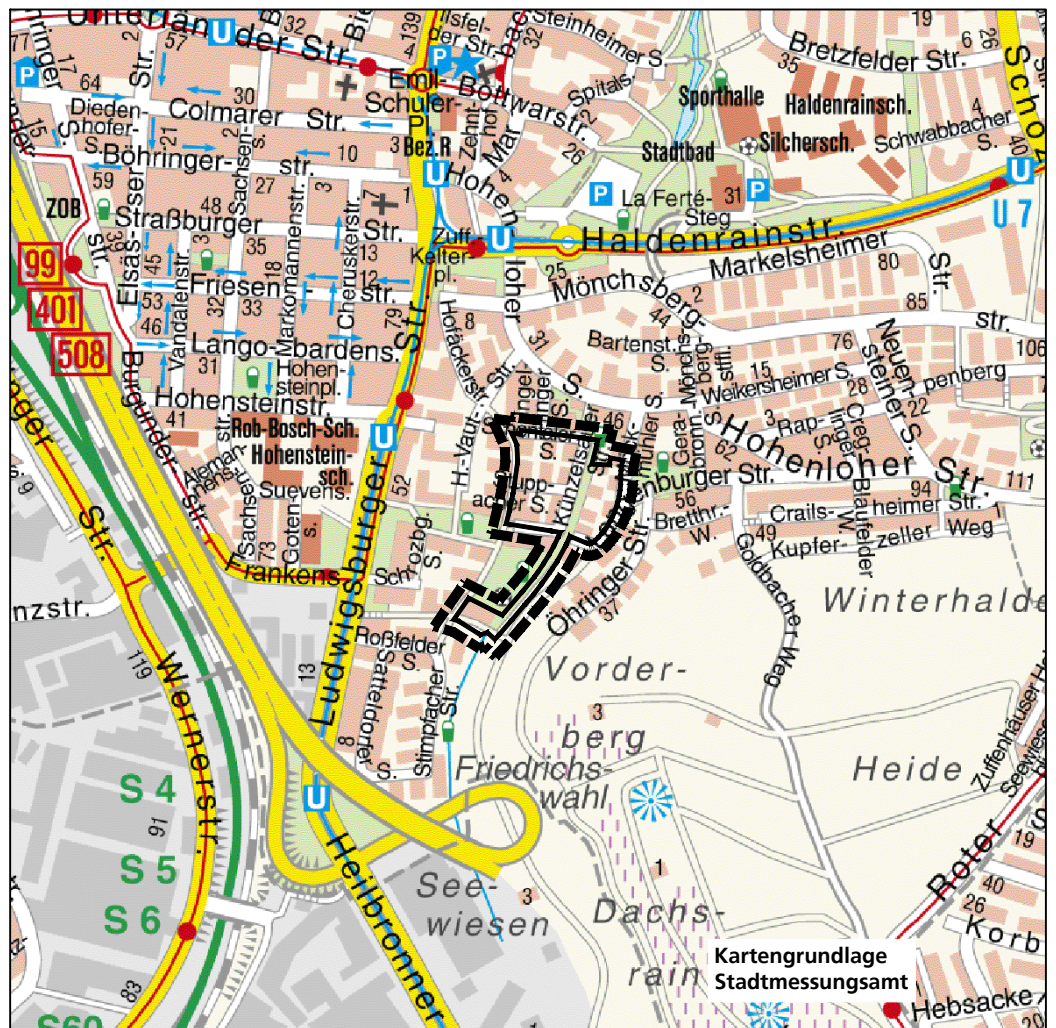


# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Keltersiedlung (Zu 258)

### im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen

### Begründung



## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Plangebiet**

#### **1.1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet setzt sich aus zwei Bereichen zusammen. Zum einen aus dem Teil der Keltersiedlung, der im Norden von der Bebauung nördlich der Schöntaler Straße, im Osten von der Möckmühler- und der Langenburger Straße, im Süden von der Künzelsauer Straße und im Westen von einem Fuß- und Radweg auf dem Flurstück 251/1 begrenzt wird. Zum anderen gehört das Grundstück der Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße 41 zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Beide Bereiche sind durch eine öffentliche Grünfläche auf dem städtischen Flurstück 267/1 miteinander verbunden.

Die Flurstücke 260, 261, 262, 263, 271 und 488 liegen vollständig im Plangebiet, die Flurstücke 259 und 267/1 nur teilweise. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,06 ha. Beide Teile des Plangebietes sind nahezu eben, sie fallen nur leicht in Richtung öffentliche Grünfläche, in deren Bereich der verdolte Feuerbach liegt, ab.

#### **1.2. Bestand und Nutzung**

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist mit Wohngebäuden bebaut, die in der Zeit von 1936 bis 1952 entstanden sind. Es handelt sich um zweigeschossige bzw. an der Langenburger Straße um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach in offener Zeilenbauweise. Das Quartier ist in lockerer Struktur mit teilweise großkronigen Bäumen bewachsen.

Auf dem städtischen Flurstück 271 im Süden des Plangebietes liegt eine dreigruppige Kindertageseinrichtung mit einem durchgrüntem Freispielbereich. Das Gebäude aus den 70-er Jahren ist eingeschossig und verfügt über ein Flachdach.

Der Geltungsbereich wird von einer verbindenden öffentlichen Grünfläche auf dem städtischen Flurstück 267/1 durchzogen. Diese entstand in den 80-er Jahren, nachdem der Feuerbach im Plangebietsbereich verdolt und die Fläche danach begrünt wurde. Inzwischen befindet sich auf der Grünfläche ein dichter Baum- und Gehölzbestand. Entlang der in der Grünfläche geführten Fußwegeverbindung sind einzelne kleine Spielmöglichkeiten angeordnet.

Nördlich angrenzend an die Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz als weitere Spielmöglichkeit für den Stadtteil (außerhalb des Geltungsbereiches).

Im Südosten öffnet sich die Grünfläche und bildet einen Übergang und Verbindung zum Landschaftsschutzgebiet Schnarrenberg, Krailenshalde (außerhalb des Plangebietes). Der Feuerbach (Gewässer 2. Ordnung) durchquert die öffentliche Grünfläche im Bereich des Plangebiets vollständig verdolt. Das Gewässer verläuft in Süd-Nord-Richtung, parallel zur Künzelsauer Straße. Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Feuerbach auf ca. 265 m zwischen Zuffenhausen und Feuerbach als offenes Gewässer.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist im Norden, Osten und Westen von zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden unterschiedlicher Bauzeiten geprägt. Neben der Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße im Plangebiet befinden sich noch die Kindertageseinrichtung in der Langenburger Straße und die Kindertageseinrichtung an der Hohenloher Straße in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Die Flurstücke 261, 263 und 488 befinden sich im Eigentum der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Eigentümerin der Flurstücke 259, 260, 262, 267/1 und 271 ist die Landeshauptstadt Stuttgart.

## **2. Geltendes Recht und andere Planungen**

### **Landes- und Regionalplanung**

Der aktuelle Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (rechtsverbindlich seit 12.11.2010) legt für das Plangebiet eine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet fest.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sollen gegen zeitweilige und dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und Wassermenge gesichert werden.

Dem wird Rechnung getragen, indem ein bereits bebautes und teilweise versiegeltes Gelände neu überplant wird und dabei die Integration von Vegetationselementen, versickerungsfähigen Belägen und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers etc. vorgesehen ist.

Aufgrund der Boden- und wahrscheinlich notwendigen Grundwassersanierung (siehe Ziff. 3. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung, Ziff. 7.3. Schutzgut Boden) ist mit einer Verbesserung der Verhältnisse für die Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplans.

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dar. Die bestehende Grünfläche sowie das Grundstück der Kindertagesstätte Schrozberger Straße liegen innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie die Bebauung im Norden entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der eine Grünfläche und Wohnbaufläche vorsieht. Damit ist der zukünftige Bebauungsplan im nördlichen Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Im südlichen Teil widerspricht die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Kindertageseinrichtung den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird im südlichen Geltungsbereich der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße als Grünfläche (Parkanlage, Landschaftspark) dargestellt. An dieser Stelle ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans in Form einer Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von „Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark“ (Bestand) in „Wohnbaufläche“ (Umnutzung) erforderlich.

### **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gelten zwei Bebauungspläne. Zum einen der Bebauungsplan Hofäcker (1984/001) und zum anderen der Bebauungsplan Langenburger-Hohenloher Straße (1978/004).

Der Bebauungsplan Hofäcker (1984/001) setzt für den Bereich westlich der Künzelsauer Straße ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Ge-

schossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und zwei Vollgeschossen fest. Die bestehende Grünfläche ist als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch die Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße 41 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hofäcker und ist dort als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit einem Vollgeschoss sowie einer GRZ und einer GFZ von 0,2 ausgewiesen. Die nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1984/001 sind, soweit sie nicht als Wege, notwendige Stellplätze und Spielplätze dienen, zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.

Für den Bereich der Langenburger Straße 29 - 35 östlich der Grünfläche setzt der Bebauungsplan Langenburger - Hohenloher Straße (1978/004) ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,7 fest. Östlich davon im Bereich der Gebäude Langenburger Straße 37 bis 41 sind drei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 planungsrechtlich zulässig.

