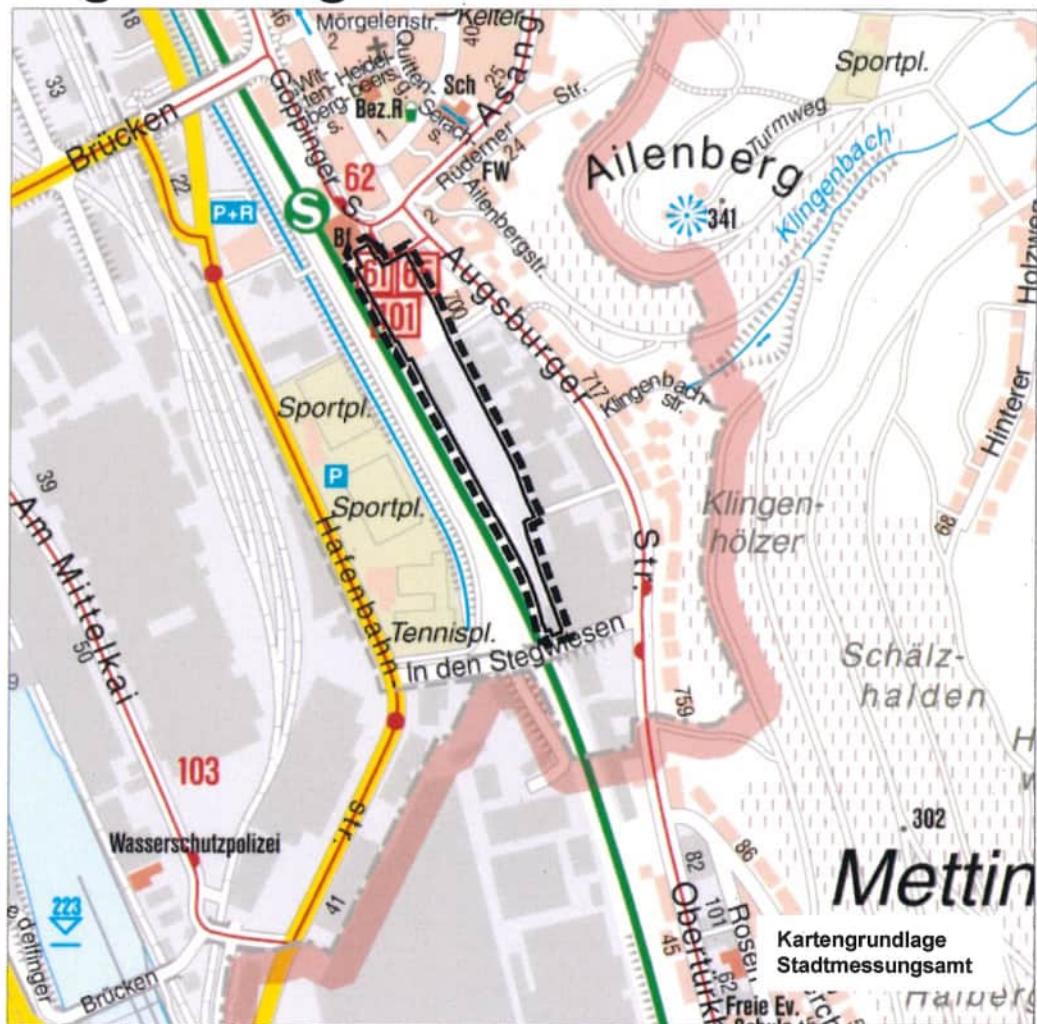


Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) im Stadtbezirk Obertürkheim

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	3
1.1 Lage und Abgrenzung	3
1.2 Bestandssituation	3
1.3 Topografie	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Geltendes Recht	4
2.3 Andere Planungen	7
2.4 Verfahren	10
2.5 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)	10
3. Städtebauliche Konzeption	10
3.1 Städtebauliche Konzeption	10
3.2 Standortalternativen und alternative Planungskonzepte	12
4. Erschließung	13
4.1 Innere und äußere Erschließung/ ruhender Verkehr	13
4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	14
4.3 Fuß- und Radverkehr	14
4.4 Querungsbauwerk über die Bahntrasse / Anlage Jugendspielfläche	15
5. Infrastruktur	16
5.1 Ver- und Entsorgung	16
5.2 Entwässerung	16
5.3 Soziale Infrastruktur	19
6. Umweltbelange	20
6.1 Schutzwert Mensch und Erholung	20
6.2 Schutzwert Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	26
6.3 Schutzwert Boden und Fläche	27
6.4 Schutzwert Klima und Luft	28
6.5 Schutzwert Wasser	30
6.6 Schutzwert Landschaft	31
6.7 Schutzwert Kultur und sonstige Sachgüter	31
6.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzwerten	31
7. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	32
7.1 Art der baulichen Nutzung	32
7.2 Auflösend bedingte Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände	36
7.3 Maß der baulichen Nutzung	37
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen	40
7.5 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr	41
7.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	42
7.7 Grünflächen	42
7.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen	43
7.9 Pflanzverpflichtungen/ Pflanzbindungen	43
7.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	47
7.11 Leitungsrechte	49
7.12 Geh- und Fahrrechte	49
7.13 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	50
8. Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme	51
9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	51
10. Flächenbilanz	54

1. Plangebiet

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Obertürkheim. Der nördlichste Grundstücksteil grenzt unmittelbar an den Bahnhof Obertürkheim sowie an das Zentrum des Ortsteiles an. Im Osten schließt an das Plangebiet die rückwärtige Bebauung der Augsburger Straße an. Diese rückwärtige Bebauung wird überwiegend gewerblich genutzt. Das Plangebiet wird im Süden von der Straße/Brücke „In den Stegwiesen“ sowie im Westen von der Bahnlinie Stuttgart/Ulm begrenzt; hier verlaufen die Gleisanlagen der Bahn direkt angrenzend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 2,6 ha umfasst die Flurstücke 2000/19 und 2000/25 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2000/11 am nördlichen Gebietsrand. Die Fläche ist von Norden nach Süden ca. 575 m lang und an der breitesten Stelle ca. 65 m tief. Im Süden verjüngt sich das Plangebiet auf eine Tiefe von nur noch 10 m.

1.2 Bestandssituation

Die Flurstücke 2000/19 und 2000/25 befinden sich im Eigentum von Aurelis Real Estate Service GmbH. Bis vor kurzem wurde das Areal unter anderem durch ein Unternehmen für Schwerlastlogistik als Abstellfläche für Kranfahrzeuge genutzt. Es ist inzwischen jedoch überwiegend geräumt und die früher bestehenden Gebäude komplett rückgebaut. Die Freiflächen sind in Teilen interimisweise vermietet, andere liegen vollständig brach.

In Randbereichen bestehen heute noch zwei Überbauungen: Eine gehört zur Liegenschaft Augsburger Straße 712, welche sich ebenfalls im Eigentum von Aurelis befindet und im Zuge der Realisierung rückgebaut werden soll. Eine weitere Überbauung befindet sich im äußersten Süden des Plangebiets. Das Gebäude ist Teil einer Bebauung der südöstlichen Nachbarbebauung, zwischenzeitlich entbehrlich und wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2000/25 von Aurelis zurückgebaut werden. Im Geltungsbereich befindet sich zudem an der Flurstücksgrenze zum Flst.-Nr. 1818/1 eine Betriebsanlage des östlich angrenzenden befindlichen Betriebs (Fa. Kohlhammer).

Das Flurstück 2000/19 wird geringfügig von einer Rampe und Vordach des Gebäudes auf Flurstück Nr. 1805/6 und einer Maschinenanlage am Gebäude auf Flurstück Nr. 1818/1 tangiert bzw. geringfügig überbaut.

Ein östlicher Teilstreifen des Flurstücks 2000/19 ist zurzeit als Parkierungs- und Anlieferungsfläche bzw. zu Lagerzwecken an östlich benachbarte Betriebe vermietet. Die bestehende überwiegende Stellplatznutzung soll im Rahmen der Neugestaltung hier aufgegeben werden.

Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 2000/11 im Geltungsbereich ist heute Teil der Gehwegfläche entlang der Straße Bahnhof Obertürkheim. Das Flurstück Nr. 2000/11 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS).

1.3 Topografie

Das Plangebiet ist nahezu eben. An wenigen Stellen steigt es von Ost (ca. 229.00 m üNN) nach West (ca. 230.00 m üNN) um maximal einen Höhenmeter an. Die Höhenlage beträgt heute im Bahnhofsgebiet ca. 229.50 m ü.NN und ca. 229.90 m ü.NN im Süden an der Einengung des Plangebietes.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die von der Deutschen Bahn nicht mehr benötigten Flächen wurden vor einigen Jahren ausgegliedert und an die Aurelis verkauft. Die Aurelis Asset GmbH ist somit Eigentümerin von drei benachbarten Flurstücken (2000/19, 2000/25 und 2000/20) des ehemaligen Güterbahnhofareals in Stuttgart-Obertürkheim südlich des bestehenden Bahnhofs und strebt, vertreten durch Aurelis Real Estate Service GmbH, Region Mitte, eine städtebauliche Neuordnung ihrer Grundstücke an.

Seit Mitte 2019 sind die Flurstücke 2000/19 und 2000/25 von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt.

Hieraus ergibt sich ein grundsätzliches Entwicklungspotenzial im räumlichen Kontext zur Nachbarschaft sowie zum S-Bahnhof und zum Zentrum von Obertürkheim. Das Flurstück Nr. 2000/20 ist noch nicht von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt und verbleibt außerhalb der Planung und des Geltungsbereichs. Ein auf ihm befindliches Gleis kann zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls für einen Gleisanschluss reaktiviert werden.

Aurelis beabsichtigt als Grundstückseigentümerin eine Neuordnung und bauliche Entwicklung zu einem attraktiven Wohn-, Büro- und Dienstleistungs- und Gewerbestandort. 2021 hat Aurelis den nördlichen urban-gemischten Gebietsteil mit Wohnbauschwerpunkt von ca. 9.000 m² an die SWSG (Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH) veräußert und arbeitet seither partnerschaftlich mit ihr im Sinne der Gebietsentwicklung zusammen. Das Gebiet wurde seitens der LHS vor einiger Zeit bereits in das Nachhaltige Bauflächenmanagement (NBS Nr. 75) aufgenommen.

Die Absicht von Aurelis dient so der Innenentwicklung und Nachverdichtung und ist mit den Zielen der LHS einer nachhaltigen, qualitätvollen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung vereinbar.

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen und freiraumgestalterischen Zielvorstellungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Benehmen mit der LHS und der SWSG führte Aurelis im Jahr 2021/2022 einen städtebaulichen Wettbewerb durch, dessen 1. Preisträger seinen Wettbewerbsentwurf in einen städtebaulichen Entwurf/Rahmenplan weiterentwickelt hat. Die wesentlichen Rahmenplaninhalte sind Grundlage für den Bebauungsplan.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Geltendes Recht

2.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet nachrichtlich im nördlichen Drittel als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet und in den südlichen Zweidrittel als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dar.

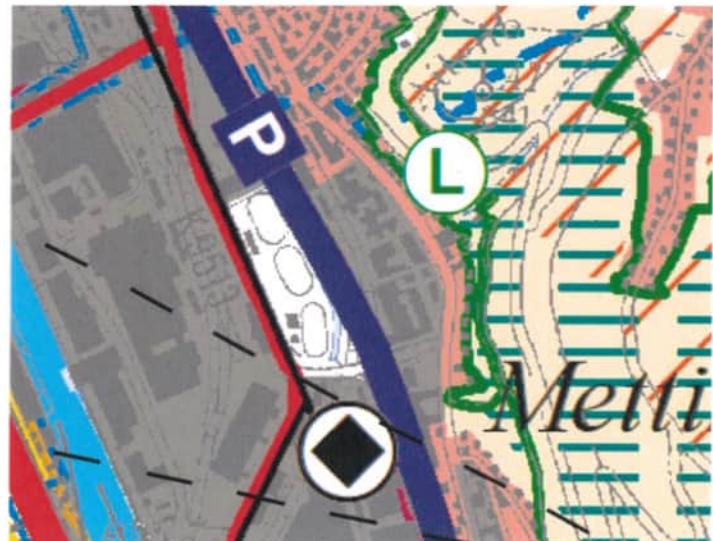


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan vom 22. Juli 2009

Die Planung widerspricht nicht den Zielen der Regionalplanung.

2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der LHS ist der nördliche Teilbereich des Entwicklungsgebiets als Gemischte Baufläche Verwaltung (MV) und der südliche Teilbereich als Gewerbliche Baufläche sowie Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Östlich des Gebietes grenzen eine Gemischte Baufläche Verwaltung (MV) und eine Gewerbliche Baufläche an. Im Westen sind Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Der FNP stellt für das Gebiet einen Hinweis auf Flächen/Bereiche mit begründetem Verdacht auf erhebliche Bodenverunreinigung dar. Diese Bodenverunreinigungen wurden umfangreich untersucht.

Die Gemischte Baufläche Verwaltung (MV-Bauflächen) ist nach FNP-Erläuterung als Fläche für nicht störendes Gewerbe ohne größere Wohnanteile vorgesehen. Die Planungsziele des städtebaulichen Entwurfs sehen jedoch einen größeren Wohnanteil vor. Diese wie auch die Grünflächenfestsetzung auf der dargestellten Bahnfläche lassen sich aus dem derzeit gültigen FNP nicht entwickeln. Die Darstellungen des FNP können im Rahmen beziehungsweise auf Grundlage der Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung berichtigt werden; die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewährleistet. Dabei ist die Darstellung Gemischte Baufläche Verwaltung in die Darstellung Gemischte Baufläche und die Fläche für Bahnanlagen in eine Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark zu berichtigen.

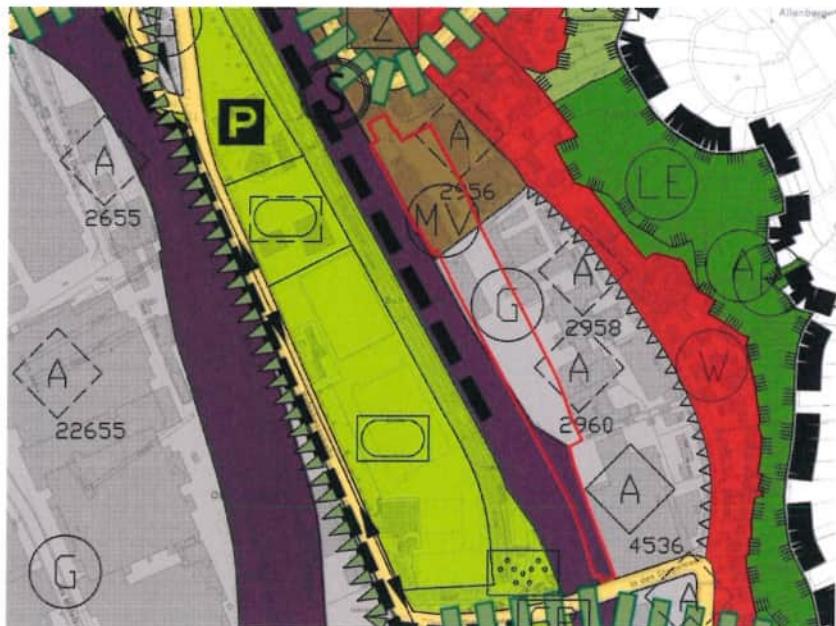


Abbildung 2:
Auszug aus dem aktuellen FNP

2.2.3 Bestehende Bebauungspläne / Erhaltungssatzung

Für eine an den Bahnhof Obertürkheim angrenzende Teilfläche des Flurstücks 2000/19 gilt der Bebauungsplan 1987/003, Augsburger Straße – Bahnhofsvorplatz (Ob 30A) vom 15. Januar 1987. Dieser setzt im Bereich des Plangebiets ein Geh- und Fahrrecht zu gunsten der Besucher des Postgebäudes und schwerbehinderter Menschen als Parkplatz und eine Baummöglichkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Weiterhin gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan 1927/016. Dieser stellt hier eine Fläche „Verladeplatz“ dar. Östlich angrenzend gilt der Bebauungsplan 1977/06, der geringfügig durch den Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplans überlagert wird.

Der Baustaffelplan zur Ortsausstattung aus 1935 spart diese Fläche aus.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Obertürkheim (Ob 41) vom 27. Juli 2017. Dieser schließt Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe wie auch Wettbüros aus.

Die an den Bahnhof angrenzende Teilfläche liegt im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Regelung von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungseinrichtungen u.a. in Obertürkheim (Ob 39), mit Aufstellungsbeschluss vom 19. Juli 2011. Eine Weiterführung dieses Bebauungsplans ist aufgrund des zur Satzung beschlossenen Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Obertürkheim (Ob 41) nur erforderlich, wenn Handlungsbedarf in Bezug auf den Einzelhandel besteht.

Der Teilbereich des Plangebietes am Bahnhof (Bereich des Bebauungsplans 1987/003) liegt im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 1988/15 vom 30. September 1988.

2.3 Andere Planungen

Planfeststellung Stuttgart 21

Das Plangebiet ist von Planfeststellungsabschnitten nicht berührt.

Stellplatzsatzung für Wohnungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der "Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart". Die Satzung trat am 30.07.2020 in Kraft. Die Inhalte der Satzung finden als örtliche Bauvorschrift Einzug in dieses Verfahren.

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze in Baden-Württemberg

Für die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze nach der Landesbauordnung für Nicht-Wohn-Nutzungen ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in Baden-Württemberg anzuwenden.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der aktuell gültigen Baumschutzsatzung (BSchS) der LHS.

Stadtentwicklungskonzept 2006

Im Stadtentwicklungskonzept der LHS fällt auf das Plangebiet keine besondere Funktion zu.

Lärmkartierung und Lärmaktionsplan

Die LHS erstellte im Rahmen der Lärmkartierung 2022 Lärmkarten für den Straßenverkehr (Hauptstraßen), für die Stadtbahnen und für Industrie- und Gewerbeanlagen, die Hinweise auf Belastungen geben. Die LHS hat 2009 erstmals einen Lärmaktionsplan für das Stadtgebiet nach den EU-Vorgaben aufgestellt. Die erste Fortschreibung des Lärmaktionsplans wurde im April 2016 vom Gemeinderat beschlossen.

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens aufgrund der örtlichen Situation durch eine schalltechnische Untersuchung vertiefend untersucht (siehe Ziffer 6.1).

Starkregen Gefahrenkarte

Um erhöhte Gefahren durch Starkregenereignisse zu erkennen, zeigt die Starkregengefahrenkarte der LHS auf, wo im Stadtgebiet Stuttgart Gefahren durch Sturzfluten, Starkregen und Hochwasser bestehen. Die Betroffenheit des Plangebiets wird unter Ziffer 6.5 dargestellt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalschutzrechtlich relevanten Gebäude oder sonstige baulichen Anlagen.

Heilquellschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Folgende Altstandorte sind dokumentiert:

- AS ehem. Ölfabrik (ISAS-Nr. 2983)
- AS ehem. Bahnhof 5/1 (ISAS-Nr. 2995)
- Hedinger (ISAS-Nr. 4588)
- Mietfläche Paule Ergänzung Nord (ISAS-Nr. 5327)
- Mietfläche Paule Ergänzung Süd (ISAS-Nr. 5328)

Neben auffüllungstypischen Bodenbelastungen liegen insb. Belastungen durch leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) vor, die bei einer früheren Sanierung verblieben sind und zu erhöhten Entsorgungskosten führen können.

Insbesondere in einem Bereich einer möglichen Unterkellerung im MU-Bereich liegen erhebliche LHKW-Restbelastungen in der Bodenluft vor. Hier ist in Abhängigkeit der geplanten Nutzung und Bauausführung durch einen Sachverständigen zu prüfen, welche baulichen Maßnahmen ggf. erforderlich sind, um eine Ausgasung der leichtflüchtigen Schadstoffe aus der Bodenluft in spätere Innenräume zu verhindern.

Auch im GE-Bereich liegen stellenweise hohe LHKW-Belastungen vor, die versiegelt bleiben sollen bzw. im Rahmen der Umnutzung wieder zu versiegeln sind.

Kampfmittelverdacht

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, wurde vorab eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchgeführt.

