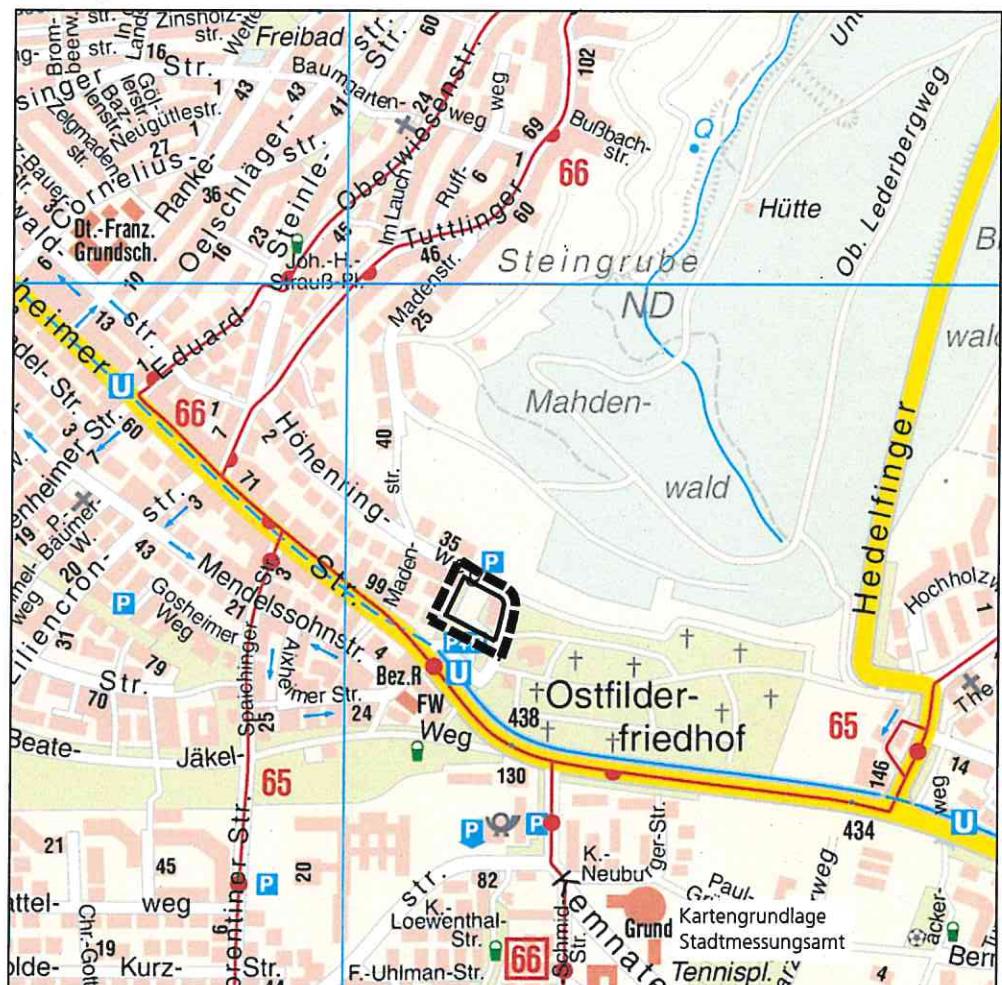


Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Kirchheimer Straße - Feuerwehr Stuttgart I Sillenbuch (Si 74) im Stadtbezirk Sillenbuch

Allgemeine Ziele und Zwecke



Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsübersicht

- 1. Lage und Größe des Geltungsbereichs**
- 2. Bestand und Umgebung des Geltungsbereichs**
- 3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans**
- 4. Geltendes Recht und andere Planungen**
- 5. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**
- 6. Planerische Konzeption / Ergebnis der Machbarkeitsstudie Er-schließung und Versorgung**
- 7. Umweltbelange**
- 8. Flächenbilanz**

1. Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Sillenbuch und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch den Höhenringweg (Flst. 729/2),
- im Osten durch die Kirchheimer Straße (Flst. 732/2).
- Im Süden grenzt die noch unbebaute und interimistisch als P+R-Parkplatz genutzte städtische Fläche der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife an (Teilfläche des Flst. 732/5), der künftige Standort für das Bürgerzentrum Sillenbuch. Daran südlich anschließend befindet sich die Kirchheimer Straße mit der Stadtbahnhaltestelle Schempfstraße (Flst. 740/11).
- Im Westen schließt sich Wohnbebauung an (Flste. 729/3 und 729/4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flst. 737 sowie das Flurstück 737/1 mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 4065 m².

