalten werden. Durch die Einhausung der Tiefgaragenrampe im Baufeld 5 ergeben sich an den geplanten Gebäuden sehr deutliche Geräuschreduzierungen. Jedoch verbleiben selbst bei Durchführung dieser sehr massiven baulichen Maßnahme an den nächstgelegenen Fassadenabschnitten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von bis zu 3 dB. Diese können im vorliegenden Fall als hinnehmbar eingestuft werden, wenn die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Tiefgaragen an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten bei Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms erforderlich werden, berücksichtigt werden und die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend festgelegt wird.

Die Zulässigkeit für eine Überdachung bzw. eine Einhausung der Tiefgaragenrampen ist durch Festsetzungen in den gekennzeichneten Bereichen TG im Bebauungsplan planungsrechtlich gegeben.

Die Einhaltung der genannten Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

6.11 Grünordnerische Festsetzungen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzverpflichtung, Dachbegrünungen und Baumpflanzungen werden festgesetzt, um eine hohe Qualität der dem Wohnumfeld zugeordneten Grünflächen und Begrünungselemente, eine Verbesserung des Stadtgrüns sowie eine Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums zu gewährleisten und die Auswirkungen auf das Stadtklima zu minimieren.

Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen

Nach dem Baumgutachten und der Freianlagenplanung sollen auf dem Grundstück der SWSG (Flurstück 1128) 18 Bäume erhalten werden (einschließlich ein Baum auf der Verkehrsfläche Düsseldorfer Str.). Diese sind zu sichern und zu pflegen. Als Planungsbäume festgesetzt werden 75, diese sind u.a. an Stellen, wo die bisherigen Bestandsbäume aufgrund der Planung nicht erhalten werden können, zu pflanzen.

Auf dem nördlichen Grundstück (Baufelder 6 und 7) sollen 7 Bäume erhalten und gesichert sowie 7 Bäume neu gepflanzt werden. Die Baufenster sind hier teilweise sehr nah an den Bestandsbäumen. Die Baufenster sind größer gewählt, um noch eine offene Ausgestaltung der Bebauung zu ermöglichen. Bei der Ausbildung der zukünftigen Baukörper der Kita und der Baugemeinschaft soll auf den Erhalt der 7 Bestandsbäume besonders geachtet werden. Falls die Bäume nicht gehalten werden können, sind sie entsprechend den Vorgaben nachzupflanzen.

Nach der Freianlagenplanung sollen außerdem insgesamt ca. 90 Bäume neu gepflanzt werden, einschl. Bäume 3. Ordnung, die nicht festgesetzt werden.

Zahlreiche der zu erhaltenden Bäume ragen mit dem Kronen- und Wurzelbereich in die Baufenster und Tiefgaragenflächen. Daher ist im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen verpflichtend vorgeschrieben, einen Baumsachverständigen hinzuzuziehen, um adäquate Maßnahmen zum Baumschutz (z.B. Berliner Verbau, Stammschutz, Rückschnitt, Weißfärbung etc.) in der Bauphase zu gewährleisten.

(Bilanz siehe Kap. 8.4 Umweltbelange – Tiere und Pflanzen)

Dach- und Fassadenbegrünung

Es gilt im privaten und öffentlichen Raum, eine nachhaltige und nach Möglichkeit klimaangepasste Wohnqualität zu schaffen. Durch Maßnahmen wie z.B. Fassaden- und Dachbegrünung soll der notwendige Ausgleichsbedarf durch die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert werden und eine höchstmögliche Klimaresilienz erreicht werden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind daher flächig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und muss so ausgebildet sein, dass die für die Begrünung geeigneten Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen einen ausreichenden Schichtaufbau erhalten.

Solaranlagen sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen.

Technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 30 % der Dachfläche einnehmen.

20 % der Ansichtsfläche der Fassaden der Gebäude sind außerdem fachgerecht mit geeigneten, sommergrünen Schling- und Rankpflanzen oder Spaliergehölzen zu begrünen. Dazu zählen auch die Fassaden der Sockelbereiche der Tief- und Sockelgarage. Die Begrünung ist ergebnisorientiert anzubringen in mind. 50 cm breiten Pflanzstreifen mit Erdanschluss und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Eine ausreichende Bewässerung ist zu gewährleisten.

Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauwerken und Bauteilen

Im Plangebiet sind die Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteile mit einer flächigen Begrünung auszustatten, wenn sie nicht überbaut sind oder für zulässige Zufahrten und Nebenanlagen genutzt werden. Dabei muss eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm bzw. mindestens 100 cm bei Baum- und Strauchpflanzungen hergestellt werden.

Pflanzverpflichtung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten und Nebenanlagen als Pflanzverpflichtung p_1 flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) sowie heimische Wiesen- und Kräutermischungen aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

In den Bereichen, die mit Pflanzverpflichtung p_2 gekennzeichnet sind, sind überdies trockenwarmer Lebensräume für Mauereidechsen und sonstige wärmeliebende Arten auf 1.525 m² festgesetzter Fläche anzulegen. Dies schließt die für Mauereidechsenhabitatem typische gesteinsgeprägte Lebensräume wie Steinwälle, Trockenmauern,

Sandlinsen, Gabionen ein. Die Lebensräume sind flächig zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Auf bis zu 10 % der Flächen sind Wege und Zugänge zulässig. Die Begrünungsvorschrift ist Teil der Bewältigungsstrategie für die Vorkommen der Mauereidechse im Plangebiet.

7. Kennzeichnung

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird durch Verkehrslärm aus der Straße Am Römerkastell und Bottroper Straße und durch Gewerbelärm der Phönixhalle belastet.

Das allgemeine Wohngebiet wird daher als Fläche gekennzeichnet, innerhalb welcher bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Gestaltung

Gestaltung der baulichen Anlagen:

Das Konzept sieht Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer vor, die zu begrünen sind. Glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Die Fassaden sind an geeigneten Stellen zu begrünen.

Ziel der Bauvorschriften zu den Dächern ist die einheitliche Gestaltung für die neue Bebauung, die sich von der direkten Umgebung mit Satteldächern abhebt. Damit soll im Wohnquartier und insbesondere innerhalb eines Baufelds ein gleichförmiges Gestaltungsbild erreicht werden.

Ziel ist es außerdem, die gestalterische Voraussetzung für Maßnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit zu schaffen. Mit der Dachbegrünung sollen vor allem thermische Aufwärmungen vermieden, Niederschlagswasser zurückgehalten und Lebensräume für Flora und Fauna gebildet werden.

Bei zulässigen Dachaufbauten und den Überschreitungen der Gebäudehöhe soll eine einheitliche Beschränkung erreicht werden. Durch Bestimmungen zu Art, Höhe und Position der Dachaufbauten soll die Gestaltungsqualität gewahrt, doch zugleich insbesondere Anlagen zur nachhaltigen Energiegewinnung ermöglicht werden.

Gestaltung der Freiflächen:

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen, Wege und Plätze sind in wasserabsorbierenden Materialien herzustellen. Private Grün- und Freiflächen können durch einheitlich hohe Einfriedungen (Hecken/Zäune) abgegrenzt werden.

Ziel der Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen ist die Steigerung der Gestaltungsqualität. Außerdem soll die gestalterische Voraussetzung für Maßnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit geschaffen werden. Die Versiegelung des Bodens soll minimiert sowie die Versickerungsfähigkeit und die natürlichen Bodenfunktionen in einem möglichst großen Flächenanteil erhalten werden.

8.2 Werbeanlagen

Das Plangebiet ist von Wohnen geprägt und umgeben. Um die Außenwirkung nicht durch Werbeanlagen zu stören, ist die Lage, Anzahl, Größe und Gestaltung der zulässigen Werbeanlagen in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

8.3 Müllbehälterstellplätze

Die Standorte für Müllbehälter sind entweder als unterirdische Anlagen (Unterflursysteme) anzulegen oder in die Gebäude zu integrieren.

Diese Festlegung dient dazu die Gestaltung des öffentlichen Raums nicht negativ zu beeinflussen.

8.4 Antennen

Die Beschränkung der Antennen dient dazu, die Gestaltung des Plangebiets nicht nachteilig zu prägen.

8.5 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Die Regelung zu den Abstandsflächen dient dazu, dass das städtebauliche Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes erreicht werden kann. Eine dem Standort angemessene hohe Nutzungs- und bauliche Dichte wird der Lage in Hallschlag gerecht und kann zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO führen. Die Unterschreitung der Abstandsflächen resultiert aus der Stellung der Gebäude, die durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt ist.

Es wird zudem auf die Begründung unter Ziffer 6.3 verwiesen.