Diese Untersuchung (2019) kam zu folgendem Ergebnis und Schlussfolgerung:
„Das eigentliche engere Untersuchungsgebiet ist in Bezug auf Sprengbombentrichter und Blindgänger-Einschläge sehr schlecht einzusehen.“

Die Luftbilder und amtliche Unterlagen zeigen, dass das Untersuchungsgebiet und seine nähere Umgebung mit Sprengbomben bombardiert worden sind. Bombardierungen fanden statt am 26. November 1943, am 02. März 1944 und in der Nacht vom 15. auf den 16. März 1944. Zwei Teilbereiche des Untersuchungsgebiets sind aufgrund der Befunde als „bombardierte Bereiche“ zu bezeichnen.“

„Da erfahrungsgemäß etwa 8 bis 15 % aller abgeworfenen Sprengbomben nicht explodierten, kann aus oben dargestellten Gründen nicht ausgeschlossen werden, dass in zwei Teilbereichen des Untersuchungsgebiets, die als „bombardierte Bereiche“ zu bezeichnen sind (kreuzschaaffiert), noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Daher ist für diese kreuzschaaffierten Anteile des Untersuchungsgebiets eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor

dieser Überprüfung sollten daher keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.“ Es sollte sich mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder mit einem privaten autorisierten Unternehmen wegen den zu ergreifenden Maßnahmen in Verbindung gesetzt werden.

„In den Bereichen des Untersuchungsgebietes, die außerhalb der „bombardierten Bereiche“ liegen, können die Untersuchungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen in Bezug auf Kampfmittel durchgeführt werden.“

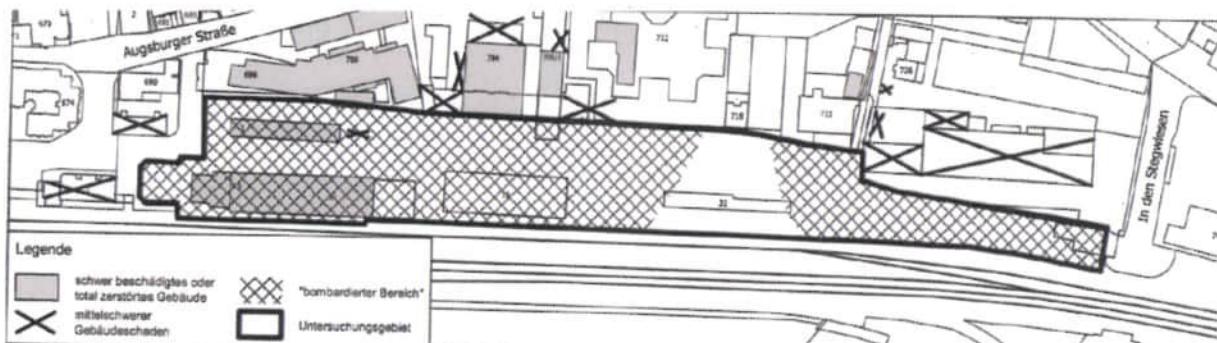


Abbildung 3: Luftbildauswertung Kampfmittelbelastung

Bestehende Wegerechte

Im Geltungsbereich liegt ein Wegerecht, in welchem der Eigentümer des herrschenden Grundstücks (die DB) jederzeit berechtigt ist, in dem im Lageplan farblich markierten Grundstücksstreifen (Wegefläche) von 420 m Länge und 5 m Breite das dienende Grundstück unentgeltlich zu begehen und mit Kraftfahrzeugen aller Art zu befahren. Das heute bestehende Wegerecht soll im Rahmen der Planung zum städtebaulichen Entwurf angepasst werden.; die Erreichbarkeit der Bahnanlagen ist weiterhin dauerhaft zu gewährleisten.

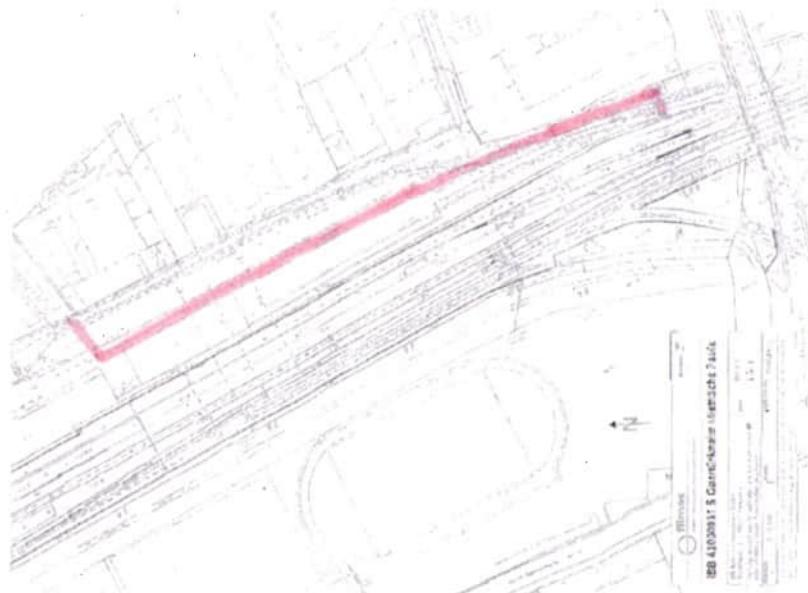


Abbildung 4: Lageplan Wegerecht
DB heute

2.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet umfasst weniger als 20.000 m² und erfüllt damit die Bedingung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren Bebauungsplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht konkret die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder Landesrecht verpflichten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen nicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG) zu beachten sind.

2.5 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Zwischen der LHS und Aurelis wurde eine Vorvereinbarung abgeschlossen, in welcher sich Aurelis verpflichtet, am SIM-Verfahren mitzuwirken.

Nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) sind bei neuen Bau- bzw. Umnutzungsvorhaben baulandpolitische Grundsätze für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung umzusetzen. Danach sollen im Regelfall mindestens 30% der planungsrechtlich neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den geförderten bzw. preisgebundenen Mietwohnungsbau gesichert werden. Die Vorvereinbarung stellt dabei auf die SIM GRDrs 783/2018 (Beschluss vom 09.05.2019) ab, die damit auch für den städtebaulichen Vertrag gilt.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept stellt das mit dem 1. Preis prämierte Entwurfskonzept des städtebaulichen Wettbewerbs mit 10 Teilnehmern dar. Das Preisgericht traf eine Abwägung in Konkurrenz unterschiedlicher Planungsansätze und empfahl das prämierte Konzept als das für den Standort am besten geeignete und somit Ausgangspunkt für den Entwurf des Bebauungsplans.

Die Gebietsgliederung eines Quartiers mit Mischnutzung im nördlichen Teilbereich und einer Gewerbenutzung im südlichen Teilbereich war bereits in der Aufgabenstellung für

die Teilnehmenden des Wettbewerbs als Ergebnis einer vorangestellten Machbarkeitsstudie als städtebauliche Zielvorstellung festgelegt.

Die wesentlichen Konzeptinhalte des Wettbewerbs, die im städtebaulichen Entwurf/Rahmenplan konkretisiert wurden sind:

Ein Nord-Süd-geführter Stadtraum, der sogenannte 'Winzerboulevard', bildet das Rückgrat der städtebaulichen Konzeption und führt durch das gesamte Quartier.

Der Bahnhofsplatz als 'Platz der Mobilität' ganz im Norden des Geltungsbereichs, zwischen dem Obertürkheimer Bahnhof und dem neuen Quartier liegend, ist Auftakt zum 'Winzerboulevard'. Neben einer Mobilitätsstation, welche den Platz zu den Gleisflächen fasst, könnte eine Erdgeschossnutzung des Planbereichs den Platz beleben. Am Nordrand des Plangebiets fassen die zukünftigen Gebäude den Stadtraum zum Bahnhofsbereich.

Im nördlichen Teilbereich bilden sich städtebaulich zwei Höfe aus. Diese werden durch den Winzerboulevard miteinander verbunden. In den Höfen werden Aufenthaltsflächen, Spielflächen und notwendige Spielplätze in Verbindung mit der Wohnbebauung vorgesehen. Der nördliche Hof integriert dabei einen allgemein zugänglichen Spiel- und Erholungsbereich. Die Raumkanten, die die Nachbarschaftshöhe umschließen, sind im östlichen Bereich aufgelöst und bieten in Richtung östlicher Bestandsbebauung eine räumlich-visuelle Durchlässigkeit. Zur Bahn werden die Höfe durch einen durchgehenden Riegel geschlossen. Der Riegel gliedert sich durch Vor- und Rücksprünge sowie durch höhere Bauten mit niedrigeren Zwischenbauten. Nutzungsschwerpunkte im nördlichen Teilbereich sollen Wohnen und ergänzender Gemeinbedarf sein. Am nördlichen Rand zum Bahnhof orientiert, können sich Einzelhandelsbetriebe/Geschäfte ansiedeln. Aus Gründen des Lärmschutzes werden im Gebäuderiegel zur Bahn für eine Wohnnutzung optimierte Grundrissorientierungen von Aufenthaltsräumen erforderlich und gegebenenfalls sind Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Das Wohnen im Innenbereich ist durch den Gebäuderiegel lärmabgeschirmt.

Das Quartier soll durchlässig für Fußgänger und Fahrradverkehr gestaltet werden. Um der heute bestehenden hohen thermischen Belastung entgegen zu wirken, soll das Plangebiet im Innenbereich umfangreich begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden. Dachflächen und Fassaden sollen begrünt werden.

Im südlichen Teilbereich versetzt sich der durchgehende Stadtraum (Winzerboulevard). Am Schnittpunkt beziehungsweise Versatz der beiden Achsen des Winzerboulevards befindet sich ein neuer Stadtplatz (Winzerplatz). Diese Nahtstelle zwischen nördlichem und südlichem Teilbereich ist südlicher Eingang in das Urbane Quartier – das südliche Gebäude des Gebäuderiegels an der Bahn unterstützt den Gebietsauftakt mit einer geringen städtebaulichen Überhöhung. Der Winzerplatz integriert bei hoher Aufenthaltsqualität Spiel- und Erholungsflächen mit grüngestalterischen Elementen. Nach Süden bildet der Platz das Entree und die Adresse für das gewerbliche Teilquartier. Ein repräsentativer Büroturm, im Konzept mit Dachgarten und Weinbergblick, markiert diesen städtebaulich wichtigen Ort.

An diesem Platz würde sich zudem der potenzielle Antrittsbereich zum Querungsbauwerk/Steg über die Gleise im Falle dessen Realisierung befinden (siehe hierzu Ziff.

4.4). Damit ist eine gute Anbindung sowohl aus dem Plangebiet wie auch für die übergeordneten Anbindungen vom Bahnhof und der Ortsmitte Obertürkheim sowie von der Augsburger Straße und von Süden gegeben.

Im Bereich der Rampenanlage soll unter der ansteigenden Rampe und den die Rampe umgebenden Freiflächen ein Spielbereich angelegt werden. Überlegungen zur Findung einer Vorhaltefläche zeigten, dass ausreichende Höhen denkbar sind, und eine Jugendspielfläche mit einer Lärmschutzanlage gegenüber den westlichen Bahngleisen als gut nutzbare Freifläche im Sinne einer Mehrfachnutzung Bauwerk/Spielfläche realisiert werden kann.

Der Winzerboulevard führt im Gewerbegebiet östlich an der gewerblichen Baugebietsfläche vorbei und ist hier öffentlich mit Kfz befahrbar. Die Gewerbegebiete fläche soll flexibel bebaut und genutzt werden können. Bebauungsvorstudien zur Rahmenplanung zeigen Möglichkeiten von großflächigeren Erdgeschossesebenen für Produktion und Lager und Büroräume in den Obergeschossen auf. Das Gewerbegebiet schließt mit einem Wendepunkt und einem Parkhaus ab. Der Winzerboulevard öffnet sich hier als dritte Platzfläche im Gebiet. Für Zufußgehende und Radfahrende geht die Nord-Süd-Verbindung weiter und bindet über die Zufahrt zwischen den Bestandsgebäuden an die Augsburger Straße an.

Der südlichste Teil des Plangebietes dient als Artenschutzfläche. Durch die Fläche führt deshalb, abgesehen vom Wegerecht der DB zu den Bahngleisen, keine Wegeverbindung.

3.2 Standortalternativen und alternative Planungskonzepte

Standortalternativen

Ziel der LHS ist es, den zukünftigen Flächenverbrauch zu reduzieren und dennoch genügend Bauflächen in allen Nutzungsbereichen (Wohnen, Gemeinbedarf und Gewerbe) zur Verfügung stellen zu können.

Die LHS hat das Flächenpotenzial des Plangebietes als Baufläche schon vor längerer Zeit erkannt und als eine der ersten Flächen in das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) aufgenommen. Dabei umfasst die NBS-Fläche Nr. 75 „Güterbahnhof Obertürkheim“ den Geltungsbereich.

Mit Hilfe des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) können weitere Flächen ermittelt und bewertet werden.

Allerdings kommen aufgrund des allgemeinen Flächenmangels und des besonderen Defizits an Wohnbauflächen wenig andere Flächen in Betracht. Zudem sollen die spezifischen städtebaulichen Ziele für diese Fläche realisiert werden.

Alternative Planungskonzepte

Bereits im Vorfeld dieses Bebauungsplanverfahrens wurden mit der Erstellung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie sowie der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes Möglichkeiten der Bebauung und Ausnutzung des Plangebietes und dadurch alternative Lösungen aufgezeigt und diskutiert. Das im Bebauungsplan verfolgte Planungskonzept ist das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes (siehe Kap. 3 Städtebauliche Konzeption).

4. Erschließung

4.1 Innere und äußere Erschließung/ ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Stichstraße, mit der das Gelände schon heute an die Augsburger Straße angebunden ist. Die Verkehrsuntersuchung (siehe nächster Absatz) führt den Nachweis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet über das bestehende Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Für eine Einschätzung der zukünftigen zusätzlichen Verkehrsmengen wurde vom Büro Karajan Ingenieure eine Verkehrsuntersuchung (Mai 2023) durchgeführt. Dazu wurde basierend auf verkehrsplanerischen Ansätzen zum Fahrzeugaufkommen und eines möglichen Verteilungsansatzes auf das Hauptverkehrsstraßennetz die zusätzlichen Belastungen am Anschlussknotenpunkt zum Hauptstraßennetz ermittelt. Im Zuge der Untersuchung wurde die verkehrliche Auswirkung der neuen Nutzung des Plangebietes dargestellt und die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Einmündung Augsburger Straße/Zufahrt Plangebiet für das Prognosejahr 2030 nachgewiesen.

Der Anschlussknotenpunkt des Plangebietes an die Augsburger Straße erreicht die Qualitätsstufe „B“ nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen Ausgabe 2015 (HBS 2015). Im Hinblick auf den Kfz-Verkehr sind keine Maßnahmen im Bereich des Anschlussknotenpunkts notwendig. Die geplanten Nutzungen können leistungsfähig vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden.

Die Augsburger Straße führt Richtung Norden in das Obertürkheimer Zentrum und weiter nach Untertürkheim. Nach Süden führt sie Richtung Esslingen. Über die Augsburger Straße ist das Plangebiet auch an das **überörtliche Verkehrsnetz** angeschlossen. Unmittelbar südlich des Plangebietes trifft die Augsburger Straße auf die Straße „In den Stegwiesen“, welche nach Westen die Gleisanlagen quert und direkt zur B10 führt, über welche innerhalb von ca. 15 Minuten das Stuttgarter Zentrum und in ca. 20 Minuten die BAB 8 (München/Karlsruhe) zu erreichen sind. Vom Plangebiet zum Stuttgarter Flughafen sind es mit dem Pkw ca. 25 Minuten.

Die Erschließung über den Stich von der Augsburger Straße kommend trifft im Plangebiet auf die geplante Platzfläche, von wo aus die **innere Erschließung** des Gebiets weitergeführt wird.

Der nördliche Gebietsteil ist zur Schaffung einer Quartiers- und Aufenthaltsqualität weitgehend autofrei geplant. Dazu erfolgt die Parkierung in einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der südöstlichen Ecke des nördlichen Planbereichs, direkt am Quartierseingang. Der Bahnhofsgebiet im Norden ist nur für Busse des Nahverkehrs und nicht für den motorisierten Individualverkehr freigegeben. Eine Durchfahrt des Urbanen Gebiets wird deshalb nur für die erforderlichen Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie zur Ver- und Entsorgung gewährleistet. Eine ausnahmsweise Zufahrt zur Andienung (Baustelle, Umzug u.a.) kann durch Sondergenehmigung ermöglicht werden.

Im südlichen Gebietsteil verläuft die innere Erschließung nach Gebietseintritt als öffentliche Straßenverkehrsfläche nach Süden entlang der Ostseite des südlichen Planbereichs. Die Angrenzung an die Nachbargrundstücke ist notwendig, um bestehende Erschließungsrechte weiterhin zu gewährleisten. Für den zukünftigen Gebietscharakter eines Gewerbegebiets wird der Querschnitt mit einer Fahrbahn von 6,50 m und einem beidseitigen Gehweg von 2,50 m ausgebildet. Der Stich nach Süden im Gewerbegebiet endet mit

einem Wendekreis, der für das Bemessungsfahrzeug Sattel-/Lastzug ausgelegt ist. Die weitere Anbindung nach Süden ist dann nur noch für Fußgehende und Radfahrende auf Privatflächen mit Geh- und Fahrrechten sowie als Zufahrt für Eigentümer angrenzender Liegenschaften ausgelegt.

Für den **ruhenden Verkehr** sind im Plangebiet getrennt nach nördlichem und südlichem Plangebietsteil entsprechende Parkierungskonzepte vorgesehen.

Wie bereits oben beschrieben, soll die Parkierung im nördlichen Planbereich (MU) in einer Tiefgarage, die von der südöstlichen Ecke an die Erschließungsstraße angebunden ist, erfolgen. Die Tiefgarage ist in ihrer Größe so auszulegen, dass die für die vorgesehenen Nutzungen im Urbanen Gebiet nach Anwendung der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze vollständig untergebracht werden können. Die Stellplätze sollen anteilig mit Ladeinfrastruktur ausgestattet werden.

Neben privaten, nutzungsbezogenen Stellplätzen für Wohnen und Gewerbe sind in Randbereichen des Gebiets ergänzende Mobilitätsangebote (u.a. E-Ladestationen) vorgesehen. Auf dem Bahnhofsplatz nördlich des Urbanen Gebiets soll eine Mobilitätsstation mit Fahrradstellplätzen realisiert werden, die derzeit keiner weiteren planungsrechtlichen Konkretisierung bedarf.

Für das Gewerbegebiet ist konzeptionell ein Parkhaus südlich der Wenefläche vorgesehen. Hier sollen bis zu 300 Stellplätze, die als Bedarf im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelt wurden, als Mitarbeiterparkplätze der zukünftigen Nutzung sowie für die heute auf dem Gebiet genutzten Interimsparkplätze aus der Nachbarschaft flächensparend konzentriert untergebracht werden. Alternativ ist aber auch der Nachweis notwendiger Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken möglich.

Entlang der Erschließungsstraße können weitere Parkstände im öffentlichen Verkehrsraum angeordnet werden.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bahnhof Obertürkheim ist bereits heute wichtiger Verknüpfungspunkt zwischen S-Bahn, Bus, P+R, Radverkehr und Sharingangeboten. Seine Personenunterführung (Zugang zu den Bahnsteigen) soll im Rahmen des Projekts Stuttgart 21 erneuert werden.

Es verkehrt die S-Bahnlinie S1 über Stuttgart Hauptbahnhof und Stadtmitte zwischen Herrenberg und Kirchheim/Teck und bedient Obertürkheim in beide Richtungen.

Von der vorgelagerten Bushaltestelle werden die Buslinien 61 (Untertürkheim - Rotenberg), 62 (Rohracker, Uhlbach), 65 (Plieningen - Flughafen/Messe, Uhlbach), 101 (Oberesslingen Lerchenäcker) und der Nachtbus N7 (Schlossplatz) angefahren. Am Bushalt Obertürkheim Bf verkehrt eine spurgebundene Oberleitungsbuslinie.

4.3 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich des Urbanen Gebiets als autoarmes Quartier geplant. Der Anteil von Geh- und Radwegen und Plätzen ist daher sehr hoch. Weitere Fuß- und Radwege verbinden das Quartier mit der Umgebung.

Rückgrat des Plangebietes ist der von Nord nach Süd verlaufende Stadtraum des sogenannten Winzerboulevards, welcher durchgehend für Fußgehende und Radfahrende ausgelegt ist. Auftakt ist der Bahnhofsplatz (Platz der Mobilität), von welchem Fußgehende und Radfahrende entlang der Nord-Süd-Achse das Urbane Gebiets durchqueren können.

Die Durchwegung im Urbanen Gebiet erfolgt stringent und intuitiv und endet auf dem zentralen Platz (Winzerplatz), der die beiden Gebiete nördlich (MU) und südlich (GE) davon verbindet.

Auf dem zentralen Platz (Winzerplatz) versetzt sich die Nord-Süd-Achse (Winzerboulevard) und verläuft etwas weiter östlich weiter nach Süden. Im südlichen Gewerbegebietsteil integriert der Winzerboulevard die Gewerbegebietserschließung und übergeordnete Fuß- und Radverbindung. Der Fußwegbereich wird entlang einer Baumreihe parallel zur Straße nach Süden geführt. Die Radfahrenden nutzen die Fahrbahn mit.