2. Bestand und Umgebung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet (Teilfläche des Flst. 737 und Flst. 737/1) wird derzeit gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Friedhofs-parkplatz für den Ostfilderfriedhof genutzt. Die Fläche ist teilweise versiegelt, teilweise offenporig befestigt und teilweise bepflanzt. Auf dem Grundstück selbst befinden sich darüber hinaus aktuell zwei eingeschossige Gebäude, die als Zweckbauten für friedhofsnahe Nutzungen errichtet worden sind und die an private Gewerbetreibende befristet vermietet bzw. verpachtet sind. Beide Vertragsverhältnisse müssen zur Umsetzung der Planung aufgegeben werden. Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS). Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden hin um ca. 4 m (von 432 – 428 m ü. NN) ab.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtteils Sillenbuch am Übergang zum freien Landschaftsraum zwischen den Stadtteilen Sillenbuch und Heumaden. Nördlich an das Plangebiet grenzt direkt der Höhenringweg. Jenseits des Höhenringwegs befinden sich Außenbereichsflächen sowie daran anschließend das Landschaftsschutzgebiet Sillenbuch-Heumaden mit altem Baumbestand und Forstflächen. Östlich wird das Plangebiet durch die Kirchheimer Straße gesäumt, jenseits davon befindet sich ein Bereich mit bestehender Wohnbebauung.

det sich der Ostfilderfriedhof mit Aussegnungshalle, Wirtschaftsbereichen und Gräberfeldern. Im Süden liegt benachbart die noch unbebaute und interimistisch als P+R-Parkplatz genutzte städtische Fläche der ehemaligen Straßenbahnwende-schleife (Flst. 732/5), die künftig mit dem Bürgerzentrum Sillenbuch (BÜZ) bebaut werden soll.

An der dem geplanten BüZ im Süden vorgelagerten Kirchheimer Straße liegt die Stadtbahnhaltestelle Schemppstraße. Auf der Südseite der Kirchheimer Straße befinden sich gemischt genutzte Bauflächen in offener Bauweise mit hohem Wohnanteil. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (2000/15) ermöglicht in diesem Bereich eine HbA von bis zu 16 m. Die Bestandsbebauung ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldach.

Im Westen des Plangrundstücks schließt sich relativ kleinteilige Wohnbebauung (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) in offener Bauweise an den Geltungsbereich an. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (2000/15) ermöglicht in diesem Bereich eine Trauhöhe von bis zu 7 m. Die Bebauung auf der Nordseite des Höhenringwegs ist planungsrechtlich durch den Ortsbauplan (1937/111) i. V. m. Baustaffel 7 (1937/63) geregelt. Die Bebauung beiderseits des Höhenringwegs ist durch meist zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern geprägt.

Die Nähe des Plangebiets zur überörtlichen Verkehrsachse Kirchheimer Straße (L 1200), die die Stadtteile Sillenbuch, Riedenberg und Heumaden sowie den Stadtbezirk Degerloch und die Gemeinde Ostfildern miteinander verbindet, prädestiniert den Standort der neuen Feuerwache Stuttgart I Sillenbuch für ein schnelles Erreichen möglicher Einsatzorte und die Einhaltung der Rettungsfristen.

Die Haltestelle Schemppstraße in ca. 120 m Entfernung mit den Stadtbahnlinien U7, U8 und U15 sowie den Buslinien 66 und N 7 sichert eine gute Erreichbarkeit des ÖPNV der Feuerwache außerhalb der Alarmsituationen.

Entlang der Kirchheimer Straße verläuft die Hauptfahrradroute 10 und auf dieser Strecke ist auch eine Radschnellverbindung geplant.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Planungsrecht für den Neubau einer Satellitenwache der Berufsfeuerwehr mit Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr Sillenbuch und Riedenberg geschaffen werden.

Mit dem Grundsatzbeschluss für den Neubau des Bürger- und Veranstaltungszentrums Stuttgart Sillenbuch mit Standort für die Freiwillige Feuerwehr Sillenbuch hat der Gemeinderat am 02.10.2008 das Hochbauamt beauftragt, auf Basis eines Raumprogramms aus dem Jahre 2008 einen begrenzt offenen Realisierungswettbewerb auszuschreiben und die Weiterplanung bis LPH 3 durchzuführen (GRDrs 543/2008).

Der Entwurf von Joachim Schürmann Architekten wurde im Wettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichnet und die Weiterbearbeitung auf Grundlage dieses Entwurfs einstimmig empfohlen.

Aufgrund fehlender Priorisierung des Vorhabens und damit fehlender Haushaltsmittel konnte die Umsetzung erst gemäß entsprechendem Antrag und Anfrage Nr. 17/2019 „Ein Bürgerzentrum für Sillenbuch auf den Weg bringen“, in dem sich sämtliche Fraktionen für eine Weiterplanung des Vorhabens ausgesprochen haben und nachdem zum DHH 2020/2021 Planungsmittel bereitgestellt worden waren, angegangen werden. Infolge deutlich gestiegener Nutzeranforderungen und Mehrung der Flächenbedarfe sowie umfassenderen energetischen, vergaberechtlichen und baurechtlichen Vorgaben, musste das Vorhaben angepasst werden.

Die Freiwillige Feuerwehr Sillenbuch ist aktuell im Gebäude Aixheimer Straße untergebracht. Das Feuerwehrgerätehaus weist erhebliche funktionale Mängel auf und auch die Verkehrsanbindung ist problematisch.