8.6 Einschränkung der Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart (2020/09). Diese ermöglicht im Plangebiet eine Minderung der notwendigen Stellplatzanzahl (nach VwV Stellplätze) bei Wohnungen entsprechend der Satzungsvorgaben. Die Regelungen werden als örtliche Bauvorschriften hier übernommen.

9. Sozialverträglichkeit

Die Planung dient der Deckung des festgestellten dringenden Bedarfes an Wohnraum sowie notwendigen Kita-Plätzen. In der näheren Umgebung ist überwiegend Wohnnutzung sowohl planungsrechtlich festgesetzt als auch im Bestand tatsächlich vorhanden.

Die ehemals bestehenden ca. 114 Wohneinheiten wurden abgebrochen. Sie entsprachen weder nach Flächen-, Ausstattungs- noch nach energetischen Standards den heutigen und künftigen Wohnansprüchen. Die bisherigen Mieter wurden in andere

SWSG Wohnungen, soweit möglich im Hallschlag, umgesiedelt und sie erhielten das Angebot, in das Quartier nach Fertigstellung zurückzuziehen.

Mit dem Rahmenplan Hallschlag und dem darauffolgenden städtebaulichen Wettbewerb wurde das Potential für eine Neuordnung gezeigt. Zukünftig sollen ca. 340 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und für verschiedenen Untergruppen geschaffen werden. Es werden auch Sonderwohnformen (Wohnheim, Wohngruppen, behindertengerechte Wohnungen etc.) sowie eine Baugemeinschaft geplant.

Durch das Vorhaben bzw. die Festsetzung zur Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsteht der Bedarf für 6 Kita-Gruppen. Dies wird durch die Integration der 6-gruppigen Kindertageseinrichtung mit 30 Plätzen für 0- bis 3-Jährige und 60 Plätzen für 3- bis 6-Jährige im Baufenster 6 geregelt.

Die wichtigsten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die nächst gelegene Bushaltestelle Nastplatz grenzt im Süden und Osten direkt an das Plangebiet an. Die Stadtbahnhaltestelle Bottroper Straße ist fußläufig in ca. 10-15 Minuten zu erreichen.

10. Umweltbelange

10.1 Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Wohnen Düsseldorfer- / Bottroper Straße (Ca 312) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Merkmale der zukünftig möglichen Nutzung hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Abfall- und Schadstoff- und Lärmerzeugung sowie der damit verbundenen überschlägig ermittelten Auswirkungen auf die Umwelt führen zu der vorläufigen Einschätzung, dass das Vorhaben zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BlmSchG zu beachten sind.

Dennoch wurden die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Mensch und Gesundheit

Durch die Neuordnung sind keine Belastungen oder Beeinträchtigungen für Mensch und Gesundheit zu erwarten, da die Nutzung im Plangebiet beibehalten wird (Wohnen).

Lärm:

Laut Lärmkartierung 2017 sind die höchsten Lärmpegel am Rande des Plangebiets aufgrund des Straßenverkehrslärms der Straße "Am Römerkastell/Bottroper Straße" mit bis zu ca. 70/60 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Auch durch die benachbarte Phoenix Halle entstehen Lärmimmissionen für die Wohnnutzung nach TA Lärm.

Die Belastungen wurden durch das Gutachten von Konzept dbplus bestimmt und untersucht. Entsprechende Auflagen sind festgesetzt (vgl. Kapitel 6.10). Bei Umsetzung der im Zuge des Schalltechnischen Gutachtens erarbeiteten Schallschutzkonzepte im Bebauungsplan ist eine schalltechnisch verträgliche Entwicklung möglich.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sind ebenfalls Lärmkonflikte zu erwarten, die durch entsprechende bauliche Einhausungen aber behoben werden können. Das Lärmgutachten hat auch diesen Bereich untersucht und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen der weiteren Planungs- und Genehmigungsstufen zu beachten sind.

Das Quartier wird autofrei geplant (Baufelder 1-7).

Tiere und Pflanzen

Artenschutz:

In 2020, 2022 und 2023 wurden Untersuchungen zum Artenschutz im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden Vorkommen verschiedener rückläufiger, gefährdeter oder geschützter Artengruppen festgestellt:

Vögel	Grünspecht Haussperling Star
Fledermäuse	Großer Abendsegler Rauhautfledermaus Zwergfledermaus
Holzkäfer	Gewöhnlicher Rosenkäfer Großer Goldkäfer Balkenschröter
Reptilien	Mauereidechse

Die ehemaligen Bestandsgebäude sind bereits vollständig abgebrochen, der Baumbestand teilweise ebenfalls beseitigt (mit Ausnahme der zur erhaltenen Gehölze), Arbeiten an der Baugrube werden bereits ausgeführt.