### **Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ (2017/016) im Stadtbezirk Zuffenhausen. In diesem Bebauungsplan ist der Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in der Zuffenhausener Mitte für Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale und Wettbüros geregelt. In den anderen Teilen des Stadtbezirks und damit auch im Plangebiet sind Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen. Bordelle und bordellartige Betriebe sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan von 2010 der Stadt Stuttgart stellt für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans ein bebautes Gebiet dar. Im südlichen Geltungsbereich, im Bereich der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche sowie entlang der Künzelsauerstraße und auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Park bzw. öffentliche Grünanlage dargestellt. Der nördliche Bereich der öffentlichen Grünfläche ist Teil eines Rad-Wanderweges.

### **Lärminderungsplan Zuffenhausen**

Mit der Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 1990 wurde die Lärminderungsplanung eingeführt. Dadurch wurde ein rechtliches Instrumentarium geschaffen, die Lärmbelastung durch verschiedene Lärmquellen in ihrer Gesamtwirkung zu erfassen und koordiniert dagegen vorgehen zu können. Auf dieser Rechtsgrundlage wurden ab 1996 für verschiedene Stadtbezirke Stuttgarts Lärminderungspläne aufgestellt (Zuffenhausen wurde 2003 fertiggestellt). Aufgrund der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde der § 47a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Jahr 2005 durch die §§ 47a - 47f ersetzt und ergänzt. Seitdem ist die Stadt Stuttgart verpflichtet, alle fünf Jahre Lärmkarten und einen Lärmaktionsplan für das ganze Stadtgebiet zu erstellen. Die Stadt Stuttgart stellt deshalb keine Lärminderungspläne für einzelne Stadtbezirke mehr auf. Die bisherigen Lärminderungspläne sind integraler Bestandteil des Lärmaktionsplans Stuttgart.

### **Lärmaktionsplan Stuttgart**

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2009 durch den Lärmaktionsplan der 1. Fortschreibung 2015 wurde im Gemeinderat am 14.04.2016 (GRDRs 1336/2015) zur Kenntnis genommen. Der Lärmaktionsplan ist ein Strategieplan, auf dessen Grundlage Maßnahmen durchgeführt werden können, um Lärmprobleme und Lärmauswirkungen zu vermindern. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet sind darin nicht enthalten. Generell gilt im Sinne

des Lärmaktionsplans, dass sich die Lärmsituation für die Betroffenen im nahen und auch im weiten Umfeld durch eine geänderte Planung oder Nutzung eher verbessern, mindestens aber nicht verschlechtern soll.

### **Stadterneuerungsvorranggebiet / Besonderes Vorkaufsrecht**

Darüber hinaus ist das Plangebiet Bestandteil des Stadterneuerungsvorranggebietes (SVG) Nr. 11 Zuffenhausen-Südlich der Unterländer Straße. Für diese Gebiete hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB beschlossen. In den kommenden 10 bis 15 Jahren sollen in dem SVG die Instrumente der Stadterneuerung eingesetzt werden.

### **Landschaftsschutz**

Im Südosten befindet sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs das Landschaftsschutzgebiet Schnarrenberg, Krailenshalde (Verordnung vom 10. November 1961). Der Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebietes wird durch die aktuelle Planung nicht beeinträchtigt.

### **Heilquellenschutz**

Der Geltungsbereich ist auch von der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 erfasst. Er liegt in der Außenzone nach § 3 der Verordnung. Dort sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Schutzgebietes nicht besorgen lassen. Die Planung berücksichtigt diesen Schutzgedanken.

## **3. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Wohngebäude im nördlichen Teil des Plangebiets sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Nach Prüfung der zu erwartenden Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist der Vorhabenträger zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Modernisierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Die Kosten sind vergleichbar mit Neubaukosten, wobei die strukturellen Defizite der Wohnungen, wie zum Beispiel mangelnde Barrierefreiheit, bestehen bleiben. Daher sollen der Abbruch der vorhandenen Gebäude und eine Neubebauung mit Wohngebäuden erfolgen.

Da die Fläche ein Nachverdichtungspotential darstellt und ein dringender Bedarf für zusätzliche Wohnungen im Stadtgebiet und im Stadtbezirk besteht, wurde eine Machbarkeitsuntersuchung durch ein Planungsbüro erarbeitet. Die Machbarkeitsuntersuchung zeigte, dass eine Neubebauung mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,2 und drei Vollgeschossen gebietsverträglich ist. Damit könnten anstelle der vorhandenen 105 Wohneinheiten ca. 180 Wohneinheiten entstehen.

Diese Ausnutzung lässt das bisher geltende Planungsrecht nicht zu. Daher ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans aufgrund der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Der aufzustellende Bebauungsplan sieht in dem nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet vor.

Durch die Neuerrichtung von ca. 75 zusätzlichen Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf von zwei Gruppen in Kindertageseinrichtungen. Es ist angedacht, diesen Bedarf in der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße 41 zu decken, die sich innerhalb des Plangebiets ca. 200 m südlich der geplanten Neubebauung befindet und direkt durch einen innerhalb der Grünfläche liegenden Fußweg mit dem nördlichen Teil des Plangebietes



verbunden ist. Dazu müsste die Kindertageseinrichtung von bisher drei Gruppen auf fünf Gruppen erweitert werden. Nach dem bisherigen Kenntnisstand ist die Kindertageseinrichtung in einem schlechten baulichen Zustand, so dass voraussichtlich ein Neubau einer fünfgruppigen Kindertagesstätte angestrebt wird. Der geltende Bebauungsplan (Hofäcker (1984/001) lässt eine Erweiterung nicht zu, weil schon die bisherige Kindertagesstätte das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreitet. Aus diesem Grund ist auch hier die Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

### **3.1. Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB nach den vor dem 17. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist aus folgenden Gründen möglich: Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum). Die zulässige mögliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für den Geltungsbereich ca. 10.700 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze für die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann. Auch befinden sich im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, so dass entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Nach § 13 a Abs. 1 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000 Gebiete).

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **4. Planinhalt**

### **4.1. Städtebauliche Konzeption**

Um ein hochwertiges Konzept für die Neubebauung des nördlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erhalten, wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein Gutachterverfahren mit sechs Architekturbüros durchgeführt. In der Auslobung war vorgegeben, dass eine Wohnbebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,2 entsprechend der Machbarkeitsstudie des Büros ORplan entstehen darf. Die Gebäudehöhe wurde auf drei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss beschränkt. Darüber hinaus bestand die Vorgabe, dass die Grünfläche in ihrer bisherigen Ausdehnung unbedingt zu erhalten ist. Im Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens wurde festgestellt, dass die Stuppacher Straße nicht mehr benötigt wird. Eine ausreichende Erschließung der Gebäude kann auch ohne diese Stichstraße gesichert werden. Daher wurde die bisherige Verkehrsfläche der Stuppacher Straße im Bebauungsplan der Fläche des allgemeinen Wohngebietes zugeschlagen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll die Straßenfläche entwidmet werden.

Das mit dem ersten Rang prämierte städtebauliche Konzept wurde mit folgender Begründung vom Gutachtergremium ausgewählt:

„Tragende Idee des städtebaulichen Konzeptes ist die Gruppierung der Gebäude um fünf Wohnhöfe. So bilden sich jeweils überschaubare Nachbarschaften mit einer Abstufung von öffentlichen, gemeinschaftlich genutzten und privaten Außenräumen. Die Neubebauung fügt sich aufgrund der städtebaulichen Komposition und der Körnung der Gebäude sehr gut in die Umgebung ein. Die windflügelartige Anordnung der Gebäude erlaubt eine prägnante Raumbildung bei gleichzeitig sehr guter Belichtung der Höfe und der Wohnungen. Die Bebauung entwickelt eine lebendige Höhenstaffelung mit drei- und viergeschossigen Gebäudeteilen.

Frei finanzierte Wohnungen und Sozialmietwohnungen verteilen sich gleichmäßig über das Gebiet und bilden die Ziele des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells einer kleinräumigen sozialen Mischung sehr gut ab. Positiv bewertet werden die beiden zu den Innenhöfen orientierten Gemeinschaftsräume, die als Mietertreffs ausgebildet sind. Hier kann sich ein reges Quartiersleben entfalten.

Der bestehende Grünraum entlang der Künzelsauer Straße wird in seiner Wirkung verstärkt durch das Zurücksetzen der Wohnhöfe nach Westen. Es entsteht ein gut nutzbarer öffentlicher Grünraum an der Künzelsauer Straße, die hier als Spielstraße ausgewiesen ist. Die Adressbildung und die Zugänglichkeit der Wohnhöfe werden teilweise kontrovers diskutiert. [...]

Die Freibereiche weisen eine hohe Qualität auf, sie versprechen ein hohes Maß an Nutzungsqualität, Nutzungsoffenheit und damit Aneignungsmöglichkeiten durch die Bewohner. [...]