Die Integration der Freiwilligen Feuerwehr in das Bürgerzentrum, wie im Wettbewerb ursprünglich vorgesehen, ist aufgrund funktionaler und schallimmissionstechnischer Aspekte nicht möglich, da sich das Immissionsschutzrecht zwischenzeitlich verschärft hat. Zu diesem Ergebnis kam der vom Hochbauamt in enger Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz erstellte Bericht zur Überprüfung der Wettbewerbsplanung hinsichtlich Realisierbarkeit der Feuerwehrnutzung. (siehe hierzu auch GRDrs 1272/2021)

Hinzu kommen die inzwischen erweiterten Flächenbedarfe für das Jobcenter und die Feuerwehrnutzung. Eine gemeinsame Unterbringung im Gebäude des Bürgerzentrums ist nicht mehr möglich. Das ursprüngliche Raumprogramm der Freiwilligen Feuerwehr Sillenbuch wurde 2022 um das Raumprogramm einer Satellitenfeuerwache der Berufsfeuerwehr und der Einbeziehung der Freiwilligen Feuerwehr Riedenberg erweitert.

Bedarf Freiwillige Feuerwehr Sillenbuch und Freiwillige Feuerwehr Riedenberg

Die der Freiwilligen Feuerwehr Sillenbuch am derzeitigen Standort im Gebäude Aixheimer Straße 28 aktuell zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt sind zu klein und in einem schlechten baulichen Zustand. Die dortige Unterbringung wird den heutigen arbeitssicherheitstechnischen und einsatztaktischen Anforderungen einer Feuerwehr bei Weitem nicht mehr gerecht und entspricht nicht den gültigen Vorgaben und Richtlinien.

Zudem sollen die Abteilungen Sillenbuch und die benachbarte Abteilung Riedenberg in diesem Neubau zu einer Abteilung geführt werden. Dies hat insbesondere erhebliche Synergieeffekte im Hinblick auf eine gesicherte Tagesverfügbarkeit und schafft aus beiden Abteilungen eine noch schlagkräftigere zukunftsähnliche Einsatzabteilung für die Bereiche Sillenbuch und Riedenberg. Dieses Vorhaben wird auch von Seiten der Branddirektion unterstützt. Mit der Zusammenführung der Freiwilligen Feuerwehren Sillenbuch und Riedenberg wird der bisherige Standort der Abteilung Riedenberg in der Schemppstraße 48 ebenfalls frei und kann einer anderen Nutzung zugeführt werden. Von der Zusammenführung beider Abteilungen mit dem Bezug des neuen Feuerwehrhauses wurde der Feuerwehrausschuss am 12.09.2023 in Kenntnis gesetzt.

Bedarf Berufsfeuerwehr Stuttgart (Satellitenfeuerwache)

Im Zuge der Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplans im Jahr 2021 wurde gutachterlich u.a. auch die Wachenstruktur der Berufsfeuerwehr untersucht. Der Gutachter stellte fest, dass die bisherigen Wachstandorte grundsätzlich zwar eine leistungsfähige Grundstruktur für die Gefahrenabwehr bilden, jedoch im Hinblick auf die städtebaulichen Entwicklungen und die Betrachtung der Eintreffzeiten im Stadtgebiet eine Verteilung der Feuerwachen ergänzend notwendig ist – sowohl die theoretische Fahrzeitbetrachtung als auch die Auswertung der Einsatzdaten zeigten Abdeckungslücken im Stadtgebiet. Daher sieht der Feuerwehrbedarfsplan GRDrs 7/2022 ergänzend drei Satellitenwachen (kleinere Außenwachen) der Berufsfeuerwehr in bestimmten Bereichen vor.

Eine dieser Satellitenwachen ist für den südöstlichen Bereich Stuttgarts (Bereich Sillenbuch) vorgesehen. Durch den vorgesehenen ergänzenden Standort der Berufsfeuerwehr und die anstehenden Planungen zum Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Sillenbuch ist es zielführend und sinnvoll, beide Einheiten am gleichen Standort in einem Gebäude unterzubringen. Die Feuerwache wird nach Fertigstellung rund um die Uhr mit sechs Einsatzfunktionen besetzt und soll drei Fahrzeugstellplätze sowie die notwendigen Räumlichkeiten zum Betrieb einer Feuerwache erhalten.

Eine Machbarkeitsuntersuchung hat ergeben, dass auf den Flurstücken 737 und 737/1 die Feuerwehrnutzung sowohl flächenmäßig als auch funktional realisierbar ist. Am 14. Dezember 2023 wurde der Vorprojektbeschluss u.a. zum Neubau der Feuerwehr Stuttgart I Sillenbuch gefasst. (GRDrs 679/2023)

Die vorgesehene städtebauliche Neuordnung des Bereichs kann nicht gemäß dem bestehenden Planungsrecht umgesetzt werden. Das Ziel des zukünftigen Bebauungsplanes besteht darin, das Planungsrecht entsprechend anzupassen. Grundlage für die städtebauliche Neuordnung soll ein durch das Hochbauamt durchzuführender Wettbewerb nach RPW sein. In dem aufzustellenden Bebauungsplan soll zur Sicherung der städtebaulichen Ziele eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt. Der regionale Grüngürtel im Bereich Mahdenwald verläuft zwischen den Stadtteilen Sillenbuch und Heumaden und erstreckt sich bis zum Ostfilderfriedhof im Osten des Geltungsbereichs.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich Grünfläche dar. Die südlich angrenzende Fläche des BüZ ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die nördlich und östlich angrenzende Flächen im Bereich des Mahdenwalds sowie des Ostfilderfriedhofs sind als Grünflächen, die im Westen direkt angrenzende Fläche als Baufläche für den Wohnungsbau, entlang der Kirchheimer Straße als gemischte Baufläche dargestellt.