Dritter und letzter Platz auf der Nord-Süd-Achse ist die räumliche Aufweitung an der Wendeschleife vor dem geplanten Parkhaus. Die Fuß-/Radwegverbindung setzt sich am östlichen Gebietsrand fort. Vor der Artenschutzfläche endet die Fuß- und Radwegeverbindung im Geltungsbereich und wird außerhalb durch eine Durchwegung zwischen den Flurstücken den bebauten Grundstücken Flurstück-Nrn. 1818/1 und 1806 nach Osten bis zur Augsburger Straße fortgeführt. Das dortige Geh- und Fahrrecht, außerhalb des Geltungsbereichs, zugunsten der Anlieger und der Stadt Stuttgart ist im städtischen Raum derzeit nicht als durchgängige funktionale Verbindung wahrnehmbar und soll im Rahmen der Neugliederung für die Durchwegung des Plangebietes mehr Aufmerksamkeit bekommen; dies ist jedoch jetzt nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Entlang der Augsburger Straße, außerhalb des Geltungsbereichs, verläuft die Hauptroute 7, die Bad Cannstatt mit Esslingen verbindet. Aufgrund der begrenzten Situation wird der Radverkehr hier heute und wohl auch zukünftig im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr geführt. Der Stich von der Augsburger Straße ins Plangebiet, außerhalb des Geltungsbereichs, soll künftig so umgestaltet werden, dass beidseitig durchgängig 2,5 m breite Gehwege zur Verfügung stehen.

Die Weinbergwege sind über mehrere Zugänge von der Augsburger Straße aus zu erreichen.

4.4 Querungsbauwerk über die Bahntrasse / Anlage Jugendspielfläche

Mit der Neuordnung des Plangebietes soll auch für Fußgänger und Radfahrer eine verbesserte Vernetzung und Anbindung in die Umgebung entstehen.

Neben einer attraktiven inneren Durchwegung und Anbindung in Nord-Süd-Richtung verfolgt die LHS zur Vernetzung der Ortslage Obertürkheims mit den westlich der Gleise liegenden Sportflächen die Realisierung eines Fuß- und Radwegestegs über die Gleisanlagen der Bahn. Mit der Überquerungsmöglichkeit könnten u.a. aus Sicht des Stadtbezirks die Sportplätze für die Obertürkheimer nutzungsfreudlich und sicher angebunden werden. Mit einer Weiterführung im Westen an die Hauptradroute 12, die zudem als „Schillerradweg“ Teil des Landesradfernnetzes ist und fortführend an die Hafenbahnstraße anbindet, ist darüber hinaus eine Verbesserung des Radnetzes insgesamt verbunden.

Das städtebauliche Konzept sieht in Fortführung des Wettbewerbsergebnisses den Antrittsbereich des Querungsbauwerks/Steg im Bereich des mittleren Platzes (Winzerplatz) zwischen nördlichem und südlichem Gebietsteil vor. Das Rampenbauwerk soll als barrierefreie Verkehrsanlage mit Anforderungen an Radverkehrsanlagen ausgelegt sein. Ein entsprechender Flächenbedarf wird im Sinne einer Vorhaltefläche im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Realisierungsanforderungen werden durch eine Machbarkeitsstudie im Auftrag der LHS geklärt. Bis zum 31.12.2028 soll hierdurch eine Entscheidungsgrundlage für die Gremien

der LHS ermittelt werden, ob das Vorhaben realisiert wird. Der Bebauungsplan reagiert auf diese städtebaulich-planerische Ungewissheit mit einer auflösend bedingten Zulässigkeit als Festsetzung. Wird eine Realisierung des Steges nicht bis zum 31.12.2028 durch entsprechenden Gremienbeschluss verifiziert, kann die sogenannte „Vorhaltefläche Steg“ im südlichen Teil einer Nutzung im Sinne des gewerblichen Baugebiets zugeführt werden. Die Vorhaltefläche ist zudem für die Anlage einer Jugendspielfläche vorgesehen, die in Kombination und Unterbauung der Brückenrampenanlage angelegt wird. Kommt das Querungsbauwerk nicht zur Umsetzung, verbleibt die Spielfläche allein westlich des gewerblichen Baugebiets.

Fußgehende und Radfahrende können bereits heute die Bahnanlagen über die Otto-Hirsch-Brücken (Hauptstrasse 43) oder die Straße „In den Stegwiesen“ queren. Hier sind bereits heute Radverkehrsanlagen (Radfahrstreifen / Schutzstreifen) vorhanden. Für den Fußverkehr besteht mit der Fußgängerunterführung am Bahnhof noch eine dritte Querungsmöglichkeit.

5. Infrastruktur

5.1 Ver- und Entsorgung

Entsprechende Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung sind bereits im umliegenden Straßennetz vorhanden bzw. werden in den neuen Erschließungsstraßen entsprechend angelegt und an das bestehende Netz angeschlossen.

Für ein bestehendes, im Planbereich in Längsrichtung verlaufendes Kanalbauwerk (Entwässerungs-Hauptsammler) ist eine Anpassung beziehungsweise Verlegung erforderlich. Die Sicherung der neuen Trasse auf privater Fläche innerhalb des MU erfolgt über einzutragende Leitungsrechte (siehe Ziffer 7.10). Innerhalb der Fläche für Leitungsrechte Ir1 kann auch die Trasse einer Wasserleitung integriert werden; als Begünstigte sind entsprechend die LHS sowie die jeweiligen Leitungsbetreiber zu berücksichtigen.

Im südlichen Bereich des GE führt der Kanal überwiegend innerhalb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Artenschutzfläche. Hierzu wird ein kleiner Teilabschnitt umverlegt. Mit zukünftigen Baumpflanzungen ist ein entsprechender Abstand einzuhalten oder es sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich vorzusehen.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung ist über das geplante Erschließungssystem gewährleistet.

5.2 Entwässerung

Das vom Büro faktorgruen (Stand 06.12.2023) entwickelte Entwässerungskonzept sieht vor, das gesamte anfallende Regenwasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken rückzuhalten und zu versickern und die öffentlichen Kanäle nicht mit zusätzlichem Regenwasser zu belasten.

Durch die guten Versickerungswerte des Bodens soll es das Ziel sein, das Regenwasser direkt vor Ort zurückzuhalten und gedrosselt dem Grundwasser zuzuführen. Dadurch ist es möglich für das Planungsgebiet eine natürliche Regenwasserbilanz zu erreichen, die Verdunstungseffekte positiv für Vegetation und Kleinklima zu nutzen, den öffentlichen Kanal zu entlasten und dem Grundwasser Regenwasser zuzuführen.

In Bereichen, in denen eine gezielte Niederschlagswasserversickerung geplant wird, ist aufgrund der nahezu flächendeckend dokumentierten Altlasten- oder Bodenkataster-flächen vorab in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz zu prüfen, ob Bodenbelastungen vorliegen und eine Grundwassergefährdung besteht.

Eine gezielte Niederschlagsversickerung ist nur dann zulässig, wenn die Schadlosigkeit gewährleistet ist. Vorgabe ist dabei, dass die Schadstoffkonzentration des Sickerwassers am Ort der Beurteilung die Prüfwerte nach BBodSchV nicht überschreitet. Sofern keine Analysenergebnisse vorliegen, sind ggf. ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Eine gezielte Niederschlagswasserversickerung kann in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz auch nach einem Aushub von belastetem Bodenmaterial und anschließendem Einbau von unbelastetem Boden erfolgen.

Um die Ziele der Regenbewirtschaftung erreichen zu können, können Systemelemente wie z.B. Retentionsdächer auf den Gebäuden, Mulden-Rigolen-Systeme, Retentionsmulden, Baum-Rigolen oder Zisternen im Sinne einer Maßnahmenkaskade zur Rückhaltung verwendet werden.

Ebenfalls dienen diese Systemelemente zum Überflutungsschutz des Gebietes. Als Grundlage für den Überflutungsschutz dient im Zuge der Genehmigungsplanung dortiger Überflutungsnachweis.

Das Entwässerungskonzept führt auf derzeitiger Planungsebene einen Plausibilitätsnachweis.

Überflutungsnachweis: Nach DIN1986 / Punkt 14.9.2 muss bei Grundstücken > 800m² abflusswirksamer Fläche ein Überflutungsnachweis geführt werden. Dieser sieht vor, alles Regenwasser bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis auf dem Grundstück zurückzuhalten. Ist das Grundstück > 70% unterbaut oder kann eine Fläche nicht schadlos überflutet werden, ist das 100-jährliche Regenereignis für die Berechnungen anzusetzen. Die Grundstücke des MU-Gebiets und GE-Gebiets sind größer als 800m² und hierzu sind somit zum Zeitpunkt des Bauantrags Überflutungsnachweise zu führen. Die öffentlichen Flächen wie die Erschließung, der Bahnhofsplatz, der Winzerplatz und der Spielplatz werden nur für ein 30-jährliches Regenereignis berechnet.

Die Berechnungen sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

MU-Gebiet: Es werden projektbezogene Annahmen getroffen, nach denen das Gesamtgebäude in einen Gebäudeteil (Gebäudefläche ohne TG) und dem von der Tiefgarage unterbauten Teil (TG-Decke) unterteilt ist. Die Gebäudedächer werden vollflächig als Retentionsflächen genutzt. Das anfallende Regenwasser wird in Retentionsboxen unter den PV-Anlagen und der Extensivbegrünung zurückgehalten und gedrosselt auf die TG-Decke geleitet. Diese ist ebenfalls als Retentionsdach ausgeführt und hält das anfallende Regenwasser zurück. Danach wird das Wasser in unterirdischen Rigolen versickert. Die Größe der Retentionsboxen und der Rigolen kann so dimensioniert werden, dass diese ein 100-jährliches Regenereignis zurückhalten können.

Bei einer Höhe der Retentionsboxen von 10 cm auf dem Gebäude-Gründach ergibt sich eine maximale Einstauhöhe von 11,10 cm. Das überschüssige Wasser wird an die Re-

tentionsbox der Tiefgarage weitergeleitet. Es gibt kein Überlaufvolumen von der Retentionsbox in die Kiesrigole. Durch den ausbleibenden Überlauf kann das anfallende Regenwasser vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet werden.

GE-Gebiet: Für das GE-Gebiet werden entsprechend des Plausibilitätsnachweises und den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die rechnerischen Annahmen getroffen. Die Gebäudedächer werden vollflächig als Retentionsflächen genutzt. Das anfallende Regenwasser wird in Retentionsboxen unter den PV-Anlagen und der Extensivbegrünung zurückgehalten und gedrosselt in die Freianlagen geleitet. Die Größe der Retentionsboxen wird so dimensioniert, dass diese ein 100-jährliches Regenereignis zurückhalten können.

Das in den Freianlagen anfallende Regenwasser sowie das gedrosselte Wasser der Gebäudedächer werden in ein Mulden-Rigolen-System geleitet. Dort wird das Wasser zurückgehalten und anschließend durch eine belebte Oberbodenschicht versickert. Das überschüssige Regenwasser wird technisch gefiltert und anschließend unterirdisch in die Kiesrigole geführt.

Die Mulde wurde mit einer Tiefe von 50 cm und einer möglichen Einstauhöhe von 40 cm bemessen. Daraus resultiert ein Überlaufvolumen von 200 m³, welches über eine technische Filterung in die Kiesrigole geleitet wird.

Eine Einstautiefe der Mulde von 40 cm wird empfohlen. Tiefere Mulden verringern die Grund- und Sohlfläche, können allerdings bauliche Maßnahmen wie eine Einzäunung zur Folge haben. Diese Punkte sind im Zuge der Objektplanung zu klären.

Bei einer Höhe der Retentionsboxen von 10 cm auf dem Gebäude-Gründach ergibt sich eine maximale Einstauhöhe von 10,60 cm. Das überschüssige Regenwasser wird an die Kiesrigole weitergeleitet. Bei der angenommenen Größe der Kiesrigole kann das anfallende Regenwasser vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet werden.

Öffentliche Fläche – Erschließung: Entlang der Erschließungsstraße wird eine Pflanzverpflichtung mit 8 Bäumen mit offenem Baumquartier festgesetzt. Zwischen den Bäumen befinden sich Stellplätze, die mit Rasenfugenpflaster belegt werden.

Die Fahrbahn wird als Asphalt angenommen, der Belag in den Gehwegbereichen als Pflaster mit Sickerfuge.

Das auf den Freianlagen anfallende Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Das Regenwasser wird über Ablaufelemente gefasst, oder über die Baumquartiere versickert und in eine unterirdische Kiesrigole geleitet, um vor Ort zu versickern. Diese Kiesrigole kann Teil einer Baumrigole sein.

Im Falle eines Starkregenereignisses kann der Straßenbereich vollflächig als Rückhalteraum genutzt werden, das überlaufende Wasser wird der Kiesrigole zugeführt. Eine Rückhaltung im Straßenraum wäre durch Borde und einer mittig verlaufenden Tieflinie oder einer Tieflinie entlang der Baumstandorte/Stellplätze denkbar.

Um das Regenwasser versickern zu können, muss dieses vorher im Optimalfall über eine belebte Oberbodenschicht gefiltert werden. Anzustreben ist somit eine Versickerung über eine Grünfläche – dies ist für die Baumstandorte möglich. In den versiegelten Bereichen sollte das Regenwasser über Filtersubstratschächte gereinigt und anschließend dem Versickerungselement zugeführt werden.

Um das Regenwasser im Straßenbereich zurückhalten zu können, ist eine vollflächige Einstauhöhe von 2 cm zu gewährleisten. Bei der angenommenen Größe der Kiesrigole kann das anfallende Regenwasser vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet werden.

Öffentliche Flächen – Bahnhofsplatz und Winzerplatz: Das auf den öffentlichen Flächen des Bahnhofsvorplatzes und des Winzerplatzes anfallende Regenwasser soll jeweils vor Ort versickert werden. Das Regenwasser wird über Ablaufelemente gefasst und in unterirdische Kiesrigolen geleitet, um vor Ort zu versickern.

Im Falle eines Starkregenereignisses sollen die Oberflächen der Plätze genutzt werden, um dieses Regenwasser zurückzuhalten und den Rigolen zuzuführen. Dies kann beispielsweise durch vertiefte Flächen oder einer Ausbildung des Belags in Kehlenform (V-Profil) erreicht werden.

Um das Regenwasser versickern zu können, muss dieses vorher im Optimalfall über eine belebte Oberbodenschicht gefiltert werden. Anzustreben ist somit eine Versickerung über eine Grünfläche. In den versiegelten Bereichen sollte das Regenwasser über Filtersubstratschächte gereinigt und anschließend den Versickerungselementen zugeführt werden.

Bei der angenommenen Größe der Kiesrigole kann das anfallende Regenwasser vollständig auf den Grundstücken bewirtschaftet werden.

5.3 Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätte, Stadtteilbibliothek, Pflege-WG und Schulen

Durch neu entstehende Wohneinheiten im Plangebiet entsteht ein Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, der innerhalb des Bebauungsplangebietes gedeckt werden soll. Im Quartier ist daher laut Städtebaulichem Vertrag eine Kita mit voraussichtlich 6 Gruppen und entsprechenden Außenraumflächen vorgesehen, welche somit neben dem ursächlichen Bedarf weiteren Bedarf aus dem Bezirk Obertürkheim abbildet.

Der durch die Aufsiedlung des Baugebietes ausgelöste Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen kann durch diese Kindertagesstätte ausreichend gedeckt werden.

Darüber hinaus sind eine Stadtteilbibliothek und eine Pflege-WG vorgesehen. Näheres dazu regelt der Städtebauliche Vertrag.

Die sozialen Einrichtungen werden im Bebauungsplan nicht eigens festgesetzt, sondern fallen unter die allgemeine Zulässigkeit des Nutzungskataloges des MU-Gebietes.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich im Ortskern von Obertürkheim die Grundschule Obertürkheim, die noch entsprechende Aufnahmekapazitäten für Kinder aus dem Plangebiet hat.

Weiterführende Schulen sind mit den Buslinien und der S-Bahn v.a. in Untertürkheim, Esslingen, Wangen und Sillenbuch gut erreichbar.

Öffentliche Spielflächen

Aufgrund einer Unterversorgung des Bezirks Obertürkheim mit öffentlichen Spielflächen für Kinder und Jugendliche kommt der ausreichenden und qualitätsvollen Ausstattung mit Spiel- und Freizeitflächen für die Zielgruppe eine besondere Bedeutung zu. Hieraus ergibt sich ein weitergehender Bedarf, der zusammen mit dem ursächlichen Bedarf der Plangebietsentwicklung gedeckt werden soll. Der Richtwertbedarf für Spiel- und Freizeitflächen beträgt 2,5 m²/Einwohner.

Die rechtliche Grundlage für die Schaffung der öffentlichen Spielflächen sind die Mindestqualitätsstandards des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM), die quantitative Grundlage hierfür ist die Fortschreibung des Spielflächenleitplans 2011/2012 der LHS. Zudem sollten die gemäß § 9 LBO geforderten Spielplätze frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt und dargestellt werden.

Die öffentlich zugänglichen Spielflächen werden im städtebaulichen Rahmenplan bzw. im Bebauungsplan auf drei Orte verteilt: Im nördlichen der beiden Höfe im MU sowie auf dem Winzerplatz sollen dabei eher Spielflächen für (Klein-)Kinder entstehen (ca. 300 qm + 100 qm) und im Bereich des geplanten Rampenbauwerks/Vorhaltefläche Steg westlich des GE sollen Spielflächen für Jugendliche entstehen (ca. 400 qm). Die öffentlich zugänglichen Spielflächen werden im Bebauungsplan durch Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen festgesetzt. Zur Sicherung der dauerhaften Erreichbarkeit liegt im Baugebiet MU ein öffentliches Wegerecht zusätzlich auf der Fläche.

6. Umweltbelange

6.1 Schutzwert Mensch und Erholung

Wohnumfeld: Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet und als Gewerbegebiet entwickelt. Durch die Nähe zum Zentrum von Obertürkheim und dem Anschluss an den S-Bahnhof Obertürkheim ergeben sich Synergien für und aus dem Gebiet heraus. Durch die ständige Belebung des Bahnhofsplatzes einerseits und die urbane Wohnnutzung im MU anderseits ist eine gegenseitige soziale Kontrolle gegeben. Die neuen Grünflächen, sowie die Kinder- und Jugendspielflächen und die Nähe zu den Weinbergen ergeben positive Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bewohner.

Lärmimmissionen und -emissionen: In rund 200 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Hafenbahn der Hafen Stuttgart GmbH mit Ordnungsgruppe. In rund 280 m Entfernung westlich des Urbanen Gebietes befinden sich Industriebetriebe. In rund 500 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Hafenbecken. Zudem gibt es Verkehrslärmeinwirkungen durch den Schienen- und Straßenverkehr und die westlich der Bahnstrecke angrenzenden Sportplätze des VFB Obertürkheim. Eine schalltechnische Untersuchung betrachtet die Gewerbelärm-, Verkehrs lärm- und Sportanlagenlärmeinwirkungen (FIRU GfL, Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, 08.08.2024)

Prognose Gewerbelärmeinwirkungen: Durch Geräuschmessungen über einen Zeitraum von rund 3 Wochen wurden die Gesamt-Geräuscheinwirkungen und die Gewerbelärmeinwirkungen auf das geplante Urbane Gebiet im Geltungsbereich ermittelt.

Auf der Grundlage der Messergebnisse wurde ein Rechenmodell zur Berechnung der Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet in der Nacht kalibriert.

In dem kalibrierten Rechenmodell wurden die Gewerbelärmeinwirkungen an bestehenden störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung (z.B. Wohngebäude an der Augsburger Straße und an der Göppinger Straße) und an den innerhalb des Urbanen Gebiets geplanten Gebäuden berechnet. Aus den für die geplanten Gebäude im Urbanen Gebiet berechneten Gewerbelärmeinwirkungen wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet.

Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzepts des städtebaulichen Entwurfs (Stand Februar 2023), dessen Umsetzung im städtebaulichen Vertrag gesichert ist, ermittelt und geprüft.

Ohne Maßnahmen kann im Innenbereich des Urbanen Gebiets gemäß dem städtebaulichen Konzept im nördlichen Planbereich bis zum dritten Obergeschoss der Immissions-

richtwert der TA Lärm eingehalten werden, da dort durchgehend die niedrigen Verbindungsgebäuden der westlichen Riegelbebauung lärmabschirmend wirken. Ab dem vierten Obergeschoss tritt der Lärmpegel in den Innenbereich des Urbanen Gebiets ein. Die in den oberen Geschossen zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen lassen sich weiter reduzieren, indem auf die (bisher) niedrigen Verbindungsgebäuden zwischen den Gebäuden der Riegelbebauung beispielsweise transparente Schallschutzwände errichtet werden. Die schallabschirmende Oberkante der Schallschutzwände sollte 0,4 m unter der Firsthöhe der mittleren Gebäude der Riegelbebauung liegen. Das Lärmschutzkonzept für das Urbane Gebiet ist in seinem räumlichen Prinzip anhand des städtebaulichen Entwurfs auf dem Planteil dargestellt und stellt damit einen Plausibilitätsnachweis auf Bebauungsplanebene dar.