Die Erschließung mit dem PKW ist über zwei Tiefgaragen gelöst, die Zufahrten sind weitgehend gut gewählt und im östlichen Bereich an die Topografie angepasst.

Die Besucherstellplätze werden an zwei Stellen gebündelt, so dass die Künzelsauer Straße zu einer grünen Mitte ohne parkende Autos wird und eine hohe Aufenthaltsqualität verspricht.

Das vorgeschlagene Konzept besticht bei moderater Verdichtung durch seine räumlichen Qualitäten sowohl im Stadtraum als auch im Innenraum der Gebäude. Der Entwurf entspricht in allen wesentlichen Bereichen den funktionalen, ökologischen und klimatischen Anforderungen. Es entsteht ein eigenständiges kleines Quartier, das ein neues - verloren geglaubtes - Stück Heimat mit besonderen Qualitäten in Zuffenhausen schaffen kann.“

Die Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße wird voraussichtlich als zweigeschossige Kindertageseinrichtung neu errichtet. Konkrete Machbarkeitsstudien, wie das zukünftige Gebäude aussehen soll, liegen noch nicht vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung des Raumprogramms für eine fünfgruppige Kindertageseinrichtung auf dem Grundstück.

#### **4.2. Art der baulichen Nutzung**

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Bereich Keltersiedlung) soll die Wohnnutzung weiterentwickelt werden. Ein neues Wohnquartier mit einer höheren baulichen Dichte soll entstehen. Daher wurden im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um die Wohnnutzung und die weiteren in § 4 BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zu ermöglichen. Als Regelausnahmen des Allgemeinen Wohngebietes werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen Teil des Festsetzungskatalogs.

Aufgrund ihres großen Flächenbedarfs sowie der gegebenen Erschließungssituation und dem vorliegenden Gebietscharakter wurden die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

sen, denn auf der Fläche soll der bestehende Bedarf an Wohnungen gedeckt und die der Wohnnutzung dienenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Da Beherbergungsbetriebe größere zusätzliche Verkehrsmengen verursachen, wurde auch diese Nutzung ausgeschlossen.

Einrichtungen von Wettbüros und/oder Vergnügungsstätten sind im Plangebiet unzulässig. Sie werden nur in der Mitte des Stadtbezirks Zuffenhausen ausnahmsweise zugelassen, denn dort wurde auf der Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption 2012 durch den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ (2017/016) ein Bereich für entsprechende Nutzungen festgesetzt. Zudem soll das Plangebiet den zulässigen Nutzungen vorbehalten bleiben.

### **4.3. Gemeinbedarfsfläche**

Die Fläche der vorhandenen Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße 41 wird gemäß der vorhandenen und der geplanten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Anlagen für Kindertageseinrichtungen, zulässig sind Kindertageseinrichtungen mit dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen ausgewiesen.

Durch die geplante Bebauung entsteht ein Mehrbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen, der zwei Gruppen entspricht. Der Bedarf soll in der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße 41, im südlichen Plangebiet, abgedeckt werden. Die Erschließungssituation der Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße kann auch bei der geplanten Erweiterung wie bisher bestehen bleiben. Zusätzlich notwendig werdende Stellplätze können auf dem Grundstück angelegt werden. Da die Kindertageseinrichtungen Hohenloher Straße, Langenburger Straße und Schrozberger Straße alle in unmittelbarer Umgebung der geplanten Wohnbebauung liegen, können diese Einrichtungen fußläufig erreicht werden.

### **4.4. Maß der baulichen Nutzung**

Als Vorgabe für das städtebauliche Gutachterverfahren wurde formuliert, dass sich die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Rahmen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO bewegen müssen. Ziel dieser Vorgabe war es, die Fläche optimal auszunutzen, um möglichst viele Wohneinheiten realisieren zu können. Die Obergrenzen wurden im städtebaulichen Konzept des prämierten Wettbewerbs nahezu ausgeschöpft, das Grundlage für den Bebauungsplan ist. Demzufolge wurde in den allgemeinen Wohngebieten die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

Der rechtliche Rahmen lässt gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zu, jedoch bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 nur bis 0,6. Es wurde von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht und festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten abweichend bis zu einer GRZ von 0,7 in den Allgemeinen Wohngebieten überschritten werden darf. Begründet wird dies mit der Zielsetzung, das städtebauliche Konzept des prämierten Wettbewerbs umzusetzen und den ruhenden Verkehr im Wesentlichen unterirdisch unterzubringen.

In analoger Anwendung des § 17 Abs. 2 BauGB liegen daher städtebauliche Gründe für diese Erhöhung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO vor. Die Überschreitung wird durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ausgeglichen. Das städtebauliche Konzept des prämierten Wettbewerbs zeigt, dass die festgesetzten Nutzungsmaße im nördlichen Planungsgebiet vertretbar sind, denn es werden attraktive und großflächige Freiflächen



entstehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben und es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten wird über die zulässige GFZ von 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse reglementiert. In Anlehnung an die Gebäudehöhen in der Umgebung sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Ein viertes Geschoss kann damit als städtebaulich verträgliches Staffelgeschoss entstehen, es darf jedoch kein Vollgeschoss sein.

Da die Kindertageseinrichtung in der Gemeinbedarfsfläche von bisher drei auf zukünftig fünf Gruppen erweitert werden soll, wurde auch das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht erweitert. Die Realisierung des Raumprogramms für fünf Gruppen ist auf dem vorhandenen Grundstück nur möglich, wenn eine zweigeschossige Tageseinrichtung auf maximal 50 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,5) entsteht. Diese Festsetzung wurde entsprechend des städtebaulichen Konzeptes des prämierten Wettbewerbs festgesetzt (Z=II, GRZ: 0,5). Im Vergleich zu den umgebenden Wohngebieten wird eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt. Dies wird mit dem erhöhten Bedarf der Kinderbetreuung auf gleichbleibendem Grundstück begründet. In Verbindung mit der geringen Geschossigkeit (Z=II) fügt sich die Planung in nähere Umgebung ein und ist städtebaulich verträglich.

#### **4.5. Bauweise**

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebiets ist sehr stark von Einzelbaukörpern geprägt und entspricht der offenen Bauweise. Daraus abgeleitet wird auch in den allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde auf eine Festsetzung hinsichtlich einer Bauweise verzichtet, da dort ein einzelner und freistehender Baukörper errichtet werden soll.

#### **4.6. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die sich im Norden am städtebaulichen Konzept des prämierten Wettbewerbs orientieren.

Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass sich im Baugebiet Wohnhöfe bilden, die von den Bewohnern genutzt werden können. Sie bilden gleichzeitig städtebaulich wirksame Raumkanten zur Umgebungsbebauung, vor allem an der Schöntaler Straße und an der Langenburger Straße.

Auf der Gemeinbedarfsfläche wurde das Baufenster im Norden des Grundstücks platziert. Die Lage wurde so gewählt, um nicht in den zu erhaltenden Baumbestand auf der Freispielfläche einzugreifen.

#### **4.7. Erschließung / ruhender Verkehr**

Der nördliche Geltungsbereich mit dem allgemeinen Wohngebiet ist mit der Möckmühler und der Langenburger Straße im Osten, der Künzelsauer Straße und der Schöntaler Straße im Westen an das Straßennetz angebunden. Die Stuppacher Straße dient derzeit der Erschließung des Gebietes im Inneren. Sowohl die Künzelsauer Straße als auch die Stuppacher Straße und die Langenburger Straße enden als Stichstraßen. Die Straßen sind überwiegend beidseits von Gehwegen begleitet, die Fahrbahnen sind mit Breiten zwischen 4,00 m und 5,00 m relativ schmal und lassen nur geringe Fahrgeschwindigkeiten zu, da in der Regel auch im Straßenraum geparkt wird.

Das Erschließungsnetz wird durch einen am westlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Fuß- und Radweg (außerhalb des Plangebietes) und durch einen in der öffentlichen Grünfläche liegenden Gehweg ergänzt.

Die Langenburger Straße ist im südlichen Teil für den Autoverkehr gesperrt und schließt in südlicher Richtung an einen Geh- und Radweg, der bis zur Krailenshaldenstraße (Feuerbach) weitergeführt wird, an.

Die Kindertageseinrichtung im Süden des Planungsgebietes ist über beschränkt befahrbare Wege erschlossen, die von der Schrozberger und der Roßfelder Straße ausgehen.

Im Vorfeld des städtebaulichen Gutachterverfahrens wurde geprüft, ob das vorhandene Straßennetz bestehen bleiben oder ob auch andere Erschließungsvarianten angeboten werden sollen. Da die Straßen funktional den Ansprüchen an die Erschließung von Wohngebieten bzw. einer Kindertageseinrichtung genügen, fiel aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Entscheidung im Wesentlichen zugunsten des vorhandenen Straßennetzes, das als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Im Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens wurde jedoch festgestellt, dass die Stuppacher Straße nicht mehr benötigt wird. Eine ausreichende Erschließung der Gebäude kann auch ohne diese Stichstraße gesichert werden. Daher wurde die bisherige Verkehrsfläche der Stuppacher Straße im Bebauungsplan der Fläche des allgemeinen Wohngebietes zugeschlagen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll die Straßenfläche an den Vorhabenträger veräußert und die Straßenfläche entwidmet werden. Mit dem Verzicht auf die Stuppacher Straße ist eine Durchwegung des Gebietes in Ost- West-Richtung nicht mehr gegeben. Als Ersatz wird ein Geh- und Fahrradweg (siehe Ziff. 4.9. Geh- und Fahrrechte) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die bisher vorhandenen Wendemöglichkeiten am Ende der Künzelsauer Straße und am Ende der Langenburger Straße reichen nicht aus, um dort ein Müllfahrzeug wenden zu lassen. Daher wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zusätzliche Flächen (mit fr2 gekennzeichnete Fläche) als Wendeflächen entsprechend den Vorgaben der RAST 2006 festgesetzt.