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht nicht der Darstellung des aktuellen FNP und ist nicht daraus entwickelbar. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans der Verwirklichung eines für die Sicherheit der Bevölkerung wichtigen Infrastrukturvorhabens, nämlich in angemessener Weise Rechnung getragen und zur Sicherung der städtebaulichen Ziele eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sicherheitsaufgaben und allgemeine Verwaltung festgesetzt werden.

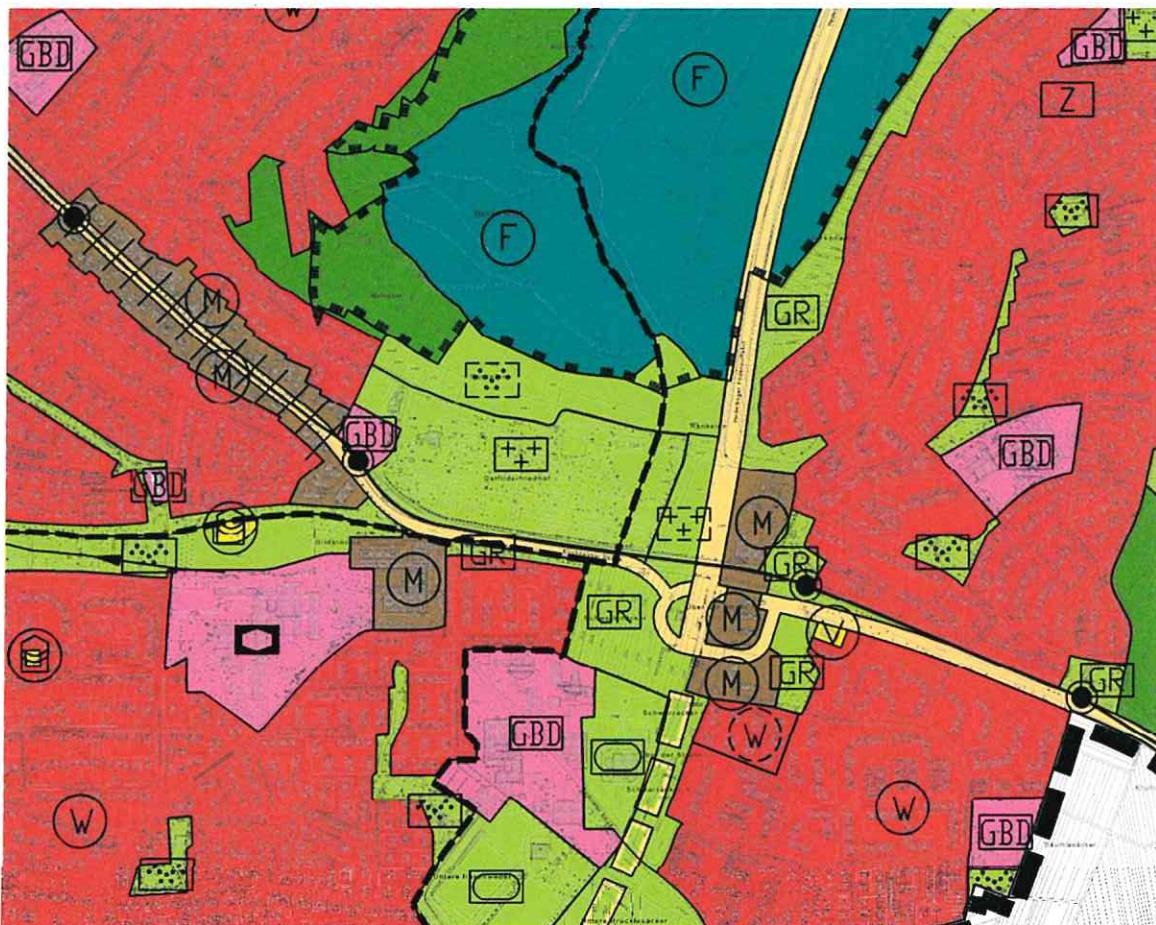


Abb. Auszug aus dem aktuellen FNP

Landschaftsplan

Der aktuelle Landschaftsplan (LSP) stellt für den Geltungsbereich die Leitfunktion „Erholungsfläche (Stufe 1)“ dar, welche sich über den Geltungsbereich hinaus weiter nach Westen erstreckt. Nördlich liegt eine Fläche für Erholung/ Arten- und Biotopschutz (Stufe 2), südlich und westlich liegen Bauflächen.