Die lärmabschirmende Wirkung eines parallel zur Bahn angeordneten Gebäuderiegels mit ausreichender Gebäudehöhe entsprechend des bisherigen städtebaulichen Konzepts ist Voraussetzung der getroffenen Aussagen und Voraussetzung für die Wirksamkeit des Lärmkonzepts, dessen Realisierung ist daher zwingend erforderlich, um im Planinnenbereich gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Diese Voraussetzungen können durch die vorgesehene Realisierung als Gesamtmaßnahme gewährleistet werden.

Wegen der Regelungen der TA Lärm zur Lage des maßgeblichen Immissionsorts 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines Aufenthaltsraums können die Gewerbelärmeinwirkungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten. Dem kann nicht durch (offenbare) Lärmschutzfenster begegnet werden. Es wird durch Festsetzung sichergestellt, dass an Fassadenabschnitten, an denen Überschreitungen von Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu erwarten sind, keine offensbaren Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Für solche Aufenthaltsräume ist eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen, sofern es in diesen Aufenthaltsräumen ausschließlich den Fassadenabschnitten, an denen Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind, direkt zugewandte Fenster gibt. Im Festsetzungsrahmen wird die Möglichkeit eröffnet, den Nachweis im Bauantrag zu führen, dass durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte vor dem offensbaren Fenster sowohl Tag wie Nacht eingehalten werden.

Insgesamt können unter Berücksichtigung von Gewerbelärmeinwirkungen (Annahme des Ansatzes der DIN 18005 für die Schallemissionen von uneingeschränkten Industrie-/Hafengebieten für alle entsprechenden Flächen westlich der Bahnstrecke) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm am Tag auf die geplanten MU- und GE-Gebiete von 63 dB(A) (MU) und 65 dB(A) (GE) sicher eingehalten werden.

Überschreitungen von Immissionsrichtwerten sind also nur in der Nacht zu erwarten.

Im MU vermeidet das oben dargestellte Lärmschutzkonzept durch Abschirmung eine Überschreitung der Richtwerte in Bereichen schutzbedürftiger Nutzungen.

Da gemäß "LAI-Hinweise (LAI- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz) zur Auslegung der TA-Lärm" benutzte Büroräume auch nachts nur den Schutzanspruch der Tageszeit genießen, wird mit der Einhaltung des Tages-Immissionsrichtwertes der Schutzanspruch für das GE auch in der Nacht erfüllt.

Schallschutzmaßnahmen vor Gewerbelärmeinwirkungen zum Schutz von sonstigen im MU zulässigen Aufenthaltsräumen außerhalb von Wohnungen oder wohnähnlichen Nutzungen, die üblicherweise am Tag genutzt werden, sind nicht erforderlich. Deshalb sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz vor Gewerbelärm auf Aufenthaltsräume in Wohnungen begrenzt.

Reduzierung Schallabstrahlung Container-Anlage der angrenzenden Bestandsfirma (Kohlhammer): Im Geltungsbereich befindet sich an der Flurstücksgrenze zum Flst.-Nr. 1818/1 eine Betriebsanlage der östlich angrenzend befindlichen Fa. Kohlhammer. Die Anlage Kohlhammer mit dem durch Messung ermittelten immissionswirksamen Schallleistungspegel trägt wesentlich zu den Überschreitungen des Immissionsrichtwerts Nacht von 45 dB(A) an der Südfront des geplanten Gebäudes im MU3 bei.

Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand LSA2 nördlich der Anlage Kohlhammer lässt sich die Schallabstrahlung der Anlage in Richtung Norden so reduzieren, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) an der südlichen Baugrenze / Südfront im MU3 eingehalten wird. Sollte sich durch technische Maßnahmen an der Anlage die Immissionswerte unter den Richtwert reduzieren, kann auf den Bau der Lärmschutzwand verzichtet werden.

Prognose Verkehrslärmeinwirkungen: Die Straßenverkehrseinwirkungen spielen im geplanten Gebiet gegenüber den Schienenverkehrslärmeinwirkungen nur eine untergeordnete Rolle.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr und den damit verbundenen teilweise deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte mit Immissionswerten über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung sind die der Bahnstrecke direkt zugewandten (West-) Fassaden des Gebäuderiegels für die Anordnung von Aufenthaltsräumen mit ausschließlicher Orientierung zur westlichen Bahntrasse nicht geeignet. Wenn an diesen Fassadenabschnitten Aufenthaltsräume angeordnet werden sollen, sind für solche Aufenthaltsräume durch entsprechenden baulichen Schallschutz verträgliche Innenpegel sicherzustellen. Außenwohnbereiche können durch passiven Schallschutz nicht geschützt werden.

Für alle von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Fassadenabschnitte der geplanten Gebäude sind insbesondere bezogen auf den Nachtzeitraum Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen sind geeignet und damit erforderlich, angemessene Situationen schutzbedürftiger Räume gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Hierzu ist zudem durch Festsetzung im Bebauungsplan die Wohnnutzung im Erdgeschoss im MU4 ausgeschlossen.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen auf die Jugendspielfläche ist nach schalltechnischer Berechnung eine Lärmschutzwand zwischen der geplanten Jugendspielfläche und den Bahnstrecken vorzusehen, die über die gesamte Länge der Spielfläche zuzüglich jeweils 5 m Überstandslänge reicht (LSA1). Diese Lärmschutzwand wurde entsprechend festgesetzt. Damit können die Verkehrslärmeinwirkungen auf die Jugendspielfläche in Kopfhöhe auf Werte von 65-66 dB(A) gemindert werden.

Um eine angemessene Nutzung der Spielfläche zu ermöglichen, ist die Lärmschutzanlage vor Inanspruchnahme als Spielfläche zu realisieren. Die Spielfläche wird als öffentliche Spielfläche seitens der Stadt (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) umgesetzt.

Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse:

In der schalltechnischen Untersuchung, Bericht P22-085/E5 des Büros FIRU Gfl, Gesellschaft für Immissionsschutz mbH vom 08.08.2024, werden die aufgrund der Planung zu erwartenden Erhöhungen der Verkehrslärmbelastungen entlang der Augsburger Straße außerhalb des Plangebiets in Anlehnung an die Kriterien der 16. BlmSchV zur Wesentlichkeit von Verkehrslärmpegelerhöhungen beurteilt. Danach sind Verkehrslärmpegelerhöhungen als wesentlich einzustufen, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch (d.h. aufgerundet) um mindestens 3 dB(A) erhöhen und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Weiterhin sind alle Pegelerhöhungen oberhalb der Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht als wesentlich zu beurteilen.

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf den relevanten Straßenabschnitten der Augsburger Straße erfolgt auf der Grundlage der in der Verkehrsuntersuchung Karajan vom Mai 2023 angegebenen Verkehrsprognosen für den Planungsnullfall und den Planfall.

Bereits im Planungsnullfall (ohne Verwirklichung der Planung) überschreiten die Verkehrs lärmpegel an einer Vielzahl von Gebäuden mit Wohnnutzung entlang der Augsburger Straße die Immissionsgrenzwerte tags und nachts der 16. BlmSchV (tags/nachts für Wohngebiete 59/49 dB(A), für Mischgebiete 64/54 dB(A)). Eine Überschreitung der einschlägigen Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, liegt jedoch nicht vor.

Die gutachterliche Berechnung und Beurteilung kommen zum Ergebnis, dass sich durch die Planung die Verkehrslärmpegel um maximal 1,3 dB(A) und damit um deutlich weniger als 2 dB(A) erhöhen werden. Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, die nach der einschlägigen Rechtsprechung (vgl. z.B. BVerwG 3 A 1.16, BVerwG, Beschluss v. 25.04.2018 - 9 A 16/16) nach wie vor als Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung anzusehen sind, werden auch im Planfall nach Verwirklichung der Planung an keinem der untersuchten Gebäude mit Wohnnutzung entlang der Augsburger Straße erreicht.

a. Straßenverkehrslärm

Aufgrund der für den Planfall prognostizierten Kfz-Fahrten ist entlang der Augsburger Straße mit Erhöhungen der Straßenverkehrslärmpegel wie folgt zu rechnen:

- am Tag an insgesamt neun Gebäuden mit Wohnnutzungen um 1,1 bis 1,3 dB(A); an allen weiteren Gebäuden mit Wohnnutzung erhöhen sich die Straßenverkehrslärmpegel am Tag um maximal 1,0 dB(A)
- in der Nacht an den Gebäuden mit Wohnnutzung von maximal 0,5 dB(A).

Durch den Straßenverkehr sind nach der Verwirklichung der Planung an den straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Wohngebäude entlang der Augsburger Straße damit Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 68,4 dB(A) am Tag und 59,5 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Es verbleiben die Überschreitung der schon bestehenden Überschreitungen des Bestands gegenüber den Immissionsgrenzwerten tags/nachts für Wohngebiete von 59/49 dB(A) und für Mischgebiete von 64/54 dB(A)).

b. Gesamtverkehrslärm

Unter Berücksichtigung des Schienenverkehrslärms ist durch die Planung mit einer Erhöhung des Gesamtverkehrslärmpegels wie folgt zu rechnen:

- am Tag an einem Gebäude mit Wohnnutzung um 1,1 dB(A); an allen weiteren untersuchten Gebäuden mit Wohnnutzung um maximal 1,0 dB(A).

- In der Nacht an den Gebäuden mit Wohnnutzung von maximal 0,4 dB(A).

Durch die geplante Bebauung insbesondere im geplanten Urbanen Gebiet im nördlichen Teil des Plangebiets werden die Schienenverkehrslärmeinwirkungen so abgeschirmt, dass sich die Gesamtverkehrslärmeinwirkungen an einigen Gebäuden mit Wohnnutzungen geringfügig reduzieren.

Die Wahrnehmbarkeitsschwelle von Pegeländerungen liegt nach der einschlägigen Literatur beim direkten Vergleich zweier unterschiedlicher Pegel bei 1 dB. Diese Wahrnehmbarkeitsschwelle wird bezogen auf den Gesamtverkehrslärmpegel nur an einem Gebäude und nur im Tagzeitraum sehr geringfügig überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen an allen untersuchten Gebäuden mit Wohnnutzungen deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Vor diesem Hintergrund können die aufgrund der Planung zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen, die die gesundheitsgefährdende Schwelle auch weiterhin nicht überschreiten, als zumutbar beurteilt werden.

In der Abwägung mit den weiteren Belangen – insbesondere städtebaulichen Belangen (Nachnutzung einer Gewerbebrache, Bereitstellung von Wohnungen) und verkehrlichen Belangen (Anbindung des Plangebiets ist nur an die Augsburger Straße möglich; Begrenzung der Stellplatzanzahl durch Reduzierung der Stellplatzverpflichtung) – wird der Gebietsentwicklung in vorliegender Form unter Akzeptanz der nicht wesentlichen Lärmpegelerhöhung Vorrang eingeräumt.

Prognose Sportanlagenlärmeinwirkungen: Der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung für Urbane Gebiete in der Ruhezeit am Sonntagmittag von 63 dB(A) wird sicher eingehalten und deutlich um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Der Immissionsrichtwert der Freizeitlärmarichtlinie für Urbane Gebiete in der Nacht von 45 dB(A) wird ebenfalls sicher eingehalten und um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Prognose Freizeitlärm Jugendspielfläche: Die durch die Nutzung der Jugendspielfläche an den nächstgelegenen Baugrenzen zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung gemäß Freizeitlärmarichtlinie (2015) beurteilt.

An den nächstgelegenen Baugrenzen des geplanten Urbanen Gebiets werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und von 55 dB(A) für die Ruhezeiten und für Sonn- und Feiertage eingehalten.

An den nächstgelegenen Baugrenzen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets wird der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Innerhalb der Ruhezeit am Abend (20.00 bis 22.00 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen wird der Immissionsrichtwert der Freizeitlärmarichtlinie von 60 dB(A) an der nächstgelegenen Baugrenze bzw. an der nächstgelegenen Fassade eines innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets zulässigen Gebäudes um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Unter Berücksichtigung der erwarteten zukünftigen Nutzungen und Nutzungszeiten im eingeschränkten Gewerbegebiet können die durch die Nutzung der Jugendspielfläche in der Ruhezeit und an Sonn- bzw. Feiertagen zu erwartenden Geräuscheinwirkungen an den zulässigen Gebäuden im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet aus gutachterlicher Sicht als verträglich beurteilt werden. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Situation vielfältiger Lärmeinwirkungen wird der Beurteilung gefolgt.

Erschütterungen: Das Plangebiet liegt im direkten Einflussbereich der Erschütterungsemissionen des Schienenverkehrs, weshalb eine erschütterungstechnische Untersuchung erstellt wurde (Krebs + Kiefer, 07.06.2023). Diese zeigt, dass in den geplanten Bebauungen ab einem Abstand zu der ersten Gleisachse von 14 m erhebliche Belästigungen infolge der schienenverkehrsinduzierten Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall nicht zu erwarten sind. Bei der Bebauung im Norden des Areals mit einem Abstand von ca. 9 m zu der ersten Gleisachse lassen sich erhebliche Belästigungen infolge schienenverkehrsinduzierter Immissionen aus Erschütterungen ohne Schutzmaßnahmen nicht ausschließen. Mit einer Gebäudelagerung von 10 Hz in Verbindung mit einer Mindestgeschossdeckenfrequenz von 20 Hz oder einer Gebäudelagerung von 8 Hz ohne weitere Maßnahmen können die Immissionen jedoch unter die Anhaltswerte der DIN 4150-2 reduziert werden. Mit einer der beschriebenen Maßnahmen können Konflikte infolge schienengebindeter Erschütterungen ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Elektromagnetismus: Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt an den Gleisen wurden die elektromagnetischen Felder der Bahngleise der Deutschen Bahn und der S-Bahn Stuttgart und deren Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht (Müller-BBM, 22.11.2022 und 09.12.2022).

Bahnstrecke: Die Quellen elektrischer und magnetischer Felder einer Bahnanlage sind der Fahrdrift (Oberleitung) und die den Strom zurückführenden Schienen. Die elektrischen und magnetischen Felder nehmen dabei mit zunehmendem Abstand ab. Bahnanlagen liefern ab einem Abstand von 10 m keinen signifikanten Immissionsbeitrag mehr.

Da der Einwirkungsbereich der Bahnanlagen einen Teil des Plangebietes überstreicht, war eine detaillierte Untersuchung der von den Bahnanlagen einwirkenden elektromagnetischen Felder erforderlich. Die Werte zur magnetischen Flussdichte und der zulässige Wert der elektrischen Feldstärke werden in einem horizontalen Abstand von weniger als einem Meter, bezogen auf die äußere elektrifizierte Schiene, eingehalten.

Damit sind die Grenzwerte gemäß 26. BlmSchV auf dem gesamten Plangebiet und insbesondere auch dort, wo sich Personen dauerhaft aufhalten, stets eingehalten. Es gibt folglich diesbezüglich keine Einschränkung für die vorgesehene Bebauung.

Funkanlagen: Bei der Bundesnetzagentur liegen Angaben zu drei Funkanlagen, inklusive des Bahnfunks, in und um das Plangebiet vor. Die vorliegenden sogenannten Standortbescheinigungen enthalten Angaben zu einem standortbezogenen Sicherheitsabstand in Hauptstrahlrichtung. Bei Bestimmung eines radialen Bereichs um die Anlage kann davon ausgegangen werden, dass außerhalb dessen die Grenzwerte nach der 26. BlmSchV eingehalten werden.

Überflutungsschutz: Der größere östliche Bereich des Plangebietes ist in seiner ganzen Länge als Überflutungsfläche bei HQ_{Extrem} gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet, das bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 1 WHG (HQ_{Extrem}) überflutet wird (Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 12.05.2022).

Es wird daher empfohlen, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Im Überflutungsfall ist mit einem Wasserspiegel bis zu HQ_{extrem} von 229,7 m NN zu rechnen. Bei extremen Hochwasserereignissen kann es im Plangebiet abhängig von der Höhenlage des Geländes zu Überflutungen kommen, gegen die objektbezogene Schutzmaßnahmen vorgesehen werden sollten.

Im Falle von Starkregenereignissen kann es unabhängig oder zusätzlich zu extremen Hochwasserereignissen zu Anstauungen und Überflutungen im Plangebiet kommen, gegen diese objektbezogenen Schutzmaßnahmen vorgesehen werden sollten.

6.2 Schutzwert Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Baubedingt wird nicht von einer Beeinträchtigung von Pflanzen und Biotoptstrukturen ausgegangen, die über das Plangebiet hinausgeht.

Um mögliche artenschutzrechtliche Konfliktpotenziale frühzeitig zu erkennen, die im Falle einer Bebauung des Planbereichs „Güterbahnhof Obertürkheim“ und dem damit einhergehenden Eingriff entstehen können, wurde von Aurelis Real Estate Service GmbH ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben. Es wird auf die Faunistische Bestandsaufnahme und Artenschutzrechtliches Gutachten (aglR, März 2020, redaktionell ergänzt 30.03.2023) verwiesen.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurden faunistische Untersuchungen zu den Tiergruppen/Arten Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien, Wildbienen und Nachtkezenschwärmer durchgeführt. Die faunistische Wertigkeit und artenschutzrechtliche Bedeutung des Areals begründet sich überwiegend mit dem Vorkommen der Mauereidechse und einer landesweit bedrohten Wildbienenart.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und vor allem vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Mauereidechse notwendig. Weiterhin sind Bauzeitenbeschränkungen erforderlich, um das Tötungsverbot zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Maßnahmen ist durch das geplante Vorhaben nicht mit einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu rechnen. Als geeignete CEF-Flächen werden in unmittelbarer Nähe im südlichen Plangebietsteil angrenzende Flächen im Bebauungsplanungsbereich angesehen, welche derzeit keinen nutzbaren oder nur gering genutzten Lebensraum für Mauereidechsen darstellen und somit geeignet sind, um aufgewertet zu werden. Weiterhin sind Ausgleichsmaßnahmen für Wildbienen notwendig. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen definiert.

Im Jahr 2022 wurde die Mauereidechsen Population in einer Begehung überprüft. Im Vergleich zur Untersuchung 2019 zeigte sich, dass es kleinräumige Veränderungen der Lebensraumflächen gegeben hat, insbesondere durch den Abriss von Gebäuden. Da aber 2021 Maßnahmen wie das Auslegen von Vergrämungsfolien, Pflegemaßnahmen und der Aufbau eines Reptilienzaunes erfolgten, hat sich der zu Verfügung stehende Lebensraum für die Mauereidechsen insgesamt nur geringfügig verändert. Die Einschätzungen von 2019 sind somit immer noch gültig. Eine jährliche Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Folie und Einwanderungssperre sowie die Pflege der wüchsigen Flächen erscheint notwendig (vgl. Stellungnahme Überprüfung Mauereidechsen Population, aglR, 03.04.2023).

6.3 Schutzgut Boden und Fläche

Baubedingt ist aufgrund des Fehlens von Böden mit wirksamen Bodenfunktionen nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (siehe unter Ziff. 2.3) ist das Bodenmaterial im Plangebiet als entsorgungsrelevant eingestuft, sodass anfallendes Aushubmaterial Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen kann. Ein Gefährdungsrisiko ist für jede Baumaßnahme im Einzelnen zu prüfen. Bei sachgerechtem Umgang mit Altlasten können nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Für eine geplante gezielte Niederschlagswasserversickerung sind voraussichtlich Sanierungsmaßnahmen durch Bodenaustausch vorzunehmen. Eine gezielte Niederschlagsversickerung ist nur dann zulässig, wenn die Schadlosigkeit gewährleistet ist. Vorgabe ist dabei, dass die Schadstoffkonzentration des Sickerwassers am Ort der Beurteilung die Prüfwerte nach BBodSchV nicht überschreitet.

Für die Fläche wurde zudem eine Flächenrisikodetailuntersuchung (FRIDU) (BoSS consult environmental solutions, 26.02.2020) durchgeführt. Erfasst wurden die Risiken, die auf Schadstoffbelastungen im Untergrund zurückzuführen sind. In einem Teilbereich befand sich früher der Chemikalienhandel Hedinger. In diesem Bereich wurden früher bereits Untergrundverunreinigungen durch Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt, die in Abstimmung mit dem AfU saniert wurden (Bodenluftabsaugung und Bodenaustausch mit Grundwasserüberwachung). In und im Umfeld der sanierten Bereiche wurden noch Untergrundverunreinigungen durch LHKW festgestellt, die bei der geplanten Nutzung zu Mehraufwendungen führen. Neben erhöhten Entsorgungskosten ist im Bereich der geplanten Unterkellerung ggf. eine zusätzliche Folienabdichtung erforderlich, um das Risiko einer Ausgasung von LHKW in spätere Innenräume zu minimieren.