Es wird angestrebt, die Künzelsauer Straße zu einem Bereich mit reduzierter Geschwindigkeit auszubauen, um eine bessere fußläufige Vernetzung zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem westlichen allgemeinen Wohngebiet herzustellen.

Bisher sind zu wenige Stellplätze für die Bewohner der Keltersiedlung vorhanden, die Bewohner parken hauptsächlich im öffentlichen Straßenraum. Zukünftig soll der ruhende Verkehr für die Wohnnutzung in Tiefgaragen untergebracht werden. Die flächenmäßige Ausdehnung der Tiefgarage wird im Bebauungsplan begrenzt, um u. a. Pflanzungen mit Erdanschluss verwirklichen zu können. Für den östlichen und den westlichen Teil der Wohngebiete wurde jeweils eine Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. Damit soll der Zufahrts- und Abfahrtsverkehr konzentriert werden. Die Lage der Tiefgaragenzufahrten ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept des prämierten Wettbewerbs.

Oberirdische Stellplätze wurden in den allgemeinen Wohngebieten nur in einer beschränkten Anzahl innerhalb der Fläche für Stellplätze zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist es, einerseits den Schutz vor Verkehrslärm im Quartier zu sichern, andererseits eine hohe Versiegelung von Stellplatzflächen zu vermeiden und so begrünte Freiflächen zu ermöglichen.

Das Planungsgebiet ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden, in einem Radius von 400 m liegen drei ÖPNV - Haltestellen.

Das sind die Stadtbahnhaltestellen Kelterplatz, Rathaus und Hohensteinstraße, die von den Linien U7 (Mönchfeld - Ostfildern) und U15 (Stammheim - Heumaden) sowie von den Buslinien 52 (Korntaler Straße - Bad Cannstatt), 401 (Mühlhausen - Zuffenhausen Bahnhof) und der Nachtbuslinie N4 (Schlossplatz - Zuffenhausen) bedient werden. Zudem liegt das Planungsgebiet im Zentrum von Zuffenhausen und damit in der Nähe aller Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und alle Waren des täglichen Bedarfes können in unmittelbarer Nähe erworben werden. Vor dem Hintergrund dieser guten Verkehrsanbindung und einer vertraglich gesicherten Umsetzung von zwei Carsharing-Stellplätzen wurde die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf 0,75 Stellplätze je Wohneinheit reduziert und zugleich die Herstellung baurechtlich nicht notwendigen Stellplätzen ausgeschlossen (siehe Örtliche Bauvorschriften Ziff. 6.6 Stellplatzbeschränkung).

#### **4.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Geltungsbereich sind Geh- und Fahrrechte in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Durchwegung des neuen Quartiers soll durch mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzte Flächen gesichert werden (gr, fr1).

Im Süden des allgemeinen Wohngebiets werden zwei Wendehammer vorwiegend für die Nutzung durch die Abfallentsorgung vorgesehen. Diese Flächen werden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger mit einem Fahrrecht für die Landeshauptstadt Stuttgart und Entsorgungsunternehmen gesichert (fr2).

#### **4.9. Gestaltung von Wegen und Platzflächen**

Wege, Platzflächen, Stellplatzzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Diese Festsetzung ermöglicht eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort und kann damit u.a. ein gewisser Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate im Plangebiets leisten.

#### **4.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### Artenschutz

Für den Geltungsbereich sind insgesamt drei Vogelnistkästen für den Haussperling nachzuweisen. Mit Abschluss der Bauarbeiten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zwei Vogelnistkästen im westlichen Bereich des WA sowie ein Vogelnistkasten im östlichen WA für den Haussperling, an die Neubauten des Allgemeinen Wohngebietes zu integrieren.

Die Nistkästen sind an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 3,50 m Höhe (Nordost- oder Ostseite) und mit freier Anflugsmöglichkeit anzubringen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen.

Bei entsprechender Entwicklung des Vegetationsbestandes im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Fledermauskasten für die Zwergfledermaus im östlichen WA sowie ein weiterer im westlichen WA, an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt, in mindestens 3,50 m Höhe, an die Neubauten anzubringen (Süd- oder Ostseite) und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen.

#### **4.11. Niederschlagsmanagement**

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers soll dezentral vor Ort auf den Baugrundstücken erfolgen. Das Niederschlagswasser kann, in Bereichen wo keine Untergrundbelastungen vorliegen, gezielt auf den Baugrundstücken durch Versickerungsanlagen wie beispielsweise Mulden-Rigolen System über eine belebte Erdschicht (Außenzone Heilquellenschutzgebiet siehe Ziff. 2, Geltendes Recht und andere Planungen) versickert werden. Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zur Nutzung von Brauchwasser gesammelt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der massiven im westlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorhandenen Altlastenverunreinigung der vorangegangenen Nutzung im Erdreich, auch nach zukünftig geplanten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, nicht gezielt beispielsweise durch Mulden-Rigolensysteme versickert werden. Auch nach der Altlastensanierung kann nicht sichergestellt werden, dass die Altlasten vollständig entfernt wurden und somit besteht die Möglichkeit, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

Eine Restbelastung im Untergrund wird mit hoher Wahrscheinlichkeit verbleiben. Des Weiteren ist aufgrund der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund die Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) im Plangebiet nicht zulässig.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts wird festgesetzt, dass Zisternen herzustellen sind, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist in diesen Zisternen zu sammeln und zu nutzen. Alternativ kann das Niederschlagswasser in Zisternen oder Retentionsmulden gesammelt und gedrosselt in den Feuerbach geleitet werden. Das Retentionsvolumen von 0,81 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen. Anlagen zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

In der Ergänzung der Hochwasserstudie Keltersiedlung vom 17.10.2018 wurde die Aufnahmefähigkeit des Feuerbachs für das Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers geprüft. Ergebnis der Hochwasserstudie ist, dass der Gesamtabfluss nach derzeitigen Planungsstand weniger als 10 l/s beträgt. Angesichts der vergleichsweise sehr großen Reserven wird die Einleitung des Regenwassers als unproblematisch bewertet.

#### **4.12. Grünordnerische Maßnahmen (u.a. Grünflächen, Pflanzbindungen)**

##### Öffentliche Grünfläche

Die zentrale Grünfläche, die die beiden Teile des nördlichen Bereiches des Planungsgebietes verbindet, soll in ihrer Struktur als Parkanlage mit Baumstandorten und mit Spielmöglichkeiten erhalten bleiben und wurde deshalb auch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche dient als Spiel- und Streifraum für Kinder und als Erholungsraum. Zudem hat sie eine wichtige kleinklimatische Funktion. Die unter anderem gemäß § 6 WHG anzustrebende naturnahe Entwicklung des Feuerbachs (Öffnung der Feuerbachdole) ließe sich nur unter Verzicht größerer Nutzflächen realisieren. Des Weiteren ist die Offenlegung aufgrund des enormen technischen Aufwands, der Tieflage der Verdolung und der notwendigen Vegetationsrodung auf der öffentlichen Grünfläche schwierig umzusetzen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden jedoch weitere Planungen dazu im Rahmen der öffentlichen Grünfläche nicht ein-

geschränkt. Langfristig ist aber eine Machbarkeitsstudie für eine mögliche Renaturierung des Feuerbaches im genannten Bereich geplant.

#### Gemeinbedarfsfläche und allgemeines Wohngebiet

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück der Kindertageseinrichtung an der Schrozberger Straße (siehe Ziff. 4.3. Gemeinbedarfsfläche) soll als Freispielfläche für die Kindertageseinrichtung gestaltet werden.

Das Planungsgebiet ist derzeit stark durchgrünt und besitzt einen hohen Vegetationsanteil. Im bisher schon als Wohnquartier genutzten nördlichen Teil weisen die Freiflächen vor allem im Westen einen großen Baumbestand auf und werden zum überwiegenden Teil als Hausgärten genutzt. Durch den baulichen Abbruch im allgemeinen Wohngebiet sowie das sich anschließende notwendige Boden- und wahrscheinlich notwendige Grundwassersanierungsverfahren (siehe Ziff. 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität) und die geplante Neubebauung des Planungsgebietes mit einer größeren baulichen Dichte können die bestehenden Grünstrukturen in den allgemeinen Wohngebieten nicht vollständig erhalten werden. Schon im Auslobungstext zum Gutachterverfahren wurde daher darauf hingewiesen, dass der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich erhalten bleiben soll. Dazu wurde eigens ein Baumgutachten vom 08. September 2013 erstellt (siehe Ziff. 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität). Insgesamt müssen von den 24 Bäumen der Erhaltungspriorität 1 und 2 (sehr gute Vitalität bis gute/mittlere Vitalität) im allgemeinen Wohngebiet sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 19 Bäume mit Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Gutachterverfahrens und der damit notwendigen Boden-sanierungsmaßnahmen gefällt werden. Der Bebauungsplan sieht als Ersatz für die Fällung der Bäume 43 Neupflanzungen vor (siehe Ziff. 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität). Fünf Bäume werden als zu Erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen festgesetzt.