In der Maßnahmenkarte ist der Geltungsbereich als Grünfläche (Friedhof) dargestellt. Zudem verlaufen nördlich, östlich und westlich des Geltungsbereichs Rad- und Wan-

derwege, südlich verläuft auf der Kirchheimer Straße ein Radweg. Südlich und westlich des Geltungsbereichs sind Bauflächen dargestellt, nördlich ein Streuobstwiesenkomplex und westlich eine Friedhofsfläche.

In der Schutzgebietskarte des Landschaftsplans ist nördlich und östlich des Geltungsbereichs ein regionaler Grünzug dargestellt (s. Regionalplan), südlich und westlich grenzen Bauflächen an den Geltungsbereich.

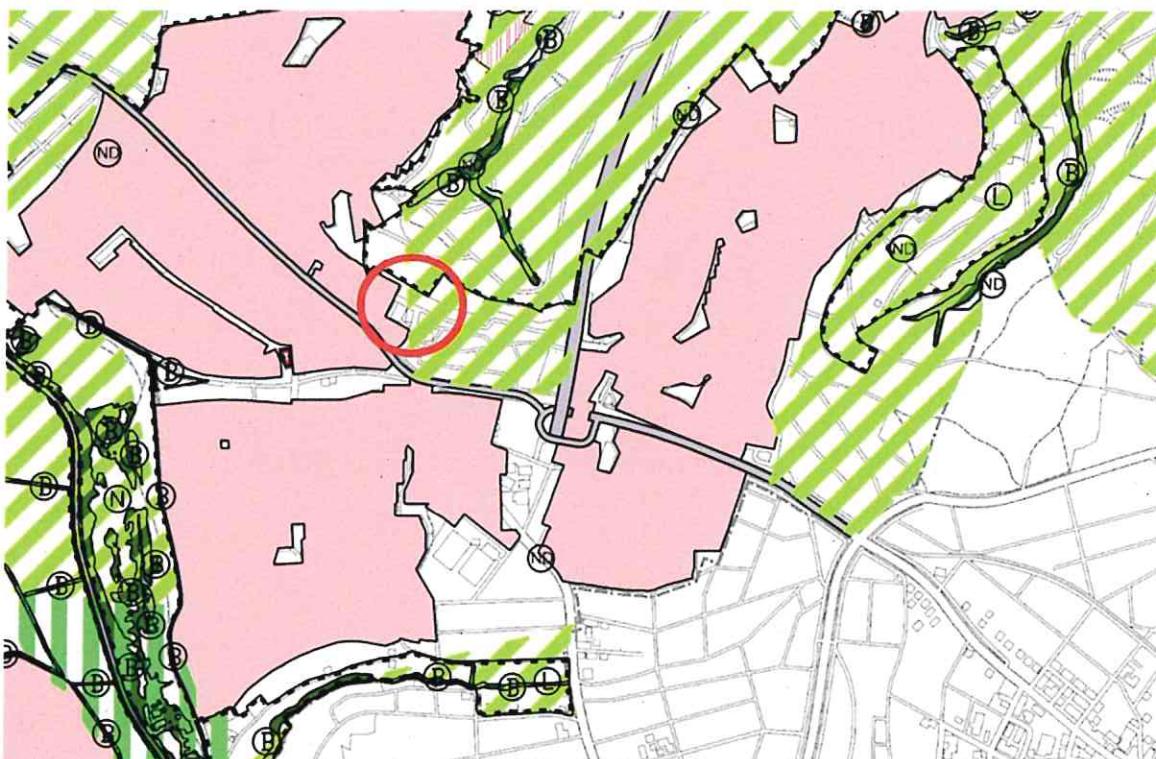


Abb. Auszug aus dem aktuellen LSP - Maßnahmen

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht nicht der Darstellung des aktuellen LSPs und ist nicht daraus entwickelbar (s. FNP). Der Landschaftsplan wird im Nachgang des Verfahrens angepasst.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich aktuell in Überarbeitung und soll im Herbst 2025 beschlossen werden (Fortschreibung 2024; BV 0328/2025). Im künftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2024 wird es nur noch vier Zentrenkategorien geben, die Kategorie E-Zentrum soll entfallen. Als künftige zentrale Versorgungsbereiche werden die Bereiche Heumaden (Fenchelstraße), Riedenberg (Sillenbucher Markt) und Sillenbuch als D-Zentren ausgewiesen bzw. bestätigt. Die bisherigen E-Zentren Paprikastraße und Bernsteinstraße werden künftig nur noch als Nahversorgungsstandorte geführt. Der Sillenbucher Markt befindet sich in ca. 200 m, das D-Zentrum Sillenbuch in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet.

Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Kirchheimer Straße Sillenbuch (2000/15) setzt für die zu überplanende Fläche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze für den Friedhof und Zweckbauten für den Friedhof fest.