Der Aushub wird für die Auffüllung größtenteils von Z1.2 bis >Z2 (Z ist der Zuordnungswert der VwV Boden) eingeschätzt. Der anstehende Untergrund ist größtenteils unbelastet (Z0/Z0*). Lokal bzw. im Bereich der o.g. Restbelastungen ist mit abfalltechnischen Zuordnungen >Z2 auch im anstehenden Untergrund zu rechnen.

Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) wurden neue Bezeichnungen für mineralische Ersatzbaustoffe eingeführt.

An die Stelle der bislang verwendeten Z-Werte treten ab 1. August 2023 für Bodenmaterial und Baggergut die Werte für BM und BG, für aufbereiteten Recycling-Baustoff gelten zukünftig die RC-Werte (RC-1, RC-2 und RC-3).

Eine Orientierungshilfe zur Zuordnung der Bezeichnungen von den Z-Werten nach der „VwV Boden“ oder den „Vorläufigen Hinweisen zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ zu den Materialklassen nach ErsatzbaustoffV gibt das Schreiben „Übergang von Z-Werten zu den Bezeichnungen nach ErsatzbaustoffV bei bestehenden Anlagen zur Lagerung und Behandlung von mineralischen Abfällen nach Nr. 8 des Anhangs 1 zur 4. BlmSchV“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 20.06.2023.

Zum Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahme sind die dann gültigen Verordnungen bei der Deklaration und Entsorgung zu beachten.

Zudem wurde für den nördlichen Teil und den südlichen Teil des Bebauungsplans eine Baugrundkundung mit Beurteilung der vorgefundenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt sowie geotechnische Aussagen und Hinweise zur geplanten Neubebauung übermittelt (Vees und Partner Baugrundinstitut GmbH, MU Quartier 20.03.2020, Gewerbebebauung 29.04.2020).

Das Gutachten zum MU Quartier kommt zu dem Ergebnis, dass eine Gründung auf einer statisch wirksamen Bodenplatte favorisiert wird, die eventuell unter Zwischenschaltung eines geringmächtigen und kleinräumigen Bodenaustausches auf dem Neckarkies aufliegt. In Abhängigkeit vom noch weiter zu ermittelnden Grundwasserschwankungsbereich empfiehlt sich eine Baugrubensohle auf einem Niveau zwischen 224,5 m NN und 225 m NN. Das Gutachten zur Gewerbebebauung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Gründung auf einer statisch wirksamen Bodenplatte favorisiert wird, die eventuell unter Zwischenschaltung eines wenige Dezimeter mächtigen und kleinräumigen Bodenaustausches auf dem Neckarkies aufliegt. In Abhängigkeit vom noch weiter zu ermittelnden Grundwasserschwankungsbereich empfiehlt sich ebenso eine Baugrubensohle auf einem Niveau zwischen 224,5 m NN und 225,0 m NN.

Wenn sich die Konstruktion, Lasten oder angenommene Fußbodenhöhen gegenüber dem jetzigen Planungsstand maßgeblich ändern, ist zu prüfen, inwieweit die Angaben im vorliegenden Bericht weiterhin gültig sind.

Das Baugrundinstitut empfahl, die Grundwasserstandsmessungen zur Ermittlung der Schwankungsbreite noch über einen längeren Zeitraum fortzuführen und weitere chemische Untersuchungen an Grundwasserproben aus den vorhandenen Messstellen durchzuführen. Die Ergebnisse der fortgeführten Grundwassermessungen sind im Bericht des Baugrundinstituts VEES vom 20.02.2024 zusammengefasst.

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich kurzfristig geringe, als unerheblich einzustufende nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Plangebiet. Bei Umsetzung der Maßnahmen (Anlage Grünflächen, Pflanzverpflichtungen, Dach- und Fassadenbegrünung) zur Vermeidung und Verringerung können die nachteiligen Auswirkungen vermieden und verringert werden, so dass langfristig mit positiven Auswirkungen zu rechnen ist.

Die Nachnutzung einer ehemaligen Bahn- bzw. Gewerbefläche, die fast vollständig versiegelt ist, schont unbebaute Flächen im Außenbereich vor baulicher Inanspruchnahme. Die hohe Dichte, kompakte Bauweise und das flächensparende Erschließungssystem mit geringerem Kfz-Park- und Stellplatzangebot führt darüber hinaus zu einer effizienten Ausnutzung der beschränkt verfügbaren Fläche. Mit der Planung sind daher keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche verbunden.

6.4 Schutzgut Klima und Luft

Klima:

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche eines Güterbahnhofs, die zwischenzeitlich als Gewerbefläche genutzt wurde und nun freigeworden ist. Bereits heute ist die Fläche fast vollständig versiegelt. Bereits versiegelte und vorgenutzte Flächen sind im Sinne des Klimawandels städtebaulich zu bevorzugen.

Wie auf der Karte in Abbildung 5 zu sehen ist, verlaufen die Kaltluftströme im Bereich des Plangebietes überwiegend parallel zu den Gleisen von Süd nach Nord. Die Planung sieht einen Korridor – den oben beschriebenen „Winzerboulevard“ – von Süd nach Nord durch das Gebiet vor, sodass die talparallelen Luftströmungen in die neue Bebauung und durch das Gebiet fließen und einwirken können. Zudem fungiert die große Grün- und Freifläche im Süden, die als Artenschutzfläche festgesetzt ist, als Kaltluftproduktionsgebiet mit klimatischer Ausgleichsfunktion, die den Kaltluftaustausch zusätzlich unterstützt.

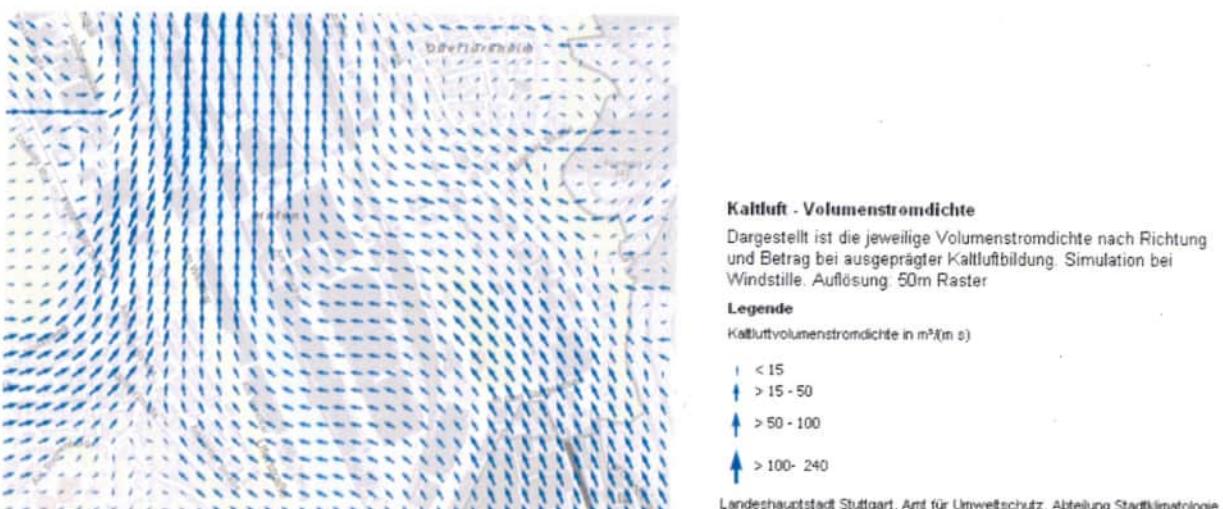


Abbildung 5: Kaltluft – Volumenstromdichte, Abrufdatum: 15.03.2023

Aufgrund der Lage in der Talsohle sollen stadtclimatiscche Belange in der Bauwerksplanung Berücksichtigung finden und eine Durchströmbarkeit gewähren. Die talparallelen Luftströmungen werden von nächtlichen hangabfließenden Frischluftströmungen gespeist. Neben thermischen Wirkungen der Bebauung auf das Stadtklima hat die Struktur und Höhe der geplanten Baukörper einen Einfluss auf die Luftströmungen im Gebiet. Mit zwingenden Fugen, die standortbezogen von Bebauung freizuhalten sind (Klimafuge) und an anderer Stelle durch reduzierte Gebäudehöhen festgesetzt sind, soll gewährleistet werden, dass bestehende Kaltluftströme nicht behindert werden.

Die Gebäudehöhen des städtebaulichen Konzepts sind überwiegend < 20 m; einzelne punktuelle Überhöhungen mit Gebäudehöhen > 20 m können aufgrund der geringen Grundfläche von den Luftmassen umflossen werden und stellen daher voraussichtlich keine Barrieren für Luftströme dar.

Kleinere klimatisch günstig wirkende zusätzliche Grünflächen mit tlw. Retentionsfunktion wirken sich aufgrund von Kühlungs- und Verdunstungseffekten zusätzlich positiv auf die mikro- und lokalklimatische Situation aus. Das Begrünungskonzept, welches neben Neupflanzungen von Einzelbäumen eine Begrünung von Flachdächern sowie Fassadenbegrünung vorsieht, unterstützt den Effekt weiter.

Luftschadstoffe:

Im Plangebiet werden die Werte für Stickstoffoxid (NO₂) und für Feinstaub (PM10) laut den Kartenausschnitten Abbildung 8 und 9 eingehalten. Aus lufthygienischer Sicht ergeben sich keine Verschlechterungen durch die neue Planung beziehungsweise zu erwartende Nutzung bezüglich schädlicher Umweltauswirkungen.

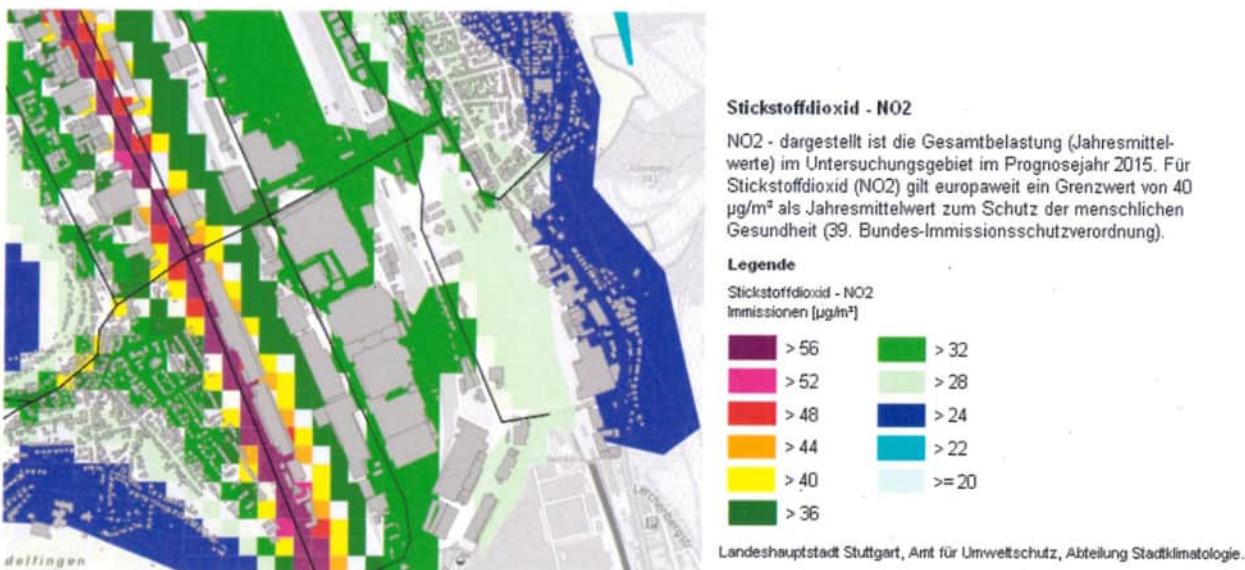


Abbildung 6: Stickstoffdioxid NO₂ Belastung, Abrufdatum: 15.03.2023

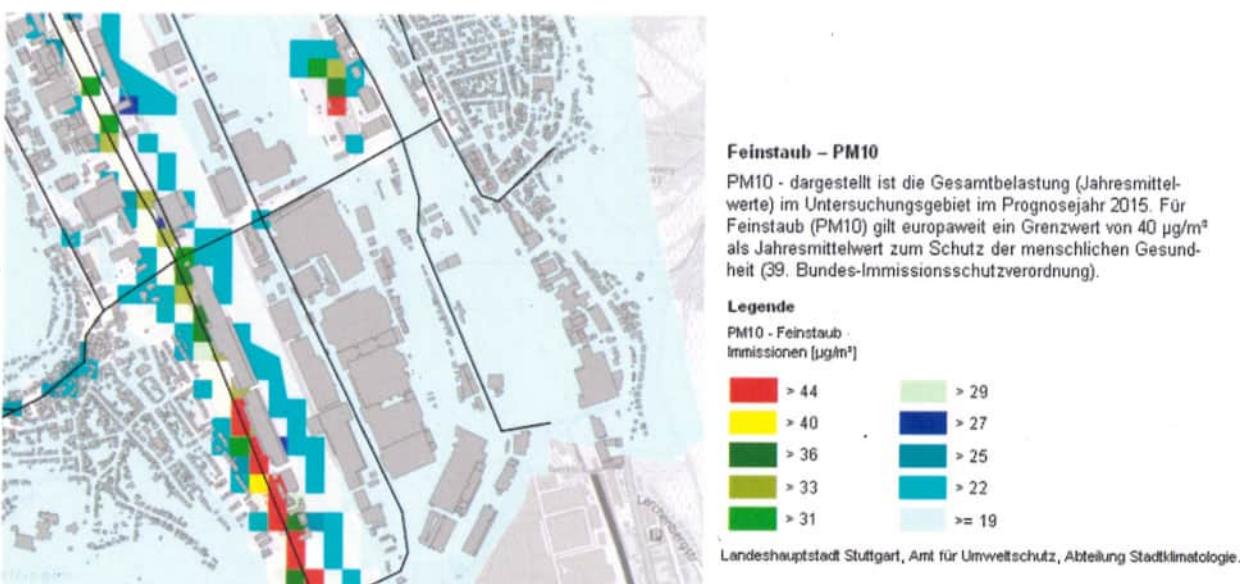


Abbildung 7: Feinstaub PM10 Belastung, , Abrufdatum: 15.03.2023

Geruchsbelastung:

Im Plangebiet gibt es keine erheblichen Geruchsbelästigungen.

6.5 Schutzbau Wasser

Von den Vorhaben des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzbau Wasser zu erwarten. Wasserrückhaltung (Dachbegrünung und Vegetationsflächen) und gezielte Verdunstung wirken positiv auf das Schutzbau Wasser.

Es ist zu berücksichtigen, dass in Teilbereichen auch nach erfolgter Altlastensanierung (siehe Ziff. 6.3.) Restbelastungen an Schadstoffen im Untergrund verbleiben. Die Versickerung ist daher nur in Bereichen möglich, in denen keine Bodenverunreinigungen vorhanden sind, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu besorgen sind.

Hochwasserereignis

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet, das bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 1 WHG (HQ_{Extrem}) überflutet wird (Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 12.05.2022).

Es wird daher empfohlen, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und Anlagen und Einrichtungen vor Wassereintritt und Überflutung zu schützen.

Starkregenereignis

Im Plangebiet besteht die Gefahr von Überstauungen bei Starkregenereignissen durch oberflächig abfließendes Niederschlagswasser. Im Plangebiet kann es dabei entsprechend der Starkregenengefahrenkarte der LHS zu Einstautiefen von 50-100 cm kommen. Diese Überflutungen können sehr kurzfristig, sehr schnell und ohne vorherige Warnung auftreten und können dabei auch ohne Regenereignis im Planbereich selbst durch Wassermassen aus den umliegenden Hang- und Tallagen eintreten.

Ein angemessener Schutz von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen im Plangebiet ist auch vor diesen Überflutungereignissen als Folge von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

6.6 Schutzwert Landschaft

Landschaftswert:

Die Planung führt zu einer Bebauung mit städtischem Charakter mit Grün- und Freiflächen, die sich strukturell ins Stadtbild einfügt. Vereinzelt sollen Hochpunkte zur Adressbildung gesetzt werden, die das Stadtbild verändern können, jedoch keine nachteilige visuelle Auswirkung entfalten.

Die Bebauung entlang der Bahn kann das Stadteinangsbild der LHS beeinflussen. Auf eine hohe architektonische Qualität ist zu achten. Im Vergleich zum Bestand der Brachfläche ist durch die Planung mit positiven Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Erholungswert:

Es ergeben sich positive Auswirkungen auf den Erholungswert. Durch Umsetzung der Planung entstehen Aufwertungen, da im Plangebiet neu gestaltete Außenanlagen (u.a. Herstellung von Grünflächen und Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen) und Wegebeziehungen geplant sind, welche auch die umliegenden Gebiete miteinander verbinden.

6.7 Schutzwert Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Kulturdenkmale nach § 2 des DSchG Baden-Württemberg. Die Hinweise zum Denkmalschutz/zu Bodenfunden sind zu berücksichtigen.

6.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzwerten

Die Überplanung und Bebauung der Fläche führt zu einer Reihe an Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzwerten, d.h. sie bringt indirekt Folgen für andere Schutzwerte mit sich. So führt der Eingriff und die Flächeninanspruchnahme dazu, dass Lebensraumqualität für Tiere verloren geht. Durch die Schaffung von Ausgleichsflächen kann diesem Verlust entgegengewirkt werden. Durch die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen kann zudem den klimatischen Aspekten sowie dem Versiegelungsgrad und der Entwässerung positiv entgegengewirkt werden. Einwirkungen auf den Menschen werden

anhand der Festsetzungen zum Schutz vor Lärm und Erschütterungen minimiert. Insgesamt betrachtet ist nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.

7. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels, die Flächenneuinanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, wird ein **Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO** festgesetzt. Das Plangebiet soll dem Wohnen sowie sonstigen Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung dienen.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) wird im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung das potentielle Miteinander von Wohnen und Arbeiten sowie auf diese Weise eine flexiblere, zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnen, gewerblichen Nutzungen, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, auf dieser zentrumsnahen Fläche ermöglicht. Zulässig sind somit Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auch wenn Wohnen eine Schwerpunkt Nutzung im Gebiet sein kann, ist Wohnnutzung jeweils im Erdgeschoss der Gebietsteile MU₁, MU₂ aufgrund der Lage zum Bahnhofsplatz sowie im MU₄ aufgrund der direkten Lage entlang der Bahn orientiert aus städtebaulichen und lärmtechnischen Konfliktgründen ausgeschlossen.

Das gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (2008) definiert Obertürkheim-Ortsmitte als D-Zentrum. Das sind Zentren mit örtlicher Bedeutung ohne großflächigen Einzelhandel mit Ausnahme von Lebensmitteln. Abbildung 8 zeigt den Abgrenzungsvorschlag des D-Zentrums Obertürkheim-Ortsmitte. Hier verläuft der Haupteingangsbereich im Bereich des Bahnhofes Obertürkheim (Straße Bahnhof Obertürkheim) über die Göppinger Straße nach Norden entlang der Augsburger Straße bis zur Ecke Emil-Gärtner-Straße. Demnach grenzt der Geltungsbereich im Norden an den Haupteinkaufsbereich an.



Abbildung 8: Karte 65: Abgrenzungsvorschlag D-Zentrum Obertürkheim-Ortsmitte aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart, Stand: Beiträge zur Stadtentwicklung Band 39, März 2009

Der Bebauungsplan wird am Nordrand im MU₁ und MU₂ direkt an der Straße Bahnhof Obertürkheim Einzelhandelsbetriebe zulassen, um den Vorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu entsprechen und zu einer weiteren Belebung des Bahnhofsbereichs beizutragen. Das Flächenangebot im MU₁ und MU₂, insbesondere auf das Erdgeschoss bezogen, hat einen Umfang (ca. 1.000 m²), der Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben mit zu erwartenden wesentlichen Auswirkungen nicht ermöglicht. Einzelhandelsnutzungen in Obergeschossen sind aufgrund der Gebäudegrundfläche und typologischen Möglichkeiten wirtschaftlich nicht zu erwarten, sodass weitergehende Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung nicht erforderlich erscheinen.

Nach Süden im MU₃ und MU₄ sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, um eine disperse Einzelhandelsentwicklung zu vermeiden, die dem Zentrenkonzept widerspricht. Aufgrund der zentralen Lage zur Ortsmitte ist die Versorgungsstruktur ausreichend gegeben.