#### Tiefgaragenerdüberdeckung (pv1)

In den allgemeinen Wohngebieten werden für die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen eine Mindesterdüberdeckung von mindestens 0,80 m Stärke und in Bereichen von Gehölz- und Baumpflanzungen eine Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m Stärke gefordert (pv1), um ausreichende Bedingungen für die Pflanzungen auch von Bäumen und Sträuchern sicherzustellen. Diese Flächen sollen dauerhaft begrünt und erhalten werden.

#### Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (pv2)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (pv2). Ausgenommen davon sind Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze und mit Geh- und Fahrrecht gekennzeichnete Flächen. Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Konzept mit den dargestellten Qualitäten des prämierten Wettbewerbs gesichert werden. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 0,20 – 0,25 m gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches Saatgut zu verwenden.

#### Dachbegrünung (pv3)

Zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitate für Flora/Fauna und zur Retention von Regenwasser wird im Bebauungsplan eine Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern festgesetzt (pv3). Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten. Die extensive Dachbegrünung soll mit einem Schichtaufbau von mindestens 12 cm hergestellt werden. Davon muss mindestens eine 8 cm Substratsicht vorgesehen werden.

Auf den Dachflächen können Dachterrassen, technische Aufbauten, Attiken und nicht brennbare Abstandstreifen hergestellt werden. Für eine anteilige Dachfläche von 20 %

kann auf eine Dachbegrünung für diese Nutzungen verzichtet werden. Dabei werden Flächen für Attiken und nicht brennbare Abstandsstreifen nicht auf die 20 % angerechnet. Sind auf den Dachflächen Solaranlagen geplant, können dafür 40 % der Dachfläche verwendet werden, ohne dass diese Dachfläche zu begrünen ist. Bei Aufständerungsformen von Solaranlagen, die die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung weiterhin ermöglichen, gilt die Reduzierung der Dachbegrünung nicht, da bei diesen Anlagen eine Begrünung unterhalb der Anlage flächig herzustellen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei der technischen Herstellung von schräg aufgeständerten Solaranlagen ist zu berücksichtigen, dass der Mindestabstand von 0,30 m zwischen der Substratschicht und der Unterkante der Paneele eingehalten werden muss und dieser nicht unterschritten werden darf.

#### Kräuter- und blütenreiche Wiese (pv4)

Entlang der Künzelsauer Straße und entlang des westlichen Weges (Flurstück 251/1) wird eine Pflanzverpflichtung (pv4) festgesetzt. Diese soll zum einen das Freiraumkonzept des prämierten Wettbewerbs sichern und zum anderen im westlichen Geltungsbereich die nordsüdlich verlaufende Wegeverbindung attraktiveren. Die Pflanzverpflichtung soll als kräuter- und blütenreiche Grünfläche entwickelt und erhalten bleiben.

#### Begrünung von Stützmauern (pv5)

Stützmauern ab einer Ansichtsfläche von 30 m<sup>2</sup> sollen mit Schling- und Rankpflanzen bepflanzt werden. Diese Begrünung soll fachgerecht erfolgen und dauerhaft erhalten werden. Für Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

### **4.13. Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist mit Wasser-, Gas-, Strom und Telekommunikationsleitungen erschlossen und wird über vorhandene Kanäle im Mischsystem entsorgt. Das Abwasser wird über diese Kanäle zum Hauptsammler Feuerbach und weiter zum Hauptklärwerk Mühlhausen geleitet. Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im öffentlichen Straßenraum bzw. parallel zur Künzelsauer Straße in der öffentlichen Grünfläche.

Das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem ist auch für die zukünftige Bebauung ausreichend dimensioniert. Die Ableitungsmenge des Niederschlagswassers wird durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Anlage von Wegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen, zur Tiefgaragenbegrünung und zum Niederschlagswassermanagement (siehe Ziff. 4.11 Niederschlagsmanagement) gemindert.

### **4.14. Sozialverträglichkeit**

Die Bebauungsplanung trägt in hohem Maße sozialen Belangen Rechnung. Zum einen wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und zum anderen wird durch die Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells 50 % der insgesamt neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen für den geförderten Wohnungsbau gesichert.

Ein dritter positiver Aspekt im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit ist, dass die Kostendeckung der notwendigen zwei neuen Gruppen in der Kindertageseinrichtung an der Schrozberger Straße vom Vorhabenträger abgesichert wird und somit umgesetzt werden kann. Alle weiteren benötigten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind vom Planungsgebiet aus fußläufig zu erreichen.

### **4.15. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Die Entwicklung des Plangebietes wird nach den Grundsätzen des SIM durchgeführt. Der Vorhabenträger ist bereit, über die verpflichtenden 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen hinaus, in der Summe 50 % der insgesamt neu zu errichtenden Woh-



nungen als Sozialmietwohnungen herzustellen. Dieser Prozentsatz liegt weit über dem nach SIM geforderten Anteil von 20 % gefördertem Wohnungsbau. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag, die Verfahrenskosten für den Bebauungsplan anteilig und die Kosten für erforderliche Gutachten zu tragen.

Die anfallenden Erschließungskosten sowie die Kosten für die zwei zusätzlich erforderlichen Gruppen in der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße werden vertraglich geregelt und gesichert und von dem Vorhabenträger übernommen.

#### **4.16. Energiekonzeption**

Da die Entwicklung des Gebietes gemäß der Konditionen des SIM erfolgt, muss die geplante Bebauung die Energiestandards des SIM einhalten. Das bedeutet unter anderem, dass der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  um mindestens 20 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sollen die Vorgaben der EnEV um 30 % unterschritten werden. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Die Sicherung des Energiekonzeptes erfolgt über die vertragliche Sicherung und ist daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **4.17. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen müssen von Seiten der Landeshauptstadt Stuttgart nicht ergriffen werden. Die allgemeinen Wohngebiete im Norden des Planungsgebietes sind bereits zum größten Teil im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Gemeinbedarfsfläche und die öffentliche Grünfläche sind im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind zum überwiegenden Teil im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Wendehammer (fr2 gekennzeichnete Fläche) bleiben im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Stichstraße Stuppacher Straße verliert zukünftig ihre Funktion als Erschließungsstraße und wurde deshalb im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Sie soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an den Vorhabenträger veräußert werden.

### **5. Kennzeichnungen**

Das Plangebiet wird als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich sind.

Das Plangebiet wird als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Begründet wird dies auf Grund einer bestehenden Bodenverunreinigung durch die ehemalige Teerfabrik. Aufgrund erheblicher Bodenverunreinigungen sollen große Teile des westlichen Bereichs des WA altlastensaniert werden.

### **6. Örtliche Bauvorschriften**

#### **6.1. Dachgestaltung**

Ziel der Planung ist es, das städtebauliche Konzept des prämierten Wettbewerbs im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen. Abweichend von der Nachbarbebauung (überwiegend Satteldächer) sind im prämierten Wettbewerb die Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dach mit einer Neigung bis 10° vorgesehen. Begründet wird die Fest-

setzung mit der gewünschten Architektursprache des Entwurfsverfassers und einer gewünschten großflächigen Dachbegrünung. Daher wurde auch im Bebauungsplan das Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach als Dachform festgesetzt.

## **6.2. Werbeanlagen**

Es soll ein hochwertiges Wohnquartier im Norden des Geltungsbereiches entstehen. Um die Außenwirkung des Quartiers nicht durch Werbeanlagen zu stören und die Bewohner des Gebietes nicht durch wechselndes und bewegtes Licht zu belasten, wurde die Lage, Anzahl, Größe und die Gestaltung der zulässigen Werbeanlagen im Bebauungsplan geregelt.

## **6.3. Mülltonnenstandplätze**

Die Festsetzung zur Gestaltung der Mülltonnenstandplätze und Regelungen über die Verortung dienen dazu, die Gestaltung des öffentlichen Raumes nicht negativ zu beeinflussen bzw. einen reibungslosen Ablauf der Abfallentsorgung zu ermöglichen. Die notwendige Bepflanzung soll zur Integration der Plätze im Quartier beitragen.