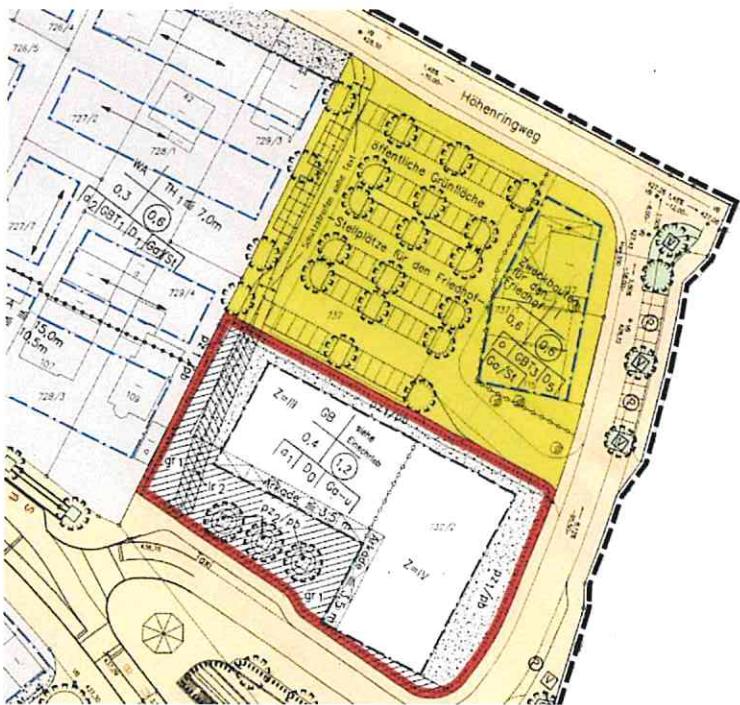


Abb. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2000/15

Das Plangebiet (Teilfläche des Flst. 737 und Flst. 737/1) wird derzeit gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Friedhofs-parkplatz für den Ostfilderfriedhof genutzt. Die beiden eingeschossigen Gebäude, die sich im Plangebiet befinden, wurden gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan als Zweckbauten für friedhofsnahe Nutzungen (Friedhofsgärtnerei Steinmetzbetrieb) errichtet und betrieben. Inzwischen wurde die Gärtnerei aufgegeben und das Betriebsprofil des Steinmetzbetriebs um einen Fliesenlegerbetrieb erweitert. Die Nutzung muss zur Umsetzung der Planung verlagert werden.

Darüber hinaus gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Sillenbuch (2017/14).

Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart (Satzung 2020/09). Für die geplante Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf ist diese Satzung hier unerheblich. Die Voraussetzung für die Reduzierung der bau-rechtlich notwendigen Stellplätze ist allerdings gemäß Bestimmungen in der LBO durch die ÖPNV-Anbindung gewährleistet.

Ein Teil der aktuell auf der Fläche befindlichen Stellplätze für die Friedhofsnutzung sollen in der Tiefgarage des südlich geplanten Bürgerzentrums nachgewiesen werden. Die genaue Zahl der Kfz- und Fahrradstellplätze ist im Zuge der weiteren Planung des Bürgerzentrums zu ermitteln und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Hochbauamt mit dem Baurechtsamt abzustimmen.

Vergnügungsstätten

Für das Plangebiet gelten die Vorgaben des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Sillenbuch“ (Satzung 2017/14), der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wettbüros regelt. Im Plangebiet sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Planfeststellungsverfahren

Südlich des Plangebiets wurde zum Bau der Stadtbahn (unterirdisch) und der damit zusammenhängenden Umgestaltung der Kirchheimer Straße ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt (2. November 1995). Die daraus resultierenden Maßnahmen sind durchgeführt und abgeschlossen.

5. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im vorliegenden Fall soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans der Verwirklichung eines für die Sicherheit der Bevölkerung wichtigen Infrastrukturvorhabens in angemessener Weise Rechnung getragen und zur Sicherung der städtebaulichen Ziele eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Die festzusetzende Grundfläche wird insgesamt kleiner als 20.000 m² sein, so dass die Obergrenze nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Auch befinden sich in näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, so dass entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen aus anderen Bebauungsplanverfahren mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Der aufzustellende Bebauungsplan dient dazu, die dingenden Raumbedarfe der Freiwilligen Feuerwehr Sillenbuch und der Freiwilligen Feuerwehr Riedenberg sowie einer Satellitenfeuerwache der Berufsfeuerwehr Stuttgart umzusetzen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

6. Planerische Konzeption / Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Vorbemerkung

Das Bürgerzentrum Sillenbuch, das auf dem Gemeinbedarfsgrundstück südlich des Plangrundstücks gebaut werden soll, kann im Wesentlichen inhaltlich und vergaberechtlich auf Grundlage des Siegerentwurfs aus dem Wettbewerb 2009 weiterentwickelt werden. Die Integration der Freiwilligen Feuerwehr Sillenbuch in das Bürgerzentrum, wie im Wettbewerb vorgesehen, ist an dieser Stelle allerdings funktional

und schallimmissionstechnisch nicht mehr möglich und auch nicht genehmigungsfähig, da sich das Immissionsschutzrecht zwischenzeitlich verschärft hat. Seit 2009 haben sich auch hinsichtlich des Raumprogramms deutliche Änderungen für alle Nutzungen ergeben.

Über eine Machbarkeitsstudie sollte überprüft werden, ob sich die städtischen Flächen nördlich des geplanten Bürgerzentrums Sillenbuch für den Neubau einer Satellitenwache der Berufsfeuerwehr mit Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr Sillenbuch und Riedenberg eignen.