Beherbergungsbetriebe sind im allgemeinen raumgreifende Nutzungen. Das urbane Quartier soll jedoch entsprechend den städtebaulichen Zielen der LHS vornehmlich als Wohn- und Arbeitsstandort sowie sozial-kulturellen Nutzungen dienen. Ebenfalls können solche Beherbergungsbetriebe vermehrten Kfz-Verkehr erzeugen, welcher aus dem als autoarmes Quartier konzipierten Plangebiet weitestgehend herausgehalten werden soll. Krankenhäuser und Pflegeheime sind einerseits flächenintensive Nutzungen und genießen andererseits bezüglich des Immissionsschutzes hohe Anforderungen, denen die Gebietsumgebungssituation entgegensteht. Aus diesen Gründen sind solche Betriebe und Nutzungen im MU unzulässig.

Bei dem nördlichen Plangebietsteil handelt es sich um eine hochwertige Entwicklungsfläche direkt am Obertürkheimer S-Bahnhof. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden, daher sind die in der BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten und Wettbüros im Plangebiet nicht zulässig. Tankstellen besitzen eine charakteristisch extensive Flächennutzung. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht somit den Entwicklungszielen des Gebietes. Zudem soll das Quartier möglichst autofrei gehalten werden. Ähnliches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Mit Vergnügungsstät-

ten sowie Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros sind ebenfalls negative städtebauliche Entwicklungen (Trading-Down-Effekt) verbunden. Im Sinne des städtebaulichen Ziels, mit dem Ausschluss städtebauliche Störpotenziale zu unterbinden, sollen unter dem Begriff "Wettbüros" zudem Wettannahmestellen und ähnliche Unterfälle von Wettbüros auch ohne Verweilcharakter eingeschlossen sein. Die Festsetzung entspricht dem am 27. Juli 2017 in Kraft getretenen Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Obertürkheim (Ob41).

Fremdwerbung ist in dem neuen Quartier im Baugebiet MU ausgeschlossen. Solche Werbeanlagen prägen das Orts- bzw. Stadtbild erheblich mit, und zwar gemessen an ihrem Bauvolumen weit stärker als sonstige bauliche Anlagen. Ihr Ziel ist es gerade, durch eine entsprechende optische und inhaltliche Gestaltung Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Damit verbunden ist zwangsläufig das Risiko, dass durch eine denkbare Häufung von Werbeanlagen allein vom äußeren Erscheinungsbild her eine unerwünschte gewerbliche Prägung des Gebietes mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen kann.

7.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung wird ein **Gewerbegebiet GEe1 und GE2** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sollen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels, die Flächenneuinanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, in Nachbarschaft zu anderen gewerblichen Betrieben weitere gewerbliche Betriebe angesiedelt werden.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird im Sinne einer räumlichen Gliederung der Baugebiete nach Art ihrer Nutzung entsprochen. Diese Festsetzung entspricht auch der Zielvorstellung und Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

GEe1:

Es erfolgt eine Untergliederung in einen nördlichen Gewerbegebietsteil, eingeschränktes Gewerbegebiet GEe1, am zentralen Stadtplatz (Winzerplatz). Um Störungen gegenüber der nördlich liegenden Wohnnutzung im Urbanen Gebiet zu vermeiden und eine adäquate Nutzung mit stadträumlich positiver Wirkung auf den Platz mit gewünschter Aufenthaltsqualität zu sichern, erfolgt eine Nutzungsbeschränkung auf Gewerbetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und öffentliche Betriebe, die jeweils das Wohnen nicht wesentlich stören sowie der Ausschluss stadträumlich minderer Flächennutzungen wie u.a. Lagerhäuser und -plätze.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im GEe1 allgemein zulässig, da diese zur Nutzungsmischung und einer ganztägigen und abendlichen Belebung mit entsprechender sozialer Kontrolle im Planbereich beitragen können. Dies ergibt sich angrenzend zum öffentlichen Platz und zudem im Zusammenhang mit den für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils angeordneten Bewegungs- und Spielflächen städtebaulich sinnvoll.

Für den weiteren sich nach Süden erstreckenden Gebietsteil GE2 sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Lagerplätze im Sinne einer eigenständigen Hauptnutzung sind aus städtebaulichen Gründen im GEe1 und GE2 ausgeschlossen. Sie stellen regelmäßig eine stadträumlich und

gestalterisch mindere Flächennutzung dar, die zu Abwertungstendenzen führen können und in Flächenkonkurrenz zu den gewünschten und in Stuttgart erforderlichen höherwertigen Gewerbeflächen stehen. Lagerflächen an der Leistungsstätte und Teil eines vor Ort befindlichen gewerblichen Betriebs sind nicht von dem Ausschluss umfasst und sind in den Gewerbegebietsteilen zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im GE₂ nicht zulässig, um möglichen Flächenkonkurrenzen zu städtebaulich gewünschten und nachgefragten Gewerbeflächen zu begegnen, damit die Bodenpreise für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu dämpfen und die Gewerbegebiete für ihren eigentlichen Nutzungszweck vorzuhalten. Sie werden zudem ausgeschlossen, um dem Ziel der Stadtentwicklung zur Vermeidung einer Schwächung des Ortszentrums nachzukommen. Durch den Rückgang des Einzelhandels ist das Stadtteilzentrum noch mehr als früher auf sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen angewiesen, um seine Funktion als gesellschaftliche sozial-kulturelle Mitte im Stadtbezirk zu behalten.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgt die Zulässigkeit nur der Art "Fitnessstudios" als Anlagen für sportliche Zwecke. Die differenzierte Festsetzung zu Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, da diese regelmäßig einen großen Flächenbedarf haben. Davon abweichend und anders zu beurteilen sind Fitnessstudios, die in der Regel nicht auf große Flächen angewiesen sind und oftmals vergleichbar einem Gewerbebetrieb (angestelltes Personal, ausgedehnte Nutzungszeiten, die Sportausübung begleitende gewerbliche Tätigkeiten wie Gastronomie) betrieben werden.

Da das Gewerbegebiet noch weiter abgerückt vom Haupteinkaufsbereich Obertürkheim des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt, sind hier insgesamt im GEe₁ und GE₂ Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Es soll vermieden werden, dass die Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe den Haupteinkaufsbereich und seine Versorgungsfunktion beeinträchtigt. Zudem sollen die Flächen für gewerbliche Betriebe vorgehalten werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im GEe₁ als eingeschränktes Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Im GE₂ sind sie unzulässig, da eine Flächenkonkurrenz vermieden werden soll. Es sollen Gewerbebetriebe untergebracht werden. Wohnen im Gewerbegebiet kann zudem aus Immissionsschutzgründen zu planinternen und planexternen Einschränkungen der gewerblichen Nutzung führen.

Ein Ausschluss von Krankenhäusern und Pflegeheimen innerhalb der Gewerbegebietfestsetzung erfolgt aufgrund der städtebaulichen Ziele des gewerblichen Nutzungsvorbehalt, möglicher zu erwartender Erschließungs- und Parkierungskonflikte in Verbindung dieser Nutzungen sowie aufgrund der Immissionssituation insbesondere aus der Verkehrslärmbelastung.

Als attraktive Entwicklungsfläche direkt am Obertürkheimer S-Bahnhof soll eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen ausgeschlossen werden, daher sind die in der BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten und Wettbüros im Plangebiet nicht zulässig. Tankstellen besitzen eine charakteristisch extensive Flächennutzung. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild

widerspricht somit den Entwicklungszielen des Gebietes. Zudem sollen mit dem Ausschluss zusätzliche Zielverkehre vermieden werden. Ähnliches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Mit Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros sind ebenfalls negative städtebauliche Entwicklungen (Trading-Down-Effekt) verbunden. Die Festsetzung entspricht dem am 27. Juli 2017 in Kraft getretenen Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Obertürkheim (Ob 41).

Die **Gewerbegebiete GE₃ und GE₄** orientieren sich an den bestehenden angrenzenden Bebauungsplänen „Augsburger Str./ Bahnhofsvorplatz Obertürkheim“ mit der Bebauungsplan Nummer 1987_003 und „Augsburger Str./Klingenbachstr. Obertürkheim“ mit der Bebauungsplan Nummer 1977_006 und deren Festsetzungen.

Nicht in den Bebauungsplänen definierte Zulässigkeiten werden entweder wie in der LHS gewöhnlich ausgeschlossen (Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Wettbüros) oder ausnahmsweise zugelassen (GE₃).

7.2 Auflösend bedingte Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Innerhalb des Plangebietes ist eine Fläche für eine eventuelle Realisierung eines Querungsbauwerks/Stegs vorgesehen. Voraussetzung für eine mögliche Realisierung ist das positive Ergebnis einer Machbarkeitsstudie, die derzeit von der LHS in Auftrag gegeben wird. Da aufgrund des Bedarfs an Wohnraum die Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs nicht bis zum Ausgang der Machbarkeitsstudie aufgeschoben werden kann, wird im Bebauungsplan die Möglichkeit einer auflösend bedingten Zulässigkeit genutzt.

Vorab wurde im Zuge des städtebaulichen Entwurfs die notwendige Vorhaltefläche eines barrierefreien Rampenbauwerks für den Steg ermittelt und als sogenannte 'Vorhaltefläche Steg' im Plangebiet fixiert.

Die **Planzeichnung A** regelt die Zulässigkeit für ein solches Rampen-/Stegbauwerk in Form einer Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Steg“. Die Planzeichnung A ist bis zum 31.12.2028 oder bis zum Zeitpunkt einer Beschlussfassung des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, die Anlage des Querungsbauwerks über die Bahnanlagen nicht zu realisieren, gültig. Sie wird nach Ablauf der Frist oder eines entsprechenden ablehnenden Beschlusses zur Realisierung unzulässig.

Im Falle der Entscheidung, das Querungsbauwerk zu realisieren, bleibt die Zulässigkeit dauerhaft gültig. Im Falle der Realisierung des Querungsbauwerks tritt Planzeichnung B dann nicht in Kraft.

Die **Planzeichnung B** regelt die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn bis zum 31.12.2028 oder bis zu der gegebenenfalls früheren Beschlussfassung des Gemeinderats der LHS, die Anlage des Querungsbauwerks/Steg über die Bahnanlagen nicht zu realisieren, feststeht. Die bedingte Zulässigkeit nach Planzeichnung B tritt demnach nur ein, wenn bis zum 31.12.2028 keine Zustimmung für eine Realisierung durch den Gemeinderat gefallen ist.

In diesem Fall wird durch Planzeichnung B das Gewerbegebiet GE₂ sowie die dazugehörige überbaubare Fläche auf die in Planzeichnung A festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Steg“ bis zur dauerhaft bestehenden Grünfläche ausgeweitet.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) in den Urbanen Gebieten sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Hba) bestimmt. Entlang der Bahngleise ist im MU lärmenschutzbedingt eine durchgehende Mindestgebäudehöhe (HbAmin) definiert.

7.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird einheitlich für das gesamte MU festgesetzt und liegt unterhalb dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Bezugsgröße ist die gesamte Baugebietsfläche. Es wird mit der Festsetzung eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Wettbewerbssiegerentwurfes ermöglicht. Die in der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Freiräume werden durch Baufenster definiert.

Abhängig von der Tiefgaragen- und Außenraumgestaltung wird im derzeitigen städtebaulichen Entwurf die zulässige Grundfläche (GRZII) nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten. Die Grundfläche liegt innerhalb der Orientierungsgrenze von 50 vH, jedoch über der Kappungsgrenze von 0,8. Eine Überschreitung der Kappungsgrenze ist verträglich werden, da das städtebauliche Konzept die Eingriffe in die Funktion des Bodens auf das notwendige Maß begrenzt. So sieht das Freiraum- und Entwässerungskonzept vor, die Flächen möglichst wasserdurchlässig und grün zu gestalten. Zudem wird auf der Tiefgaragendecke ein Retentionsdach angelegt, um eine natürliche Funktion des Bodens nachzubilden. Im Wesentlichen wird der Ablauf des Regenwassers ins Grundwasser im Entwässerungskonzept weiter ermöglicht. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichern dieses Konzept.

Die Städtebauliche Konzeption der Baugebiete MU und GE wurde in der Machbarkeitsstudie zu Verfahrensbeginn und im Wettbewerbsverfahren zunächst auf jeweils eine größere Grundstücksgröße entwickelt. Im Zuge der Bearbeitung des Entwurfs wurden die Grundstücksgrößen bzw. die Flächenaufteilung in Abstimmung mit der LHS verändert, ohne die als angemessen angesehene stadträumliche Konzeption grundlegend zu ändern. Die Verringerung der Baugebietsflächen als maßgebende Bezugsflächengröße führt dazu, dass nicht die absoluten Flächen der städtebaulichen Konzeption größer sondern aufgrund der geringeren Bezugsgröße die städtebaulichen Kenngrößen größer werden. An der tatsächlichen Ausnutzung und städtebaulichen Dichte hat sich nichts verändert. Ein angemessenes Freiflächenangebot ist außerhalb der Baugebiete u.a. durch VBZ/Platzflächen dauerhaft gesichert.

Die Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten nimmt den Orientierungswert nach § 17 BauNVO auf.

7.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird einheitlich für das gesamte MU festgesetzt und liegt unterhalb dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Bezugsgröße ist die gesamte Baugebietsfläche. Es wird mit der Festsetzung eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf Grundlage des Wettbewerbssiegerentwurfes ermöglicht.

In den Gewerbegebieten wird auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubare Grundstücksfläche und die maximale Höhe baulicher Anlagen in räumlich differenzierter Gliederung ausreichend bestimmt ist.

Allerdings ist bei Umsetzung des Bebauungsplans in der überschlägigen Berechnung von Überschreitungen der nach § 17 BauNVO sowohl in Planzeichnung A als auch in Planzeichnung B zulässigen Orientierungswerte der GFZ auszugehen. In Gewerbegebieten ist der Orientierungswert für die GFZ mit 2,4 angegeben. Auf Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen kann eine theoretische Geschossflächenzahl von 3,0 erreicht werden, wenn ausschließlich Gebäudetypologien einer Büronutzung angesetzt werden. Unter Annahme der städtebaulich gewünschten Mischung ergänzender Nutzungstypologien von Büro-Hallen-Strukturen wird eine durchschnittliche GRZ von 2,8 erreicht. Diese städtebauliche Dichte entspricht den bisherigen Annahmen der Voruntersuchungen. Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens und der nachfolgenden Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde die Realisierung entsprechender städtebaulichen Kennzahlen konzeptuell bestätigt.

Das Gewerbegebiet soll als zukunftsfähiges Gewerbegebiet im Sinne der produktiven Stadt entwickelt werden. Damit wird auch die Stapelung von Nutzungen angestrebt. Aus der besonderen innerstädtischen Lage allgemein und dem Ziel der Herstellung urbaner städtischer Räume speziell resultiert das Erfordernis einer höheren baulich-räumlichen Dichte. Darüber hinaus kann mit der geplanten intensiven Nutzung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effektiv entsprochen werden. Für eine dichte Bebauung und Nutzung spricht auch die vorhandene gute Anbindung an den ÖPNV.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über das an verdichteten urbanen Standorten generell übliche nicht anzunehmen. Nachteilige Auswirkungen auf die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die Überschreitung des Orientierungswertes nicht zu erwarten. Der ruhende Verkehr wird im Gebiet untergebracht.

Das städtebauliche Ziel, öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität bereitzustellen, wird gesichert. So bilden quartiersinterne Freiräume einen Ausgleich zur hohen baulichen Dichte. Durch die Erschließungsstraße im Osten und die Bahntrasse im Westen ist die nach Bebauungsplan mögliche Dichte im Plangebiet angemessen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitungen werden dadurch verringert, dass überwiegend in der Vergangenheit bereits überbaute bzw. versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Insgesamt wird sich der Versiegelungsgrad durch die Maßnahme gegenüber heute verringern. Eine hohe bauliche Innenverdichtung ist zudem ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden werden.

Der Bebauungsplan setzt insbesondere umfangreiche und differenzierte Grünflächen, Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen fest. Grünordnerische Festsetzungen wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung wirken positiv auf das Kleinklima des Quartiers. Dem besonderen Bedarf an Freiflächen wird durch die Festsetzung von Grünflächen und Spielflächen Rechnung getragen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden

durch Dachbegrünungen verringert. Die Dachbegrünungen haben eine zusätzliche klimaentlastende Funktion.

Entsprechende Pflanzgebote zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden festgeschrieben und können sich zudem positiv auf die Freiraumqualitäten des gesamten Gebietes auswirken.

Sonstige öffentliche Belange stehen den mit der städtebaulich angestrebten Dichte zu erreichenden Überschreitungen nicht entgegen.

7.3.3 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Für das Plangebiet werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung die Gebäudehöhen in Metern festgesetzt, vorliegend über Normalnull (m ü.NN). Es werden differenzierte Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (HbA: Definition siehe Textteil) getroffen. Die Ausformulierung der Höhen im Quartier mit differenzierten Hochpunkten am zentralen Platz (Winzerplatz) der Plangebietsmitte sowie der damit verbundenen Dichte ist als städtebauliche Zielkonzeption gewünscht.

Zur Sicherung eines lärmabschirmenden Gebäuderiegels entlang der Bahngleise ist im MU eine durchgehende Mindestgebäudehöhe (HbAmin) definiert. Die Höhe ergibt sich als Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung. Damit können im Innenbereich des MU überwiegend Wohnverhältnisse geschaffen werden, die keiner weiteren Lärmschutzmaßnahmen bedürfen.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind aufgrund des Flächenzuschnitts sich bahnparallel erstreckende Baulichkeiten zu erwarten. Aus städtebaulichen Gründen der Stadtansicht von der Bahn, wie im städtebaulichen Konzept des Wettbewerbs/Rahmenplans vorgeschlagen, und aus klimatischen Gründen, um eine Querlüftung zu gewähren, wird eine Höhengliederung bzw. -absenkung festgesetzt. Dies erfolgt durch eine alternierende Höhenfestsetzung für eine Höhe HbA1, abwechselnd zu einer geringeren Höhenfestsetzung HbA2, die sichert, dass in dem GE2 ab einer bestimmten Höhe keine durchgängigen Gebäude entstehen, diese also aus städtebaulich-klimatologischen Gründen Unterbrechungen aufweisen (siehe auch Ziffer 6.4). Über eine Ausnahmeregelung nach § 16 Abs. 6 BauNVO wird für die spätere Entwurfsplanung der Gewerbegebauten eine flexiblere Lage der Höhenabsenkung eröffnet, die jedoch weiterhin die Erstellung von mindestens zwei Fugen (Höhenabsenkungen) gewährleistet.

Da Dachaufbauten insbesondere vom öffentlichen Raum, aber auch von umliegenden Gebäuden aus wahrgenommen werden und die Dachlandschaft damit das Stadtbild mitprägen, darf die HbA nur im festgesetzten Umfang mit technischen Anlagen ausnahmsweise überschritten werden, da diese sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken können.

Die Energieerzeugung durch Solaranlagen trägt zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes und zur Verbesserung des Klimas bei und soll daher gefördert werden. Um über der Dachbegrünung Solaranlagen zu ermöglichen, darf die HbA ausnahmsweise durch Solarmodule bzw. -kollektoren überschritten werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die HbA ausnahmsweise bis zu einem festgesetzten Dachflächenanteil durch weitere technische Einrichtungen, die aus funktionalen

Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsrohre und Außenantennen, um das angegebene Maß überschritten werden darf, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand aufweisen. 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, errichtet werden können und aus der Fußgängerperspektive dennoch nicht wesentlich in Erscheinung treten.

Im Urbanen Gebiet und in den Gewerbegebieten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Aufgrund der dort gewünschten differenzierten Nutzungsstruktur ist eine Festsetzung der Geschossigkeit nicht zweckmäßig, da die Bedarfe an Geschoßhöhen je nach Nutzung unterschiedlich ausfallen und diesbezüglich eine Flexibilität der Geschoßaufteilung verlangt. Über die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen und der überbaubaren Flächen wird hier ein städtebaulich harmonisches Einfügen in das Stadtbild gewährleistet.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

7.4.1 Bauweise

Für das MU werden zwei verschiedene Bauweisen festgesetzt.