## **6.4. Einfriedungen**

Durch die Festsetzung der zulässigen Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,50 m soll verhindert werden, dass zu hohe und unattraktive Barrieren aus Baustoffen zwischen der Nachbarschaft bzw. dem öffentlichen Raum und den privaten Flächen entstehen. Zudem dient der Ausschluss der Einfriedungen bzw. die Höhenbegrenzung der Hecken der Vernetzung der Grünstrukturen in den allgemeinen Wohngebieten mit den Grünstrukturen in der öffentlichen Grünfläche. Die Gemeinbedarfsfläche ist von der Festsetzung ausgenommen, um sicherheitstechnisch notwendige Einfriedungen für Kindertageseinrichtungen zu ermöglichen.

## **6.5. Antennen**

Die Beschränkung der Anzahl der Antennen pro Gebäude dient dazu, die Gestaltung des öffentlichen Raums nicht nachteilig und dominierend zu prägen. Ausnahmen von der Festsetzung können nur dann erteilt werden, wenn die Antennen vom öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und den platzähnlichen Zugangsbereichen zu den Gebäuden als nicht störend in Erscheinung treten bzw. nur untergeordnet sichtbar sind.

## **6.6. Stellplatzbeschränkung**

Um den Verkehr in den allgemeinen Wohngebieten auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren und die Freiflächen für eine Begrünung vorzuhalten, wurde bauplanungsrechtlich geregelt, dass bis auf die Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Fläche alle Kfz-Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind (siehe Ziff. 4.7 Erschließung/ruhender Verkehr).

Im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift wurde geregelt, dass nur 75 % der nach § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) erforderlichen Kfz-Stellplätze je Wohneinheit hergestellt werden müssen. Der landesrechtlich geforderte Stellplatznachweis (1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit) erscheint vor dem Hintergrund des herausragenden öffentlichen Personennahverkehrs in der Umgebung des Plangebiets überdimensioniert. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich der Investor vertraglich zur Herstellung von zwei gemeinschaftlich nutzbaren Carsharing-Kfz-Stellplätzen sowie zur Anschaffung und Unterhaltung eines gemeinschaftlich nutzbaren Lastenrades verpflichtet hat. Diese Festsetzung

gen machen den Bau einer Tiefgaragenanlage erforderlich, die ca. 70 % der Flächen in den allgemeinen Wohngebieten unterbauen wird.

Die realisierbare Zahl der Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage liegt damit in den allgemeinen Wohngebieten bei ca. 130 - 140 Kfz-Stellplätzen (75 % der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze) für ca. 180 Wohneinheiten.

Im Geltungsbereich sind ausschließlich die nach Landesbauordnung baurechtlich notwendigen Stellplätze zulässig. Diese Beschränkung soll die Stellplatzreduzierung stärken und weitere Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr verhindern. Von dieser Festsetzung können für Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Kfz-Stellplätze für gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge und Behindertenstellplätze Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anzahl anteilig 5 % des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs je Baugrundstück nicht überschreitet.

## **7. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan „Keltersiedlung“ (Zu 258) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, um eine bisher bereits bebaute Fläche mit größerer baulicher Dichte neu zu bebauen. Die bestehende zentrale Grünfläche soll erhalten bleiben. Im Rahmen des § 13 a BauGB-Verfahrens 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Unabhängig hiervon werden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

### **7.1. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit - § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB**

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich von einem reinen Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet. Die Gemeinbedarfsfläche im Süden des Geltungsbereichs für Kindertageseinrichtung bleibt gleich. Im neuen Planrecht erhöht sich die mögliche bauliche Auslastung der Grundstücke.

#### Lärm

Die grundsätzlichen Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau sind in der DIN 18005 verankert. Sie enthält im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

#### Verkehrslärm

Mit der Erhöhung der baulichen Dichte erhöht sich zukünftig mit der neuen planungsrechtlichen Situation ebenfalls die Zahl der möglichen Wohneinheiten im Plangebiet und damit einhergehend die Zahl der Fahrten. Dabei ist eine Verteilung von 2/3 der Wohnungen im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets und 1/3 im östlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets anzunehmen. Es wird aufgrund der nahezu doppelten Anzahl an Wohneinheiten von einer Verdoppelung der Fahrten in der Ingelfinger Straße (Erschließung westliche Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet) ausgegangen.

In der Ingelfinger Straße (westlicher Teil des allgemeinen Wohngebiets) ist zukünftig mit Umsetzung der Planung von einer Erhöhung des Verkehrslärms um 3 dB(A) auszugehen, was einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms in diesem Bereich entspricht. Den-

noch werden die Werte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für ein allgemeines Wohngebiet (59 dB(A) tags sowie 49 dB(A) nachts) bei den angenommenen 500 - 600 Fahrten pro Tag insgesamt (inkl. den Fahrten der Anlieger in diesem Bereich) weiterhin eingehalten. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts) werden mit dieser überschlägig angenommenen Anzahl an Fahrten weiterhin nicht überschritten.

Im Bereich der Möckmühler Straße (östlicher Teil des allgemeinen Wohngebiets) sind die Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund der größeren Anzahl an bereits bestehenden Anliegergebäuden bzw. des daraus resultierenden Verkehrsvolumens nicht so gravierend. Hier werden es voraussichtlich nur 1,5 bis 2 dB(A) Erhöhung zukünftig sein. Auch hier ist nicht zu erwarten, dass mit dem gesamten Verkehr die Grenzwerte der Lärmvorsorge (16.BImSchV) für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Bei den Werten der DIN 18005 kann es voraussichtlich zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte kommen.

Vorsorglich wird das Plangebiet als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich sind.

#### Freizeit- und Sportlärm

Direkt nördlich der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße (Gemeinbedarfsfläche) liegt ein Bolzplatz angrenzend an das Plangebiet. Ein aktuelles schalltechnisches Gutachten (Schalltechnische Untersuchung „Sanierung Bolzplatz Hofäcker“ in Stuttgart Zuffenhausen, 1. - 4.07.2016) kommt zu dem Ergebnis, dass der Bolzplatz wohngebietsverträglich genutzt werden kann. Allerdings gibt es entlang der nördlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche eine hohe Immissionsbelastung durch den Bolzplatz. Eine Kindertageseinrichtung ist zwar formal kein Immissionsort im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung, dennoch sollten besonders schutzbedürftige Räume wie zum Beispiel Schlafräume abseits von Immissionsbelastungen angeordnet werden.

### **7.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB**

Das Plangebiet besitzt einen hohen Anteil an Vegetationsbeständen, die jedoch planungsrechtlich, entsprechend den zu Grunde liegenden Bebauungsplänen, kaum gesichert sind (eine allgemeine Begrünungspflicht der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Ausweisung der Grünfläche zwischen den Baugrundstücken als öffentliche Grünanlage mit Wegen im Bebauungsplan „Hofäcker“ (1984/001)). Durch die zukünftig mögliche höhere bauliche Auslastung wird der vorhandene Freiflächenanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans abnehmen. Mit Integration von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wie der Dachbegrünung, der Verpflichtung, Bäume zu erhalten und zu pflanzen sowie die Tiefgarage und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen, werden über das bestehende Planrecht hinaus Festsetzungen im Sinne der Grünordnung im Plangebiet aufgenommen. Deshalb sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität zu erwarten.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen großen und zum Teil hochwertigen Baumbestand zwischen den Baukörpern, vor allem in der öffentlichen Grünfläche aus. Eine Bestandserfassung und Bewertung aller im nördlichen Teil des Planungsgebiets (Bereich allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Grünfläche im Bereich der allgemeinen Wohngebiete) vorhandenen 98 Bäume wurde durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Verkehrssicherheit von Bäumen, Gehölzschadens-/Gehölzwertermittlung und Baumpflege im Jahr 2013 durchgeführt. Insgesamt wurden 111 Bäume betrachtet, wovon 13 Bäume nicht im Geltungsbereich liegen und daher nicht in

die Bilanzierung eingehen. Von den untersuchten 98 Bäumen im Geltungsbereich befinden sich 40 Bäume auf der öffentlichen Grünfläche.

Dabei wurden 51 Bäume im nördlichen Bereich, einschließlich der öffentlichen Grünanlage als teilweise sehr vital (Erhaltungsprioritäten 1 und 2) beurteilt. Es gibt im nördlichen Plangebiet, einschließlich der öffentlichen Grünfläche 20 Baumstandorte der Erhaltungspriorität 1, davon befinden sich 6 Baumstandorte der Erhaltungspriorität 1 im Bereich der Baugrundstücke. Es gibt im nördlichen Plangebiet, einschließlich der öffentlichen Grünfläche 31 Baumstandorte der Erhaltungspriorität 2, davon befinden sich 16 im Bereich der Baugrundstücke. 47 Bäume im nördlichen Plangebiet weisen eine geringe bis schlechte Vitalität auf bzw. sind absterbend (Erhaltungsprioritäten 3 und 4), davon befinden sich 20 Baumstandorte im Bereich der Baugrundstücke.

Im Bereich der Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete können, unter Beachtung der notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen, ein Baum der Erhaltungspriorität 1 und drei Bäume der Erhaltungspriorität 2 erhalten werden. Für die 18 Bäume der Erhaltungsprioritäten 1 und 2, die gefällt werden müssen, werden 38 neue Bäume als Ersatzpflanzungen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Die Bäume der Erhaltungspriorität 3 und 4 werden nicht in der Bilanz berücksichtigt, da diese bereits heute eine mittlere bis schlechte Vitalität aufweisen, zum Teil große Vorschädigungen besitzen und Erhaltungsmaßnahmen nicht zu empfehlen bzw. nicht möglich sind.