Nördlich des Bürgerzentrums soll auf der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilfläche des Flst. 737 und Flst. 737/1 zukünftig in einem separaten Gebäude entsprechend der neuen Machbarkeitsstudie vom Juli 2023 (GRDrs 679/2023) die Feuerwehr Stuttgart | Sillenbuch mit einer Feuerwache der Berufsfeuerwehr Stuttgart und einem Feuerwehrhaus für die Freiwillige Feuerwehr Sillenbuch und Riedenberg realisiert werden, wodurch auch Schallschutzanforderungen nach TA-Lärm eingehalten werden. Es wurde dabei vom Rückbau der Gebäude Nr. 115 und 117 ausgegangen.

Raumprogramm Berufsfeuerwehr / Freiwillige Feuerwehr

Das Raumprogramm umfasst neben Fahrzeughallen und Werkstätten mit Lagerräumen, Funktionsbereiche mit Bereitschafts- und Ruheräumen, Ausbildungs-, Verwaltungs- und Schulungsräume sowie eine Tiefgarage. (GRDrs 697/2023, Anlage 8)

Organisationseinheit	2008 - Flächenbedarf Nutzungsfläche	2023 - Flächenbedarf Nutzungsfläche
Berufsfeuerwehr und Freiwillige Feuerwehr	508 m ²	1.998,5 m ²

Abb. Auszug aus der GRDrs 679/2023

Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Städtebau:

Der Feuerwehrneubau orientiert sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze und bildet damit zugleich den baulichen Lärmschutz zur westlich angrenzenden Wohnbebauung. Dem Gebäude östlich vorgelagert ist zur Kirchheimer Straße hin ein multifunktionaler Betriebshof, der sowohl als Aufstell- und Rangierfläche als auch als Übungsfläche nutzbar ist. Die Erschließung erfolgt über die Alarm- Zu- und Ausfahrten, die räumlich getrennt beide an der östlichen Kirchheimer Straße liegen. Dadurch ist neben kurzen Wegen auch der Schallschutz für die westlich angrenzende Wohnbebauung optimiert.

Das Grundstück fällt von Süden nach Norden um ca. 4 m ab. Das Geländeniveau des südlich angrenzenden Bibliotheksgartens befindet sich auf ca. 431 m ü. NN. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Höhenringweg weist im an die Planung angrenzenden Bereich eine Höhenlage von ca. 428 m ü. NN auf. Der Höhenunterschied wird planerisch genutzt, um die Tiefgarage der Feuerwehr mit den Alarmstell-

plätze in einem Hanggeschoss mit der Zufahrt von der Kirchheimer Straße zu verorten. Dadurch wird die Wohnbebauung nicht durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge beeinträchtigt.

Die westlich angrenzende Wohnbebauung ist planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß der Lage am Ortsrand sind die Grundstücke locker bebaut und durchgrünnt. Die Baukörper der künftigen Feuerwache an diesem Standort sollen dem Geländeverlauf und der Nachbarschaft Rechnung tragen und dennoch den baulichen Schallschutz zur Wohnbebauung hin gewährleisten.

Die südlich angrenzende Bebauung bildet künftig das Bürgerzentrum Sillenbuch. Gemäß seiner Bedeutung als Verwaltungszentrum, Bibliothek, etc. des Stadtbezirks, weist es als städtebauliche Dominante eine größere Höhe und Baumasse auf als die Mehrzahl der umgebenden Wohngebäude. Mit einer Gebäudehöhe gemäß aktueller Planung von ca. 10,50 m über dem Eingangsniveau im Bereich des Vorplatzes an der Kirchheimer Straße (436 m ü. NN) bzw. einer Höhe von ca. 14,5 m zur Grenze des Plangrundstücks der Feuerwehr Stuttgart I Sillenbuch hin, bildet das Flachdachgebäude künftig einen neuen Maßstab.

Für das Gebäude der Feuerwehr Stuttgart I Sillenbuch bedeutet das, dass es sowohl hinsichtlich der Topographie als auch hinsichtlich der Höhenentwicklung der Bebauung eine vermittelnde Rolle einnehmen muss. Dabei muss außerdem gewährleistet werden, dass das Gebäude einen ausreichenden Schallschutz aufweist.

Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde das Gebäude der Feuerwehr Stuttgart I Sillenbuch so angeordnet, dass der Betriebshof bzw. die Eingangsebene auf 430 m ü. NN liegt. Das Flachdachgebäude ragt von hier aus im südlichen, dem Bürgerzentrum zugewandten Gebäudeteil ca. 10 m in die Höhe. Bezogen auf das Niveau an der Grundstücksgrenze zum Bürgerzentrum weist die neue Feuerwache eine Höhe von ca. 7 m auf. Zum Höhenringweg staffelt sich das Gebäude ab, so dass die Gebäudehöhe im Bereich der westlich angrenzenden Wohnbebauung nur noch ca. 9,10 m bezogen auf das Vorgartenniveau von ca. 428 m ü. NN in der Grundstücksmitte aufweist. Damit fügt es sich höhenmäßig gut in die bestehende Wohnbebauung entlang des Höhenringwegs ein und unterschreitet die Firsthöhen der Wohngebäude sogar großteils.