Für die urbanen Gebiete MU₁ und MU₄ entlang der Bahngleise wird eine geschlossene Bauweise g festgesetzt. In Verbindung mit der geschlossenen Bauweise wird zudem eine abweichende Abstandstiefe festgesetzt, so dass die Gebäude unter Reduzierung der nach LBO erforderlichen (hinteren) Abstandsflächentiefen an Grundstücksgrenzen zu Bahngrundstücken nach Südwesten bis zu einem Grenzabstand von mindestens 2,5 m (unabhängig der Wandhöhe) herangebaut werden können. In geringem Umfang von maximal 5 m Länge kann die Abstandsflächentiefe an rückwärtige Grundstücksgrenzen zu nach AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) planfestgestellten Flächen nach Südwesten bis zu einem Grenzabstand von mindestens 0,5 weiter reduziert werden; dies ist entsprechend der örtlichen Situation am Versprung der Grundstücksgrenze städtebaulich vertretbar. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Fläche, da die lärmabschirmende Bebauung mit sowieso erforderlichen Schallschutzmaßnahmen möglichst nah an die Lärmquelle heranrückt und Aufenthaltsmöglichkeiten in Nähe zur Bahn unattraktiv sind sowie brandschutztechnisch die notwendigen Abstände zu den Gleisen eingehalten werden können. Die Festsetzung einer reduzierten Abstandsfläche auf das Mindestmaß von 2,5 m und auf begrenzter Länge auf das Mindestmaß von 0,5 m nach Landesrecht auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist städtebaulich begründet. Der Abstand zwischen zulässiger baulicher Anlage im Geltungsbereich zur Bahnanlage (Schienenweg) wird nicht verkürzt. Die Festsetzung erfolgt zur Klarstellung bereits auf Bebauungsplanebene, um die baurechtlichen Abstandsflächen innerhalb des Vorhabengrundstücks und damit innerhalb des Geltungsbereichs abzubilden. Damit tritt der Fall nicht ein, dass baurechtlich notwendige Abstandsflächen des § 5 LBO i.S. des § 5 Abs. 2 LBO "auch auf öffentlichen Verkehrsflächen" zu liegen kommen, um die es sich vorliegend mit der Bahnanlage als öffentlichen Verkehrsweg i.S. einer dem öffentlichen Schienenverkehr gewidmeten Eisenbahninfrastruktur handelt, demgegenüber die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts nicht berührt sind.

Im MU₂ und MU₃ im östlichen MU-Bereich wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise ein hoher Gestaltungsspielraum gegeben. Gleichzeitig wird durch die Ausformung

der überbaubaren Grundstücksfläche der grundsätzlichen Anordnung der Gebäude aus dem städtebaulichen Entwurf entsprochen.

In den vier Gewerbegebieten GEe₁, GE₂, GE₃ und GE₄ wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Diese definiert sich dadurch, dass sie als offene Bauweise wirkt, jedoch Gebäude längen über 50 m zulässt. Diese Festsetzung ermöglicht eine möglichst flexible Ausnutzung der Fläche. Zudem werden durch diese Festsetzung die Bestandsbebauungen und eine mögliche Ergänzung entsprechend heutigen Bebauungsplanmöglichkeiten gesichert.

7.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt, um die städtebauliche Anordnung der Gebäude zu sichern. Innerhalb dieser Baufenster kann die künftige Bebauung entsprechend des städtebaulichen Entwurfes realisiert werden. Bestandsgebäude werden planungsrechtlich gesichert. Um die beiden Platzflächen städtebaulich fassen zu können, sind für die wirksamen Raumkanten jeweils nach Süden Baulinien festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baulinie mit unterirdischen baulichen Anlagen oder Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden, um flächenbezogene oder konstruktive Anforderungen im Zusammenhang mit dem Untergeschoss zu ermöglichen. Dies ist ausschließlich auf unterirdische bauliche Anlagen oder Gebäudeteile beschränkt. Aus städtebaulichen Gründen werden entlang von Baulinien im öffentlichen Raum keine baulichen Anlagen oder Gebäudeteile, die im öffentlichen Raum (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sichtbar werden (Boden- / Licht-, Lüftungs-, Kellerschächte o.ä.) zugelassen. Es erfolgt hierfür eine Regelung zu Art und Umfang nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauGB.

Im Zusammenspiel mit der Bauweise und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Umsetzung der Raumkanten des städtebaulichen Konzepts sowie die stadträumliche Vernetzung sichergestellt.

Im Gewerbegebiet GEe₁ und GE₂ wird ein großes zusammenhängendes Baufenster mit oben erläuterter Höhengliederung festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität und Spielraum entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung für mögliche zukünftige Nutzer bieten zu können.

Unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird im GE₂ eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, die damit die unter Ziffer 6.4 erläuterte Klimafuge sichert und eine Durchströmung zum Luftaustausch dauerhaft gewährleistet.

Um in der Realisierung des Bebauungsplans den Flächenzuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche flexible zu erhalten und gleichzeitig eine ausreichend dimensionierte, von Bebauung freizuhaltende Fläche als Klimafuge zu sichern, ermöglicht die Festsetzung eine Verschiebung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche in einem definierten Korridor. Dieser Korridor ist in der Planzeichnung festgesetzt und ermöglicht eine Verschiebung der Klimafuge um maximal 6 m nach Norden oder nach Süden. Der Querschnitt der Fuge als von Bebauung freizuhaltende Fläche muss ein Mindestmaß von 12 m einhalten.

7.5 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan sind entsprechend des städtebaulichen Entwurfes Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Platzfläche und Vorhaltefläche Querungsbauwerk/Steg (Planzeichnung A) festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan jeweils als „Straßenverkehrsflächen mit begleitenden Gehwegen“ sowie für die Plätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ und die Vorhaltefläche für den Steg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Steg“ festgesetzt. Eine befristete Zwischennutzung als gewerbliche Lagerfläche angrenzender zulässiger Nutzungen und mit baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, soll zugelassen werden.

Aus städtebaulichen, stadträumlichen und verkehrsfunktionalen Gründen sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit können gestalterische Missstände in Grundstücks- und Erdgeschossbereichen der Baugebiete wie auch funktionale Konflikte im Verkehrsfluss und der Erschließungsabwicklung vermieden werden.

Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist an der Ostgrenze des GE2 zur Verkehrsfläche im Zusammenhang mit der vorgesehenen Fußgängerquerungsmöglichkeit im Erschließungsstich des Gewerbegebiets festgesetzt. Da dieser Querungsbereich laut Festsetzung zu pv5 innerhalb der Verkehrsfläche nach den funktionalen Anforderungen verschiebbar ist, muss der im räumlichen Zusammenhang, nämlich „hinter der Querungsmöglichkeit“ festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zwingend hierauf abgestimmt und erforderlichenfalls verschoben werden. Da die Verkehrsflächen der Erschließung des GE2 dienen, ist davon auszugehen, dass eine Festlegung zur Lage der Querungshilfe im Straßenraum erfolgt, bevor eine Bebauung des Gewerbegebiets folgt und damit die genaue Lage des festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt eindeutig festgelegt ist. Der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Gewerbegebietfläche GE3 am Ostrand des Planbereichs soll zukünftig eine Grundstückszufahrt im Kurvenbereich unterbinden. Die Festsetzung kann jedoch erst wirksam und umsetzbar werden, wenn die heutige Bestandsnutzung (Anlieferungsbereich) durch den endgültigen Ausbau des östlichen Fahrbahn- und Gehwegrands nach Bebauungsfestsetzung realisiert werden kann.

7.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeiten von Stellplätzen und Garagen sind geregelt. Nach der städtebaulichen Konzeption soll das MU möglichst autofrei gestaltet werden. Entsprechend sind die Stellplätze im MU unterirdisch in Tiefgaragen unterzubringen.

Zur Durchgrünung des Gebietes sind die nicht überbauten Oberflächen der Untergeschosse mit Pflanzsubstrat zu überdecken.

In den Urbanen Gebieten sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption die Nebenanlagen geregelt. Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen entstehen, welche die Durchlässigkeit und Offenheit der Grundstücksflächen verhindern. Überdachte Fahrradabstellanlagen sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies ermöglicht eine adäquate und flexible Nutzung des Grundstückes v.a. im Hinblick auf ebenerdig zugängliche Fahrradabstellanlagen, die gemäß § 37 Abs. 2 LBO wettergeschützt sein müssen.

7.7 Grünflächen

Grünflächen dienen der Versorgung des Gebietes mit Frei- und Spielflächen und tragen zur Entwicklung des Gebietscharakters bei. Mit den Festsetzungen werden die freiraumplanerische Gliederung, die Durchgrünung des Plangebietes und die Sicherstellung der Erholungsfunktion entsprechend des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes gesichert. Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen dient ebenfalls der Minimierung und

dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung und trägt zur Verbesserung des Lokalklimas im Quartier bei. Ziel ist es, ein Quartier für Mensch, Tier und Natur gleichermaßen zu schaffen.

Im Geltungsbereich werden ein Großteil der im städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept dargestellten Grün- und Freiflächen nicht als Grünflächen, sondern als Pflanzverpflichtungen oder Spiel-, Freizeit- und Bewegungsflächen festgesetzt und kommen auf Baugebiets- und Verkehrsflächen zu liegen. Weitere zukünftige Grünflächen liegen später zwischen den Gebäuden, dienen dann als den Wohnungen zugeordnete private Grünflächen und Freibereiche.

Die notwendigen Rettungswege und -flächen werden im Zuge der Realisierung der Grünflächen entsprechend beachtet. Teilflächen können z.B. mit Rasengittersteinen o.ä. hergestellt werden, um den Charakter einer Grünfläche weiterhin zu erhalten.

Des Weiteren dienen die Grünflächen der Retention (Sammeln, Versickern, Ableiten von Regenwasser).

7.7.1 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Innerhalb des Plangebietes ist am zentralen Platz (Platzfläche 02) eine öffentliche Spielfläche geplant und als Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche festgesetzt. Sie kann nach den räumlichen und funktionalen Anforderungen auf der Platzfläche sowie den Anforderungen der Zielgruppe differenziert gestaltet werden. Spielflächen sind gegenüber aktiven Bahnflächen so einzufrieden, dass Nutzer durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb nicht beeinträchtigen oder gefährden können (z.B. durch Begehen, aber auch durch Ballspiel o.ä.).

7.7.2 Öffentliche Grünfläche – Artenschutz

Die notwendigen CEF-Maßnahmen werden auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Artenschutz festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind demnach die Festsetzungen aus der CEF-Maßnahmen-Fläche zulässig.

7.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Um die Versorgung mit Spielflächen und Freizeiteinrichtungen wie unter Ziffer 5.3 dargestellt zu gewährleisten, werden Gemeinschaftsanlagen für Spielflächen und Freizeiteinrichtungen festgesetzt. Ein Spielbereich befindet sich im nördlichen Hofbereich des MU. Die Zugänglichkeit ist über ein Gehrecht gesichert. Am Westrand des Plangebietes ist im Bereich der Vorhaltefläche eine Jugendspielfläche festgesetzt. Ihre Realisierung ist auch mit dem Querungsbauwerk möglich. Spiel- und Freizeitflächen sind gegenüber aktiven Bahnflächen so einzufrieden, dass Nutzer durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb nicht beeinträchtigen oder gefährden können (z.B. durch Begehen, aber auch durch Ballspiel o.ä.).

7.9 Pflanzverpflichtungen/ Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung.

Sie dienen ebenso der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Plangebiet, einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das Plangebiet in das Stadtbild einzubinden.

Die Vereinbarkeit von Stadtentwicklung und Biodiversität steht hierbei im Vordergrund. Ziel ist es, ein Quartier für Mensch, Tier und Natur gleichermaßen zu schaffen. Differenziert ausgestaltete Freiräume für eine lebendiges Quartier und ausgewählte Bereiche für den Artenschutz sollen geschaffen werden.

Zur Sicherung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes und zur Verbesserung des Mikroklimas soll im MU entsprechend dem Freiflächenkonzept (Büro faktorgruen) ein durchgrüntes Quartier geschaffen werden mit qualifizierten Pflanzverpflichtungen sowie einer attraktiven Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiräume. Neben der Festsetzung von Grünflächen werden daher entsprechend der städtebaulich-freiräumlichen Konzeption Pflanzgebote und Erhaltungspflichten für Bestandsbäume festsetzt.

7.9.1 Dachbegrünung

pv - Dachbegrünung der Dachflächen

Die vollflächige Begrünung von Flachdachflächen trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Die Dachflächen sind dabei mit einer geeigneten und nach den Festsetzungsanforderungen mächtigen Vegetations- und Substratschicht zu überdecken und mit einer standortgerechten Begrünung so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Für die Begrünung der Dachflächen ist eine geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischung aus heimischen Arten zu verwenden.

Zusätzlich zu den Begrünungsmaßnahmen können Dächer mit Speicherwirkung für Niederschlagswasser (Retentionstassen) ausgeführt werden. Retentionstassen halten Wasser auf der Dachfläche zurück und ermöglichen so die natürliche Verdunstung wie auch die zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschusswassers in die Kanalisation. Sie sind Baustein des Entwässerungskonzepts, jedoch nicht explizit festgesetzt, da die notwendige Regenwasserspeicherung auch durch alternative Maßnahmen erreicht werden kann.

Sofern die Dachflächen nicht zum Erreichen der Energiestandards benötigt werden, können diese Flächen ausnahmsweise als Terrassen, Dachgärten (Urban Gardening), Spielflächen sowie für weitere technische Aufbauten auf reglementiertem Flächenumfang genutzt werden. Aufgrund einer im MU zu erwartenden differenzierten Dachlandschaft sind im MU nicht zu begrünende Flächen (Dachterrassen, Attika und Flächen, die mit nicht brennbarem Material belegt sind, sowie technische Aufbauten) bis maximal 40% nach Dachaufsichtsplan zulässig. Im GE sind diese Flächen auf 30% begrenzt.

Die Differenzierung des zulässigen Maßes, im MU eine höhere, von der Dachbegrünungspflicht abweichende Nutzung zuzulassen, ist städtebaulich begründet und vertretbar, da mit einer GRZ von 0,6 im MU zu begrünende erdgebundene Freiflächen quantitativ gesichert sind und mit dem zulässigen Dachflächenanteil eine Dachnutzung als städtebaulich gewünschte qualitative Nutzung erst realisierbar wird. Dies ermöglicht entsprechend der städtebaulichen Konzeption, in dritter Dimension weitere Flächen z.B. gemeinschaftliche Gartenflächen, Treppunkte u.a. zu schaffen sowie weitere notwendige technische Anlagen auf den Dächern unterzubringen. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (HbA) ist zu beachten.

Auf einer mehrgeschossigen Parkierungsanlage/Parkhaus sind auf dem obersten Geschoss Stellplätze zulässig, wenn diese mit einer Solar-/Photovoltaikanlage i.S. einer

Pergolakonstruktion überdeckt sind. Die Dachbegrünungspflicht kann in diesem Fall entfallen, wenn zum Ausgleich ein höherer Anteil an Fassadenbegrünung ausgeführt wird. Dies ist bei mehrgeschossigen Parkierungsanlagen gut möglich, so dass der Flächenef- fizient durch Nutzung der Dachfläche Vorrang eingeräumt wird und die Dachbegrünung durch Fassadenbegrünung kompensiert werden kann.

Solaranlagen sind aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Für eine dauerhafte Funktion der Dachbegrünung wird der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele mit mindestens 30,0 cm empfohlen. Dabei sollen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünten Fläche bedecken. Die Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vornehmerein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständerung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen auf Dachflächen verzichtet werden.

7.9.2 FG - Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des Stadt- und Mikroklimas bei, reduzieren Feinstaub und Lärm, dienen der Wasserrückhaltung und bieten ökologischen Ausgleich für Grünflächenverluste durch Baumaßnahmen. Daher sind bei Gebäuden im Quartier in gewissem Umfang Fassadenbegrünungen vorzusehen. Min. 20 % der geschlossenen Fassadenansichtsflächen eines Gebäudes sind hierbei in bodengebundener Ausführung zu begrünen. Die Fassadenbegrünungspflicht bezieht sich auf geschlossene Fassadenflächen und geschlossene Fassadenbereiche von mindestens 50 m² und größer als Bezugsfläche. Zur Ermittlung der zu begrünenden Fassadenfläche im Umfang von 20 % der geschlossenen Fassadenfläche können Flächen innerhalb der geschlossenen Fassadenfläche (Bezugsfläche), die durch Fassadensolarmodule belegt sind, abgezogen werden. Für die bodengebundene Fassadenbegrünung ist ein min. 50,0 cm breiter Pflanzstreifen vor der zu begrünenden Fassade herzustellen. Weitere Begrünungssysteme (z.B. fassadengebunden) sind freigestellt.

Fassadenbegrünungen lockern nicht nur flächige Fassadenabschnitte optisch auf, sondern verbessern messbar das Mikroklima. Ebenso leisten sie einen Beitrag zur Luftverbesserung. Pflanzen können schon allein durch Verdunstung und Kondensation von Wasser die Temperaturschwankungen des Tag-Nacht-Zyklus stark reduzieren.

Folgende positive Wirkungen können von einer dichten Fassadenbegrünung ausgehen:

- Wärmedämmung durch Luftpolyesterbildung
- Kühlwirkung bei Sonneneinstrahlung
- Luftreinigung
- Schallschutz
- Erhöhung der Fugendichtigkeit von Wänden, Fenstern und Türen durch Verringerung des Winddrucks
- Schutz von Anstrichen, Putz und Mauerwerk vor starken Temperaturschwankungen, UV-Strahlen und Schlagregen (dadurch Verlängerung der Lebensdauer)
- Anlocken von Singvögeln, die im Pflanzenpolster Nistplätze und Nahrung finden.

Das Pflanzgebot dient somit grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung.

Es muss eine ausreichende Bewässerung der Fassadenbegrünung gewährleistet sein. Zur Substituierung von Trinkwasser und Ergänzung des urbanen Wassermanagements im Segment Bewässerung (Nutzung von Niederschlagswasser) soll hierbei auch die Nutzung von gering belasteten Grauwässern geprüft werden und zum Einsatz kommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von aufbereitetem Grauwasser z.B. zu Bewässerungszwecken wasserrechtlich erlaubnispflichtig sein kann.

Wasser wird eine zunehmend knappere Ressource. Gleichzeitig ist für das Quartier eine starke Durchgängigkeit, sowohl im Freiraum, wie auch auf Dächern und Fassaden vorgesehen, wozu ebenfalls Wasser benötigt wird. Das erfordert zwangsläufig einen effizienteren Umgang mit Wasser. Daher ist für das Quartier eine Nutzung des Grauwassers zu prüfen. Dafür kann das anfallende Grauwasser entweder pro Gebäude oder zentralisiert gesammelt und für die Wiederverwendung aufbereitet werden. Das aufbereitete Wasser kann dann in den Gebäuden neben der Bewässerung der Fassadenbegrünung z.B. für Waschmaschinen oder Toilettenspülungen oder außen für die weitere Freiraumbegrünung genutzt werden. Das Grauwasser sollte nicht direkt in die Kanalisation geleitet werden, sondern im Quartier genutzt werden.

7.9.3 pv₁ pv₂ und pv₃ – Pflanzverpflichtung – VBZ Pflanzfläche

Nach dem städtebaulich- und freiraumplanerischen Konzept sind die Platzflächen mit einer klima-wirksamen Grüngestaltung auszubilden. Am Platz der Mobilität am Bahnhof ist durch mindestens fünf Baumpflanzungen (pv₁) eine hohe Aufenthaltsqualität zu in Verbindung mit den mobilitätsbezogenen Einrichtungen zu erreichen.

Die heute vorhandenen vier Bäume entlang der Busschleife im Bereich der Bushaltstelle müssen für die Gebietsumsetzung voraussichtlich entfernt werden und durch die Pflanzverpflichtung von vier Bäumen (pv₃) ersetzt werden; erhaltene Bestandsbäume können angerechnet werden.

Am Winzerplatz ist eine Spielfläche auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung zwischen MU und GE im Bebauungsplan als Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche festgesetzt. Auch hier zielt die Pflanzverpflichtung (pv₂) mit der Baumpflanzung auf eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Neben lokalklimatischen Aspekten für das Gesamtquartier in den Sommermonaten spenden die Bäume Schatten und ermöglichen einen längeren angenehmen Aufenthalt.

7.9.4 pv₄ – Pflanzverpflichtung - MU Höfe

Entsprechend der städtebaulich-freiräumlichen Konzeption soll ein durchgrüntes und klimagerechtes Quartier entstehen.

Für die beiden im städtebaulichen Entwurf dargestellten Höfe im MU werden Pflanzvorgaben festgesetzt. Überlagernd mit der nördlichen Pflanzverpflichtung ist eine weitere Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche festgesetzt. Die Pflanzverpflichtung ermöglicht neben den oben genannten klimatischen Aspekten vor allem in den Sommermonaten ein angenehmes Aufhalten unter dem Blätterdach, was zur Belebung des Quartiers beiträgt.

7.9.5 pv5 – Pflanzverpflichtung – Straße Gewerbegebiet

Im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind verkehrsflächenbegleitend zur Straßenverkehrsfläche neue Baumstandorte festgesetzt. Diese tragen u.a. zur Aufwertung des öffentlichen Raumes bei und führen zu einer durchgängigen städtebaulichen Gestaltungsqualität in Bezug auf das Straßenbild. Die Auswahl der Baumart hat nach den Standorteigenschaften und -anforderungen zu erfolgen; eine Orientierung kann die GALK (Gartenamtsleiterkonferenz)-Straßenbaumliste (u.a. bzgl. Klima-/Zukunftsäume) geben.