Der Baumbestand sowie die teils in die Jahre gekommene Baustruktur haben verschiedene großes Potential für Baumquartiere, Bruthöhlen und Quartiere in Gebäuden geboten.

Auf Grundlage der Gutachten und in Bezug auf den artenschutzfachlich- und rechtlich gebotenen Umgang mit Vorkommen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Holz bewohnende Käfer sowie Mauereidechsen ist eine Konzeption erstellt worden (ATP, 2023), deren Maßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren anzuwenden sind. Da bereits Abbrucharbeiten erfolgt sind, ist die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Plangebiets größtenteils ebenfalls bereits erfolgt.

Demnach wurden im Plangebiet für die Verluste der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen im Rahmen einer CEF-Maßnahme vor Abbruch von Gebäuden und Bäumen folgende Nisthilfen an den zu erhaltenden Bäumen dauerhaft angebracht:

- 5 Nisthöhlen 1B, Öffnung mit Durchmesser 32 mm
- 1 Nisthöhle 1B, Öffnung mit Durchmesser 26 mm
- 1 Starenhöhle 3S, Öffnung mit Durchmesser 45 mm
- 2 Fledermaushöhlen 1FD

An den neu herzustellenden Gebäuden im Plangebiet sind im Zuge des Neubaus nachstehende Nisthilfen dauerhaft anzubringen:

- 39 Mauerseglerkästen
- 10 Fledermaus-Fassadengroßflächenquartiere

Außerhalb des Plangebietes wurden für die Verluste der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen im Rahmen einer CEF-Maßnahme vor Abbruch von Gebäuden und Bäumen folgende Nisthilfen an Gebäuden oder Bäumen dauerhaft angebracht:

- 26 Mauerseglerkästen
- 10 Fledermaus-Fassadenquartiere
- 4 Starenhöhlen 3S, Öffnung mit 45 mm
- 2 Baumläuferhöhlen 2BN
- 3 Fledermaushöhlen 1FD
- 1 Nisthöhle 1B, Öffnung mit 26 mm
- 3 Nisthöhlen 1B, Öffnung mit 32 mm

Die von den Käferarten Gewöhnlicher Rosenkäfer (*Cetonia aurata*), Balkenschröter (*Dorcas parallelipipedus*) und Großer Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*) bewohnten Bäume sind demnach, soweit deren Fällung erforderlich war, unter größtmöglicher Schonung gefällt worden. Anschließend sind die Baumstämme in Form einer geeigneten Lagerstätte auf die private Grünfläche an der Ecke Am Römerkastell / Bottroper Straße im Plangebiet verbracht worden, um dort für mindestens drei Jahre zu lagern. Fällung und Lagerung vor Ort wurden tierökologisch fachlich begleitet.

Für die im Plangebiet befindlichen Mauereidechsen sind demnach im Plangebiet im Zuge der Herstellung der Außenanlagen Grünflächen mit trockenwarmen Lebensräumen anzulegen (pv₂).

Die Eidechsen sind im Vorfeld der Baufeldfreimachungen abgesammelt und in eine im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet stehende Fläche verbracht worden. Seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde für dieses Vorgehen am 30. Januar 2024 eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sowie von dem Verbot nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BArtSchV erteilt.

Vegetation/Baumbestand:

Der Bestand an Biotop- und Nutzungstypen und -komplexen im Plangebiet ist in der Kartierung des Stuttgarter Biotopatlas nicht erfasst, kann nach Schlüssel des Biotopatlas unter III.1.1 als Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün eingeordnet werden.

Das Plangebiet war derzeit bebaut und die Frei- und Grünflächen sind teilweise durch Bäume und Gehölze überstellt. Zwischen der ehemaligen Bebauung waren Rasenflächen und versiegelte Bereiche. Die Baumbestände wurden kartiert; erhaltenswerte Bäume werden bei der Neuordnung nach Möglichkeit berücksichtigt.

Eine ausgeglichene Baumbilanz ist erreicht: im Plangebiet bestehen nach Fertigstellung mehr Bäume als zum Zeitpunkt der Baumerfassung.