Wie der notwendige Lärmschutz gewährleistet werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft werden,

Die genaue Ausformung des Gebäudes sowie der Freiflächen ist Aufgabe des noch auszulobenden konkurrierenden Verfahrens.

Schallemissionen durch die Feuerwehr / Einhaltung TA-Lärm:

Das Ingenieurbüro SoundPlan GmbH hat die durch die Feuerwehrnutzung erwartete Lärmbelastung für den Notfalleinsatz im Nachtzeitbereich (schalltechnisch kritischster Fall) rechnerisch simuliert. Grundlage für die rechnerische Simulation waren anerkannte Schallemissionswerte der Feuerwehrfahrzeuge, welche mit dem Amt

für Umweltschutz abgestimmt sind. Auf dieser Basis wurde unter Zugrundlegung der TA-Lärm das Ergebnis der Machbarkeitsstudie überprüft.

Das Ergebnis der rechnerischen Simulation war, dass trotz der optimierten Anordnung der Gebäudekörper zusätzliche Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form einer Schallschutzwand an der nördlichen Grenze des Hofs sowie ggf. von Abschirmmaßnahmen im Übergang zwischen Feuerwehrgebäude und Bürgerhaus zur Wohnbebauung nach Westen hin notwendig sind. Die genaue Ausformung der Bebauung sowie des notwendigen Schallschutzes wird im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgabe des konkurrierenden Verfahrens zur Findung des Gebäudeentwurfs wird es sein, eine städtebaulich und architektonisch ansprechende Lösung für die Planungsaufgabe zu finden und den Schallschutz zu gewährleisten. Nach Vorliegen des Bebauungsplantentwurfs muss das schalltechnisches Gutachten ggf. angepasst werden.

7. Erschließung und Versorgung

Das Grundstück ist durch die Kirchheimer Straße sowie den Höhenringweg an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Versorgung mit Energie (Gas), Wasser, Abwasser sowie Strom ist gesichert.

Eine 110 kW-Leitung verläuft auf der Westseite des Grundstücks.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich ist.

Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Derzeit sind folgende umweltrelevanten Aspekte bekannt, die bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen:

- **Schutzgut Mensch:** bestehende sowie durch die Neuplanung neu hinzukommende, auf das Plangebiet bzw. seiner Nachbarbereiche einwirkende Belastungen in Form von Verkehrslärm, anlagenbezogenem Lärm sowie Nutzungskonflikte zwischen der bestehenden westlichen Wohnnutzung, dem bestehenden östlich gelegenen Ostfilderfriedhof (Friedhofsruhe, Bestattungsgesetz), dem Bürger- und Veranstaltungszentrum sowie der Feuerwehr Stuttgart I Sillenbuch (Schutzgut Mensch).
- Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zum Neubau der Feuerwehr Stuttgart I Sillenbuch wurden durch das Ingenieurbüro SoundPlan GmbH mögliche Schallemissionen durch die Feuerwehr simuliert und auf dieser Basis bauliche (Baukörperanordnung, Schallschutzwände, ...) Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan sowie das weitere konkurrierende Verfahren zur Findung des Entwurfs ermittelt

- **Schutzwert Boden:** Im Altlastenkataster ist eine entsorgungsrelevante Fläche (3058) kartiert, die zu einem geringen Teil in den südlichen Planbereich hineinragt. Dabei handelt es sich um eine Fläche, bei der keine akute Gefährdung besteht, aber das Bodenmaterial als entsorgungsrelevant eingestuft wird.
- Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg hat ergeben, dass sich das Plangebiet im bombardierten Bereich mit einem Bombentrichter befindet.
- **Schutzwert Tiere, Pflanzen, Biodiversität:** Es wird angenommen, dass Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen im Plangebiet vorkommen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets wurde in Vorbereitung auf die Änderung des Bebauungsplans in Auftrag gegeben.
- **Schutzwert Wasser:** Das Plangebiet liegt außerhalb von Heilquellen- sowie Wasserschutzgebieten.
- Das Gebiet ist gegenüber einer Überflutungsgefährdung relativ unempfindlich.

Zu diesen sowie zu den weiteren Schutzwerten Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden im Bebauungsplanverfahren weitere Erkundungen erfolgen und in die Abwägung eingestellt werden.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 4065 m ²	
	Aktuelle Festsetzung	Geplante Festsetzung
Art der baulichen Nutzung	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze für den Friedhof und Zweckbauten für den Friedhof	Gemeinbedarfsfläche
Maß der baulichen Nutzung	Für die Zweckbauten sind eine GRZ und GFZ von jeweils 0,6 ein Z = I festgesetzt	Das Maß der Nutzung wird im Verfahren bestimmt. Nach derzeitigem Stand (Machbarkeitsstudie) ist damit zu rechnen, dass eine Grundflächenzahl (GRZ) von mindestens 0,8 erforderlich ist. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wurde nicht ermittelt.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 20.10.2025


Thorsten Donn
Amtsleiter