Da die konkrete städtebauliche Gestaltung des Gewerbegebiets möglichst flexibel sein soll und deshalb noch nicht feststeht, sind zur Sicherung der stadtäumlichen Wirkung der erste und der letzte Baumstandort verortet und werden die weiteren Standorte ansonsten bei der späteren Umsetzungsplanung festgelegt. Die insgesamt mindestens acht zu pflanzenden standortgerechten mittelkronigen Bäume werden über ein flächiges Pflanzgebot festgesetzt. Zwischen den linear stehenden Bäumen können Paktplätze und Zufahrten angeordnet werden. Innerhalb der Pflanzfläche ist eine Querungsmöglichkeit der Straße für Fußgänger vorgesehen, deren Lage durch die weitere Erschließungsplanung festzulegen ist. Das in Verbindung mit der Querungshilfe festgesetzte Verbot der Ein- und Ausfahrt an der Ostgrenze zur Verkehrsfläche des GE2 ist folglich der Lage der Querungshilfe anzupassen.

7.9.6 pv6 – Bepflanzung der Grundstücksflächen

Das allgemeine Pflanzgebot für nicht überbaute Grundstücksflächen dient der Gebietsdurchgrünung und dem Erhalt unversiegelter Flächen im Gebiet.

7.9.7 Verwendung standortgerechte Bäume

Die Baumpflanzungen erhöhen die Attraktivität des öffentlichen und privaten Raums, sie spenden Schatten, binden Feinstaub, speichern Wasser und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Der Klimawandel mit einer deutlichen Steigerung von Hitze- und Trockenheitsstress für die Gehölze erfordert für den Siedlungsbereich, insbesondere bei einem hohen Versiegelungsanteil wie bei Verkehrsflächen, eine Anpassung der Baumartenwahl. Viele einheimische Baumarten können sich bei solchen "Stressstandorten" nicht mehr gesund und arttypisch entwickeln, so dass eine Pflanzung häufig keine langfristige Überlebensperspektive aufweist. Aus diesem Grund sind sowohl heimische als auch nicht heimische, standortgerechte Bäume zulässig (sog. Klimabäume). Jedoch ist, wo möglich, auf die Verwendung von für die Region typischen Bäumen nach ökologischen Kriterien zu achten.

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

7.10.1 Überdeckung von unterirdischen Bauwerken

Die Bodenfunktion wird von baulichen Anlagen unterhalb der Oberfläche minimiert. Um dennoch eine gewisse flächige Bodenfunktion zur Wasserspeicherung und Verdunstung sowie zur Bepflanzung zu erhalten, ist eine Mindestüberdeckung mit Bodensubstratschicht gefordert.

7.10.2 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken

Der Umgang mit Regenwasser wird in der Zukunft immer wichtiger, um zum einen mit den erwarteten Regenwassermengen umzugehen und um zum anderen das Regenwasser für Trockenperioden dezentral im Plangebiet zu halten. Zur optimalen Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück wurde ein grundsätzliches Entwässerungskonzept i.S. eines Plausibilitätsnachweises (siehe Ziffer 5.2) vom Büro faktorgruen erstellt.

Hiernach sind befestigte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen; hiervon ausgenommen bleiben Fahrbahnen von Erschließungsstraßen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Überschüssiges, unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Gefälle, Kasten- oder Muldenrinnen zu führen und über angrenzende Grünflächen, Baumrigolen oder begrünte Mulden-Rigolsysteme zu bewirtschaften. Ebenfalls wird festgesetzt, dass das unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken vollständig zu bewirtschaften ist (u.a. durch Nutzung als Brauchwasser, dezentrale Versickerung, Verdunstung über Vegetationsflächen, Dach- und Fassadenbegrünung). Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von aufbereitetem Grauwasser z.B. zu Bewässerungszwecken wasserrechtlich erlaubnispflichtig sein kann. Für eine gezielte Niederschlagswasserversickerung ist deren Schadlosigkeit bezüglich bestehender Altlastenflächen zu gewährleisten.

Bezüglich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und einer Resilienz von Städten in Bezug auf den fortschreitenden Klimawandel hat im Zuge der Klimaschutz-Novelle im Jahre 2011 der Klimaschutz ins Baugesetzbuch Eingang gefunden. Es wird dabei explizit herausgestellt, dass der allgemeine Klimaschutz und die Klimaanpassung auch Aufgaben der Bauleitplanung sind.

Anpassungen an das Klima und der Schutz der natürlichen Umwelt tragen wesentlich zur Schaffung nachhaltiger und ressourcenschonender Siedlungsstrukturen bei. Städtische und örtliche Naturräume sind maßgeblich für das lokale Klima verantwortlich. Bei der Neuausweisung von Baugebieten und Überplanung von Flächen haben hierbei die Städte und Gemeinden die große Chance, frühzeitig mittels der Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorzusehen.

7.10.3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung des Artenschutzes und um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen werden funktionale Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Diese beinhalten eine im Umfang der Festsetzung herzustellendes Ersatzhabitat trocken warmer Standorte für wärmeliebende Arten aus den Artengruppen Reptilien (Mauereidechse), Wildbienen, Heuschrecken sowie Tag- und Nachtfalter. Die Maßnahme ist als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen muss vor Beginn der Bauarbeiten sichergestellt sein.

Zur Umsetzung der festgesetzten Maßnahme werden folgende Hinweise gegeben: Da es keinen Zeitraum gibt, in welchem die Eingriffe verlustlos durchgeführt werden können, muss auf Minimierungsmaßnahmen bei der Baufeldfreimachung zurückgegriffen werden.

Um ein Einwandern von Mauereidechsen aus benachbarten und besiedelten Flächen zu verhindern, sind alle Baufelder vor Baubeginn mit einem Reptilienschutzaun zu sichern und die Tiere durch Vergrämung bzw. Einfangen und Umsiedlung in Ersatzhabitate aus den Baufeldern zu verbringen.

Sowohl während (Ökologische Baubegleitung) als auch anschließend (Monitoring) werden die Maßnahmen fachlich begleitet, um eine erfolgreiche Umsetzung zu gewährleisten.

Es wird auf die entsprechenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Konzepte verwiesen. Die genauen Ausführungen sind diesen zu entnehmen.

7.11 Leitungsrechte

Der durch den Geltungsbereich führende Hauptsammler muss im Bereich des Urbanen Gebiets in seiner Lage an den östlichen Rand des Plangebiets und im südlichen Bereich des Gewerbegebiets in den nicht überbaubaren Grundstücksbereich neu verlegt werden. Die Trassen werden mit der Fläche für Leitungsrechte Ir₁ abgesichert. Zu Kontroll- und Wartungszwecken ist eine oberirdische Anfahrbarkeit zu gewährleisten und daher von jeglicher Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht steht einer eingeschränkten Befahrung in Teilbereichen zur Grundstücks- bzw. Nutzungsandienung in MU3 nicht entgegen. Erforderlichenfalls können weitere Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser) innerhalb der Trasse integriert werden. Die Leitungsrechte sind zugunsten der LHS sowie der jeweiligen Leitungsbetreiber festgesetzt.

Im Geltungsbereich befindet sich südlich des Gewerbegebiets in Verlängerung zur Verbindung an die Augsburger Straße ein bestehender verrohelter Bachlauf. Dieser wird mit dem Leitungsrecht Ir₂ zugunsten der LHS abgesichert. Der verrohlte Bachlauf führt westlich der Gleisflächen in den Klingenbach.

Innerhalb der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung abzusehen. Eingriffe innerhalb des Schutzstreifens sind mit der LHS abzustimmen.

7.12 Geh- und Fahrrechte

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte ermöglichen, das städtebauliche Konzept bzw. die städtebauliche Idee mit der Fuß- und Radwegeverbindung von Nord nach Süd – zentrale Achse (Winzerboulevard) – umzusetzen und bestehende und notwendige Geh- und Fahrrechte zu sichern.

Die Nord-Süd-Achse endet im Geltungsbereich an der Durchwegung zwischen den Bestandsgebäuden nach Osten. Von dort ist über ein weiteres bestehendes und außerhalb des Geltungsbereichs liegendes Wegerecht (Flurstücknummern 1815, 1816, 1817 und 1818) eine Verbindung zur Augsburger Straße möglich. Das gültige Wegerecht besteht zugunsten der LHS und Anliegern.

Innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht das gfr1 und gfr3 zugunsten der Allgemeinheit ein Geh- und Fahrrecht für Fußgehende und Radfahrende die Durchwegung des Gebiets entlang des durchgehenden Stadtraums. Im MU wird im gfr1 zudem ein Geh- und Kfz-Fahrrecht für Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die Fläche des gr2 im MU überlagert sich mit der Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche und dient der Nutzung dieser für die Allgemeinheit. Somit wird gewährleistet, dass die Spielplatzfläche für alle öffentlich zugänglich ist.

Das gfr3 wird neben der Führung der Gebietsdurchwegung auch für weitere bestehende Nutzungen ausgewiesen. So liegt zum einen die Maschinenanlage (mit Container) der Firma Kohlhammer auf Flst.-Nr. 1818/1 im Geltungsbereich. Die Anfahrt an die Maschinenanlage auf der Westseite des Gebäudes erfolgt derzeit und zukünftig über die Zuwendung südlich der Firma Kohlhammer in Richtung Augsburger Straße. Für die direkte Anbindung der Maschine wird das Wegerecht gfr3 mit Kfz-Fahrrechten festgesetzt.

Zum anderen ermöglicht das gfr3 Geh- und Kfz-Fahrrechte für die DB. Das unter Ziffer 2.3 genannte DB-Wegerecht wird zukünftig an den städtebaulichen Entwurf und die Bebauungsplanfestsetzungen angepasst und verläuft dann zum einen über den zentralen Platz (Platzfläche 02/Winzerplatz) bis zu den Bahnflächen und zum anderen über die Verkehrsfäche nach Süden, dann über die Gewerbegebietsfläche (gfr3) und südlich der Gewerbegebietsfläche zu den Gleisflächen (siehe Abbildung 9). Das Wegerecht wird entsprechend bei der Baugebietsplanung beachtet und auf privaten Flächen als Wegerecht festgesetzt (gfr3 und gfr4).

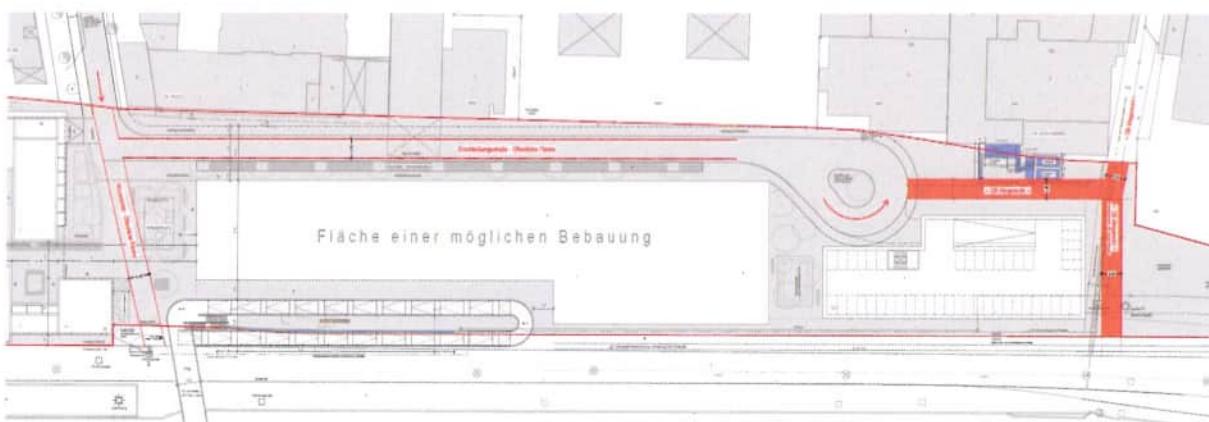


Abbildung 9: Lageplan Wegerecht DB geplant

7.13 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf die Erläuterungen unter Ziff. 6.1 Lärmimmissionen, -emissionen und Erschütterungen wird verwiesen. Es besteht bezüglich des Lärms eine erhebliche Vorbelastung im Plangebiet. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts durch entsprechende räumliche Festsetzungen der überbaubaren Flächen / Baukörperstellung sowie durch die vorgesehene geschlossen Bauweise entlang der Bahn wird auf die Lärmsituation im Plangebiet reagiert.

Im gesamten Plangebiet/Geltungsbereich ist (bei freier Schallausbreitung) mit erhöhten Lärmpegeln durch Schienen- und Straßenlärm zu rechnen. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte erfordern entsprechende Vorkehrungen und objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Lärm. Zur Gewährleistung ausreichenden Schallschutzes können diese Maßnahmen einen wesentlichen Aufwand bedeuten. Ein lärmabschirmender Gebäuderiegel führt zu wesentlicher Reduzierung der Belastung im Innenbereich. Die lärmabschirmende Bebauungsstruktur gegenüber den Hauptlärmquellen ermöglicht

dann eine Wohnnutzung zum Innenbereich des Plangebiets. Wohnnutzung und sonstige schutzbedürftige Räume sind in diesem bahnbegleitenden Gebäude MU1 und MU4 nach den Anforderungen und unter Beachtung der schalltechnischen Gutachten zulässig. Weitere mögliche typologische und bautechnische Maßnahmen wurden geprüft, die geeignet sind, einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten.

Die lärmabschirmende Wirkung für das übrige Plangebiet kann jedoch nur zum Tragen kommen, wenn die beschriebene Riegelbebauung realisiert ist. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer bedingten Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alternative 2 BauGB für eine Wohnnutzung und sonstige schutzbedürftige Räume in den östlichen Baugebieten MU2 und MU3.

Um den Bau der notwendigen Lärmschutzanlagen zuzulassen, werden Festsetzungen für Lärmschutzanlagen LSA getroffen. Ihre Lagen entsprechend den Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung.

Die Lärmschutzanlage LSA1 ist zum Schutz der Spielfläche vor deren Inanspruchnahme als Spielfläche zu erstellen.

8. Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme

Die Kennzeichnung und nachrichtlichen Übernahmen haben keine festsetzende Wirkung, sondern verweisen auf rechtliche Sachverhalte hin.

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorrangreihungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten hat seine rechtliche Grundlage in § 78b Abs. 1 WHG und ist von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg erfasst.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie städtebaulichen Belangen.

Im Bebauungsplan werden nur Flachdächer (FD) mit einer Neigung bis 5° festgesetzt. Die Festsetzung setzt damit die städtebauliche Konzeption um. Die festgesetzte Dachform/-neigung findet sich zudem bereits in den umgebenden Baugebieten wieder und fügt sich somit ins Stadtbild ein.

Mit einer Dachneigung bis zu 5° sind die festgesetzten Dachbegrünungen nach heutigen Standards problemlos zu realisieren. In Verbindung mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann den individuellen Bedürfnissen der Bauherren somit angemessen Rechnung getragen werden.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Regelungen über Werbeanlagen, ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes an den Gleisflächen, im Landschaftsbild und zur Ortsbildgestaltung erforderlich.

Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist.

Das Erscheinungsbild eines Ortes wird nicht nur von der Architektur einzelner Gebäude oder Gebäudegruppen geprägt, sondern auch von der Werbung, die Dienstleister oder Gewerbetreibende u.a. betreiben. Werbung prägt und formt gemeinsam mit der Architektur das Stadtbild – zum Positiven aber auch u.a. zum Negativen.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen v.a. auch gegenüber der Nachbarschaft und negative Umwelteinwirkungen zu minimieren, werden wechselnde, dynamische Werbeanlagen und Booster ausgeschlossen. Werbeanlagen, die an Fassaden zur Bahnseite ausgerichtet sind, dürfen die Verkehrssicherheit des Bahnverkehrs nicht einschränken.

Um für das MU-Gebiet ein einheitliches und attraktives Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern und um ein visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum durch tote Einfriedungen zu vermeiden, werden Einfriedungen nur als Hecken zugelassen. Zudem haben Hecken für Klima und Fauna einen positiven Effekt. Ausnahmsweise können Zäune in die Hecke integriert werden, wenn dies beispielsweise aus Sicherheitsgründen (z.B. Kita) notwendig ist. Als weitere Ausnahme sind Einfriedungen als Anlagen zur Solarnutzung (Solarzaun) i.S. der LBO zulässig.

Die Integration der Standplätze für Müllbehälter in die Gebäude ist aus stadtgestalterischen Gründen gewünscht. Die Unterbringung der Müllbehälter in separaten Baulichkeiten ist ausnahmsweise möglich, sofern keine Belange der öffentlichen Erschließung entgegenstehen, dabei sollen diese an die architektonische Gebäudeplanung angelehnt sein und die Müllbehälterstandorte ausreichend einhausen und abschirmen.

Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der LHS und unter Berücksichtigung der Richtlinien der VDI-2160 einzurichten.

Es werden die Regelungen der Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz- Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart in die örtlichen Bauvorschriften übernommen. Diese ermöglichen im Plangebiet eine Minderung der notwendigen Stellplatzanzahl bei Wohnungen entsprechend der Satzungsvorgaben. Dies wirkt sich positiv auf die inneren sowie äußeren Verkehre aus. Zudem können Flächen für den ruhenden Verkehr zugunsten von Frei- und Aufenthaltsflächen innerhalb des Quartieres stark reduziert werden.

Aufgrund der hohen ÖPNV-Lagegunst des Standorts sowie der bestehenden Erschließungs- und Immissionssituation in der Augsburger Straße wird für das Gewerbegebiet die Anzahl der maximal zulässigen privaten Stellplätze über einen städtebaulichen Vertrag auf die Anzahl von 300 begrenzt.

Mit der Einschränkung der Herstellung von Kfz-Stellplätzen wird ein erhöhter Bedarf an Fahrradstellplätzen im Quartier hervorgerufen. Mit der Festsetzung von zwei Fahrradabstellplätzen je Wohneinheit wird sichergestellt, dass neben den Sharing-Angeboten ausreichend und gut zugängliche Fahrradabstellplätze hergestellt werden, um die Attraktivität der Fahrradnutzung zu stärken.

Weitere Anforderungen zu Fahrradstellplätzen werden im Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Durch die Festsetzung zur Zulässigkeit von abweichenden Tiefen der Abstandsflächen auf Grundlage des Baugesetzbuches § 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. der Bauweise (siehe Ziffer 7.4.1) findet ergänzend in den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO der § 5 Abs. 7 LBO hier keine Anwendung.

Die Festsetzung folgt der Festsetzung abweichender Tiefen der Abstandsflächen und regelt, dass die Gebäude unter Reduzierung der nach LBO erforderlichen (hinteren) Abstandsflächentiefen an Grundstücksgrenzen zu Bahngrundstücken nach Südwesten bis zu einem Grenzabstand von mindestens 2,5 m und auf einer festgesetzten Länge von maximal 5 m bis zu einem Grenzabstand von mindestens 0,5 m, unabhängig der Wandhöhe, herangebaut werden können.

Die Festsetzung erfolgt zur Klarstellung bereits auf Bebauungsplanebene, um die baurechtlichen Abstandsflächen innerhalb des Vorhabengrundstücks und damit innerhalb des Geltungsbereichs abzubilden. Damit tritt der Fall nicht ein, dass baurechtlich notwendige Abstandsflächen des § 5 LBO i.S. des § 5 Abs. 2 LBO "auch auf öffentlichen Verkehrsflächen" zu liegen kommen, um die es sich vorliegend mit der Bahnanlage als öffentlichen Verkehrsweg i.S. einer dem öffentlichen Schienenverkehr gewidmeten Eisenbahninfrastruktur handelt, demgegenüber die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts nicht berührt sind.

Für die, lediglich auf einer geringen Länge der Grundstücksgrenze, zu erwartende Lage der Abstandsfläche auf dem Bahngrundstück ist nach Abstimmung mit der DB beabsichtigt, dies durch eine Regelung mittels gestattungähnlicher Vereinbarung festzulegen.

10. Flächenbilanz

	Erstnutzung (Planzeichnung A)	Folgenutzung (Planzeichnung B)
MU-Flächen	8.440 m ²	8.440 m ²
GE-Flächen	8.730 m ²	8.955 m ²
Verkehrsflächen (gesamt)	5.760 m ²	5.105 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.405 m ²	3.405 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Platzfläche	1.600 m ²	1.700 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Vorhaltefläche Steg	755 m ²	-
Grünflächen (gesamt)	2.970 m ²	3.400 m ²
Spielplatz	— m ²	430 m ²
Artenschutz	2.970 m ²	2.970 m ²
Bestandsgebäude	470 m ²	470 m ²

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 26.370 m²

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, den 10.04.2025 / 21.05.2025

~~Thorsten Donn~~
Amtsleiter