Es gibt auf der Gemeinbedarfsfläche (nicht Bestandteil des Baumgutachtens) nach Einstufung des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes zwei Baumstandorte in einem sehr guten Zustand (nicht geschädigte Baumstruktur, sehr vital), wovon ein Baum wahrscheinlich aufgrund der Nähe zur überbaubaren Grundstücksfläche gefällt werden muss und daher als Neupflanzung festgesetzt wird. Für vier abgängige Bäume mit einer mittleren bzw. eingeschränkten Vitalität wurden auf der Grundstücksfläche vier Ersatzpflanzungen aufgenommen.

Bilanzierung Geltungsbereich:

<b><i>Erhaltungspriorität 1 und 2)</i></b>	<b>Bestand</b>	<b>Fällung</b>	<b>Neupflanzung</b>
<i>allgemeinen Wohngebiet</i>	22	18	38
<i>Gemeinbedarfsfläche</i>	2	1	5
<i>Insgesamt (ohne öffentliche Grünfläche)</i>	24	19	43

Habitatpotential für Arten der Fauna

Da sich im Planungsgebiet größere Gehölzbestände befinden sowie Gebäudestrukturen mit entsprechender Habitateignung, die Lebensraum für geschützte Arten sein können, wurde eine Artenschutzuntersuchung nach § 44 BNatSchG durchgeführt.

Im Rahmen einer Erhebung durch das Fachbüro „Gruppe für ökologische Gutachten“ wurde das nördliche Plangebiet im Frühjahr und Sommer 2016 im Hinblick auf potenzielle Habitate von europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der EU – Vogelschutzrichtlinie und von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten untersucht.

### Europäische Vogelarten

Im Untersuchungsbereich wurden 10 Brutvogelarten festgestellt. Hierbei handelt es sich um häufige, ubiquitäre und siedlungsadaptierte Arten wie Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke. Der Haussperling ist die einzig vorkommende Vorwarnlistenart entsprechend der Roten Liste über den Gefährdungsgrad von Tier- und Pflanzenarten von Baden-Württemberg. Weitere Arten wie der angrenzend brütende Grünfink nutzen das Plangebiet teilweise regelmäßig zur Nahrungssuche.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes entsprechend § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG von Fang, Verletzung oder Tötung europäischer Vogelarten sowie zur Störung entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann durch die Auswahl eines geeigneten Zeitpunkts für die Baufeldfreimachung (außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. nach vorheriger Kontrolle) vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Rahmen des Textteils zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (hier Haussperling) wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Es sind zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion an umliegenden Gebäuden im Umkreis von maximal 500 m vor Freiräumung der Grundstücke mindestens neun Vogelnistkästen zu integrieren. Mit Abschluss der Bauarbeiten im Geltungsbereich sind drei weitere Nistkästen außerhalb der Brutzeit an die neuen Gebäude anzubringen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang wurden vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelt und die Umsetzung und Unterhaltung somit gesichert. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, welche nach Bauherstellung gefordert werden, sind als Festsetzung aufgenommen (siehe Ziff. 4.10. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

### Käfer

Im Untersuchungsgebiet konnte kein Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Käferarten festgestellt werden. Gleichwohl weisen einige Bäume kleine Mulmhöhlen bzw. Mulmansätze auf. Vor Fällung der Bäume sind diese daher nochmals entsprechend zu kontrollieren. Ein entsprechender Hinweis findet sich daher im Textteil des Bebauungsplans.

### Fledermäuse

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden 160 Fledermauskontakte dokumentiert und identifiziert. Die Zwergfledermaus war die am häufigste vertretene Fledermausart. Für die Fledermäuse bieten die Gebäude Potenzial für Tagesquartiere. Aktuell weisen die im Planbereich befindlichen Bäume kein Quartierpotenzial auf.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände von Fang, Verletzung oder Tötung von Fledermäusen nach § 44 BNatSchG können durch die Auswahl eines geeigneten Zeitpunkts für die Baufeldfreimachung bzw. dem Abriss der Gebäude (außerhalb der Vegetationszeit, während der Winterschlafzeit der Tiere) vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Zerstörung (potenzieller) Einzelquartiere an den Gebäuden wird durch die vorgezogene Anbringung von mindestens zwei Fledermauskästen an umliegenden Gebäuden oder in Baumbeständen im Umkreis von 500 m zur Sicherung der ökologischen Funktion kompensiert. Bei entsprechender Entwicklung der Vegetationsbestände im allgemeinen Wohngebiet sind zwei weitere Fledermauskästen in die Fassaden der Neubauten zu integrieren. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich geregelt und die Umsetzung und Unterhaltung somit gesichert. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, welche nach Bauherstellung gefordert werden, sind als Festsetzung aufgenommen



(siehe Ziff. 4.10. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

### **7.3. Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB**

Der Gemeinderat hat beschlossen, für Bebauungspläne mit Hilfe von Bodenindexpunkten eine Bilanzierung der Bodenqualität zu erstellen und zu dokumentieren.

Im Geltungsbereich befinden sich, unter anderem bedingt durch die Altlast ISAS- Nr. 3915 „Teerfabrik Hofäckerstraße“, Böden der Qualitätsstufe 0 (= fehlend) bis 2 (= gering). Da das Plangebiet bereits bebaut ist, sind die Auswirkungen der Nachverdichtung auf das Schutzgut Boden nicht erheblich. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes ein Verlust von 0,17 Bodenindexpunkten (Bodenindex Bestand 1,24 Bodenindexpunkte; Bodenindex Planung 1,07 Bodenindexpunkte).

Das bestehende Planungsrecht setzt eine GRZ von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten, eine GRZ von 0,3 für das reine Wohngebiet und eine GRZ von 0,2 für die Gemeinbedarfsfläche fest. Es gibt keine Einschränkungen für Nebenanlagen, Stellplätze etc. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ältere Fassung der BauNVO). Somit ist ein höherer Versiegelungsanteil für diese Anlagen anzunehmen.

Das zukünftige Planungsrecht setzt für die allgemeinen Wohngebiete eine höhere GRZ von 0,4 und für die Gemeinbedarfsfläche eine höhere GRZ von 0,5 fest. Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann die GRZ gemäß den rechtlichen Vorgaben bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Abweichend davon, kann für Tiefgaragenflächen eine höhere GRZ bis zu 0,7 zugelassen werden. Da die mögliche Flächenausnutzung der des bestehenden Planungsrechts vergleichbar ist, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Zudem werden mit Maßnahmen wie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Pflanzverpflichtung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen negativen Auswirkungen der Nachverdichtung entgegengewirkt.

Zwischen Künzelsauer und Schöntaler Straße liegt der Altstandort „ehemalige Teerfabrik Hofäckerstraße“ (ISAS-Nr. 3915), auf der ein Dachpappen- und Asphaltgeschäft von 1857 bis 1912 in Betrieb war. Infolge eines Großbrandes im Jahre 1912 wurde der Betrieb aufgegeben. Ab 1927 erwarb die Stadt Stuttgart die Flurstücke des Areals und ab 1936/37 erfolgte der Baubeginn der Wohnsiedlung „Keltersiedlung“.

Erste Untersuchungen zeigten, dass der Boden massiv, insbesondere mit Teerölen und Benzolen verunreinigt ist. Hier kristallisierten sich im Zuge der bodenschutzrechtlichen Detailuntersuchung als relevante Schadstoffparameter die Stoffgruppen PAK, BTEX, MKW und Phenole heraus. Für das Wohnbauprojekt „Keltersiedlung“ wurde eine Abschätzung der altlastenbedingten Mehrkosten in Auftrag gegeben. Die Abschätzung vom 22.08.2017 ermittelte auf Grundlage der Werte aus dem Altlastenbericht vom 30.06.2016 altlastenbedingte Mehrkosten in Höhe von rund. 3,7 Mio. Euro.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass auch tiefergelegene Boden- und Grundwasserverunreinigungen saniert werden müssen. Das heißt, dass im nachsorgenden Boden- und Grundwasserschutz, unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit, auch Teerölbelastungen entfernt werden müssen, die tiefer als der notwendige bauliche Eingriff liegen. Stellenweise liegen erhebliche Teerölbelastungen bis in ca. 8 m Tiefe vor, welche ins Grundwasser reichen. Zur Festlegung der Details der Sanierungsmaßnahme sowie der erforderlichen Schutzmaßnahmen (Immissionen, Arbeitsschutz) wird ein Sanierungsplan erstellt. Nach abgeschlossener Altlastensanierung sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

gungen gegenüber dem Bestand zu erwarten und der Zielkonzeption des Bebauungsplans steht nichts entgegen.