Bäume Bestand	103
davon entfernt	78
davon erhalten	25
Bäume neu gepflanzt (Festsetzung)	80

Nach der Freiflächengestaltungsplanung sollen zudem weitere Bäume 3. Ordnung neu gepflanzt werden.

Geeignete Dachflächen sollen zukünftig vollständig, Fassadenflächen großflächig begrünt werden.

Boden und Fläche

Boden:

Gemäß Planungskarte Bodenqualität Stuttgart befinden sich im Plangebiet Böden der Qualitätsstufe 2 (niedrig). Eine Bilanzierung gemäß Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) wird mit dem Maß der baulichen Nutzung durchgeführt. Die Bilanzierung gemäß Bodenschutzkonzept Stuttgart BOKS ergibt folgendes Ergebnis:

Bodenindex Bestand: 4,1 BX

Bodenindex Planung: 2,3 BX

Differenz: 1,8 BX

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich ein rechnerischer Bodenverlust von 1,8 BX.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich von Ablagerungen der Stuttgarter Sauerwässer (hier Travertin). Diese sind nachweislich mit Arsen belastet. Darüber anstehende Böden können ebenfalls erhöhte Arsengehalte, d.h. auch Prüfwertüberschreitungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), aufweisen. Bei anfallenden Erd- und Aushubarbeiten sind erhöhte Entsorgungskosten aufgrund von Arsenbelastungen im Boden nicht ausgeschlossen. Eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials ist zu gewährleisten.

Es befinden sich nach Aussagen des Amts für Umweltschutz keine Altlasten, Schadensfälle oder Verdachtsflächen in dem Plangebiet, die Maßnahmen erforderlich machen.

Fläche:

Anhand der vorgesehenen Nutzungsintensivierung (mehr Wohneinheiten und Zunahme der Wohn- und ergänzende gewerbliche Flächen) ist davon auszugehen, dass sich die Flächeneffizienz im Plangebiet erhöhen wird.

Wasser

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Grundwasser:

Im Umfeld des Plangebietes wurde das gespannte Grundwasser erst in einer Tiefe von 17 m unter Gelände, was einer Höhe von 235,39 m ü. NN entspricht, angetroffen. Das Grundwasser stieg nach Bohrende auf 13,8 m unter Gelände (238, 59 m ü. NN) an. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere § 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbes. Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

Bei Umsetzung des neuen Planungsrechts sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutgzut Wasser zu erwarten.

Klima und Luft

Das Plangebiet ist nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) als Stadt-Klimatop ausgewiesen. Dieses umfasst eine geschlossene Bebauung mit wenigen Grünflächenanteilen. Bei starker Aufheizung am Tage ist die nächtliche Abkühlung gering. Dadurch entsteht gegenüber der Umgebung ein Wärmeinseleffekt. Die Bebauung modifiziert klimarelevante Größen (Wind, Temperatur, Feuchte), so dass der Luftaustausch eingeschränkt ist.

Hinsichtlich der Durchlüftung profitiert das Gebiet durch übergeordnete Winde mit jedoch niedriger jahresmittleren Windgeschwindigkeit von etwa 1,4 m/s aus nordwestlicher bzw. südöstlicher Richtung sowie von Kaltluftströmungen aus nördlicher bis nordwestlicher Richtung.

In die Anordnung der Kubaturen und Baukörper wurden Strömungsrichtungen von Kalt- und Frischluft einbezogen und Durchlüftungsmöglichkeiten geschaffen. Von geschlossenen und abriegelnden Bauweisen wurde abgesehen. Auf einen minimalen Versiegelungsgrad beim Vollzug des B-Plans ist zu achten, nicht überbaute Bereiche sind umfassend zu begrünen. Dach- und Fassadenbegrünung sind vorzusehen und haben einen positiven Einfluss auf die lokalklimatischen Bedingungen.

Durch die höhere Bebauung und die Zunahme an Baukörpern im Rahmen der Nachverdichtung sind Auswirkungen auf das Lokalklima (Zunahme des Wärmeinseleffekts, geringere Durchlüftung, Rückgang der Evapotranspiration) zu erwarten.

Dies wird in Teilen durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen kompensiert: eine Baumbilanz mit „Überschuss“ dank Erhalt von 25 Bestandsbäumen und Pflanzung von 80 neuen Bäumen 1. und 2. Ordnung; Begrünung von 20 % der Ansichtsflächen der Fassaden; Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragendecken, Mindeststandards bei der Herstellung von Grünflächen; versickerungsfähige Oberflächenbeläge; Niederschlagswassermanagement mit dem Erfordernis, das fünfjährige Regenereignis vollständig zu bewirtschaften, sodass die Verdunstung vor Ort gefördert wird.

Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf das globale Klima im Sinne der Regelungen des Klimaschutzgesetztes:

Aufgrund des angestrebten Energiestandards und der Größe des Plangebiets sind keine relevanten Auswirkungen auf das globale Klima sowie die CO2-Emissionsziele zu erwarten.

Stadt- und Landschaftsbild

Das Plangebiet war bisher mit Zeilengebäuden aus den 1930er und 1950er Jahren bebaut. Durch die Neuordnung wird es städtebaulich umstrukturiert. Bautypologisch entstehen aufgelockerte Blockstrukturen um Wohnhöfe und Winkelgebäude.

Die öffentlichen Räume und neuen Wege verbinden das Quartier mit den benachbarten Wohn- und Gemeinbedarfsquartieren und dem unter Denkmalschutz stehenden Stadtteilzentrum Römerkastell.

Mit der Planung wird das Stadt- und Landschaftsbild durch eine neue städtebauliche Typologie geändert, negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind dadurch nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Das gesamte Plangebiet ist als archäologische Fundstelle ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Römische Zivilsiedlung“ von Stuttgart-Bad Cannstatt (Listen-Nr. 2). Trotz der bestehenden Bebauung ist zwischen und ggf. auch unter den ehemaligen Bestandsgebäuden mit – möglicherweise umfangreichen – archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung geplanter Abbruch- und Neubaumaßnahmen bzw. sonstiger Bodeneingriffe im Geltungsberiech ist notwendig. Etwaige Funde müssen gemeldet werden.

Durch die Planung ist mit einer flächigen Zerstörung des archäologischen Kulturdenkmals zu rechnen. Archäologische Voruntersuchungen waren notwendig und wurden durchgeführt, ggf. gefolgt von umfangreichen Rettungsgrabungen.

Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb von Konsultationsabständen für Störfallbetriebe.

Energiestandard

Es wird empfohlen, zukünftige Neubauten als Plusenergiegebäude oder als klimaneutrale Gebäude zu errichten. Für das Plangebiet wird ein KFW Standard 40 angestrebt. Als Mindestanforderungen können die vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossenen Energiestandards dienen.

Die Gebäude sollen so errichtet werden, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Qp dem zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) entspricht.

11. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

Das Plangebiet war schon bebaut und ist vollständig erschlossen.

Bodenordnungsmaßnahmen für das Plangebiet sind für die Neuaufteilung der Straßen- und Gehwegflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße, Bottroper Straße und der Straße Am Römerkastell erforderlich. Diese wurden im Rahmen des Kaufvertrags geregelt.

12. Flächenbilanz (Statistische Daten)

Die vom Geltungsbereich erfasste Fläche hat eine Größe von 21.388 m² (ca. 2,1 ha). Davon sind 18.496 m² Baugrundstücksflächen und 832 m² Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Plätze).

Im gesamten Geltungsbereich wurden ca. 114 Wohneinheiten und eine Kita (ehemaliges Waschhaus) abgebrochen.

Im Rahmen der Neuplanung entstehen insgesamt ca. 340 Wohneinheiten.

Rund 315 Wohneinheiten sowie ca. 14 Wohneinheiten für Sonderwohnformen sollen auf den Baufeldern 1 bis 5 (Flurstück 1128) errichtet werden. Ca. 900 m² sind hier zur gewerblichen Nutzung vorgesehen.

Auf den Flurstücken 1149/1 und 1150/1 (Baufeld 6 und 7) sind eine 6-gruppige Kita sowie ca. 25 Wohneinheiten für innovative Wohnformen geplant.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nachstehende Flächenanteile:

Fläche des Plangebiets: **21.388 m²**

davon

Baufläche (WA): **18.496 m²**

davon überbaubare Fläche: 9.185 m²

davon pV2: 1.205 m²

Private Grünfläche (pGr): **2.015 m²**

(davon pV2: 320 m²)

Verkehrsflächen 832 m²

Versorgungsfläche: 45 m²

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 12. September 2024/28. April 2025



Thorsten Donn

Amtsleiter