Östlich der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße, auf der öffentlichen Grünfläche, ist im Bodenkataster die Altablagerung „Anschüttung/Auffüllung Feuerbach II“ (ISAS Nr. 3709) verzeichnet. Die Fläche ist mit „B – Entsorgungsrelevanz“ gekennzeichnet. Das bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für Schutzgüter (vor allem Grundwasser, Mensch, Nutzpflanze) besteht, das Bodenmaterial aber als entsorgungsrelevant eingestuft ist. Anfallendes Aushubmaterial kann daher Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenqualität von sehr geringer bzw. geringer Qualität, der vorhandenen Altlasten (unter Beachtung des notwendigen Sanierungsbedarfs) sowie der bereits vorhandenen Überprägung durch Bebauung und Versiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht erheblich.

#### **7.4. Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB**

Der südwestliche Bereich des allgemeinen Wohngebiets gilt als überflutungsgefährdeter Bereich bei Starkniederschlägen. Vor diesem Hintergrund wurde durch ein Ingenieurbüro eine gutachterliche Stellungnahme zum Thema Hochwasser unter Berücksichtigung des verdolten Feuerbachs erstellt (Hochwasserstudie Keltersiedlung, 18.02.2018). Ergebnis der Stellungnahme war, dass die Vollenfüllungsleistung der Dole weitaus höher ist, als die bordvolle Abflussleistung des freifließenden Abschnitts (angrenzend an den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans). Eine Überflutung der Senke aufgrund eines hydraulischen Engpasses in der Verdolung kann somit ausgeschlossen werden. Die Gefahr der Verklausung des Doleneinlaufs wird ebenfalls gering eingeschätzt. Der „Überlauf“ der Senke findet ab einer Höhe von rund 261,03 m ü. NN statt, die Zufahrten zur Tiefgarage liegen in höher liegenden Bereichen, so dass die Gefahr einer Flutung der Tiefgaragen auch bei Füllung der Senke gering ist. Vom Gutachter wird darauf hingewiesen, dass bei der konstruktiven Ausgestaltung des Zufahrtsbereichs zur Tiefgarage des östlichen Gebäudekomplexes mögliche Fließwege von oberflächlich abfließendem Hangwasser beachtet werden sollten, damit dieses nicht versehentlich in die Tiefgarage umgeleitet wird. Zudem wird empfohlen, die Höhe des „Damms“ bei der weiteren Planung der Gebäude, insbesondere der Tiefgarage, zu beachten und gegebenenfalls Aufkantungen an Lichtschächten beziehungsweise Fensterklappen anzuordnen.

Die Ergänzung der Hochwasserstudie vom 17.10.2018 stellt die Berechnung des bordvollen Abflusses des freifließenden Feuerbachs der Berechnung des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) gegenüber. Ergebnis der Ergänzung ist, dass der 100-jährliche Abfluss des Feuerbachs auf Höhe der Keltersiedlung mit 16,87 m<sup>3</sup>/s deutlich unter dem berechneten, bordvollen Abfluss von 18,12 m<sup>3</sup>/s liegt. Selbst mit einem Sicherheitszuschlag von 25 % (flächenbezogen) liegt der HQ100 – Abfluss noch unterhalb des bordvollen Abflusses. Für die Keltersiedlung besteht somit auch bei einem 100-jährlichen Hochwasser keine Überflutungsgefahr.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. In der öffentlichen Grünfläche liegt, wie bereits erwähnt, jedoch der verdolte Feuerbach als Gewässer 2. Ordnung. Es wurde geprüft, ob dieser offengelegt werden kann. Zum einen kann die Offenlegung des Baches aufgrund der sehr tiefen Sohle (ca. 4 m unter Geländeneiveau) nur unter enormen technischem Aufwand realisiert werden. Zum anderen kann der Feuerbach nur offengelegt werden, wenn der Vegetationsbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche vollständig gerodet wird. Eine Machbarkeitsstudie dazu soll zukünftig vom Tiefbauamt der Stadt Stuttgart in Auftrag gegeben werden.

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes befindet sich das Plangebiet in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Ziel ist es, die örtlichen Wasservorkommen zu erhalten und zu schützen. Der Zielsetzung des Regionalplanes, die Sicherung eines Vorbehaltsgebietes für die Wasserversorgung, wird dadurch Rechnung getragen, dass eine bisher schon baulich genutzte Fläche neu genutzt wird.

Zur ursprünglich vorgesehenen Ausweisung eines Wasserschutzgebietes wurde 1988 ein hydrogeologisches Gutachten des damaligen Geologischen Landesamts Baden-Württemberg zur Abgrenzung eines Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen in Stuttgart-Münster vorgelegt. Zur Klärung offener fachlicher Fragen hat das Amt für Umweltschutz im Jahre 2001 ein Sachverständigenbüro mit einem zusätzlichen Gutachten und weiteren Untersuchungen beauftragt.

Als Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Ergiebigkeit der Fassungen weit geringer ist als angenommen: Die angenommene Gesamtergiebigkeit lag bei 229,5 bis 265,5 l/s, tatsächlich wurde aber in Pumpversuchen eine Ergiebigkeit von 136 l/s ermittelt. Zudem enthält das an den Fassungen geförderte Wasser einen sehr hohen Uferfilteranteil (mindestens 50 % bei Dauerbetrieb oder größeren Fördermengen). Aus diesen Gründen wurde auf die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes verzichtet.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Dort sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Schutzgebietes nicht besorgen lassen. Die Planung berücksichtigt diesen Schutzgedanken. Das Versickern von Niederschlagswasser auf den Dachflächen, auf den befestigten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen ist gemäß der Verordnung lediglich über belebte Bodenschichten zulässig. Voraussichtlich mit Umsetzung der Planung (Aushub der Baugrube und den Bodenaustausch) ist bereits mit einer Verbesserung gegenüber dem Bestand für das Grundwasser zu rechnen. Eine weitere Verbesserung ist mit der Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Heilquellenschutzgebiets zu erwarten.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 50 - 100mm/a eher gering einzustufen (Grundwasserneubildungskarte Stuttgart 2012). Die Umsetzung der zukünftigen Planung und die damit verbundene Realisierung der Tiefgaragen werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht einen ähnlichen Versiegelungsgrad aufweisen. Dadurch wird die Versickerung des Niederschlagswassers und die damit verbundene Grundwasserneubildung ähnlich ausgeprägt sein. Darüber hinaus wurden auch eine Reihe von Maßnahmen festgesetzt, die dafür sorgen, dass Niederschlagswasser im Planungsgebiet zurückgehalten und teilweise versickert werden kann.

Die festgesetzten Flachdächer und flach geneigten Dächer sind extensiv mit einem Mindestschichtaufbau von 12 cm und davon einer Mindestsubstratschicht von 8 cm zu begrünen. Ebenso sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb von Tiefgaragenflächen mit einer Erdschicht von mindestens 0,80 m, in Bereichen von Gehölz- und Baumpflanzungen mit einer Erdschicht von mind. 1,00 m, zu bedecken und zu begrünen, was ebenfalls der Oberflächenwasserretention dient. Wege und Platzflächen, Stellplatzzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Mit diesen Minimierungsmaßnahmen ist eine erheblich nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht zu erwarten.

Aufgrund der tieferliegenden Boden- und Grundwasserunreinigungen durch die vorhandenen Altlasten sind die kontaminierten Bereiche durch Aushub zu sanieren. Das heißt, dass im nachsorgenden Boden- und Grundwasserschutz, unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit, Teerölbelastungen entfernt werden müssen, die tiefer als der notwendige bauliche Eingriff liegen. Stellenweise liegen erhebliche Teerölbelastungen bis > 8 m Tiefe vor, diese befinden sich in Grundwasser führenden Schichten. Die Emissionssituation im

Grundwasser wird während der Aushubarbeiten überwacht und nach deren Beendigung neu bewertet. Hierfür sind die vorhandenen und gegebenenfalls noch neu zu erstellenden Grundwassermessstellen erforderlich.

Nach abgeschlossener Altlastensanierung sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Bestand zu erwarten und der Zielkonzeption des Bebauungsplans steht nichts entgegen.

### **7.5. Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB**

Das Plangebiet ist nach dem Klimaatlas des Verbandes Region Stuttgart (2008) als Stadtrand- und Grünanlagen-Klimatop ausgewiesen. Das Stadtrand-Klimatop erstreckt sich auf dem nördlichen Bereich des Geltungsbereichs und zeichnet sich durch eine mit Grünflächen durchsetzte Bebauung aus. Die nächtliche Abkühlung kann beeinträchtigt sein. Die lokalen Winde und Kaltluftströme können behindert, Regionalwinde abgebremst werden. Im Allgemeinen weisen diese bebauten Gebiete eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. Zudem fungiert dieser Bereich als Kaltluftsammlbereich.

Der südliche Geltungsbereich ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für den Gemeinbedarf als Grünanlagen-Klimatop ausgewiesen. Die Grünflächen dienen als Ventilationsschneisen und durch die Verschattung, bedingt durch den Baumbestand, stellen sie tagsüber kühle Ausgleichsflächen mit höherer Luftfeuchtigkeit gegenüber der stark erwärmten Umgebung in der bebauten Struktur dar.

Die umliegenden Flächen, in die durch die Planung aber nicht eingegriffen wird, sind als Gartenstadt-Klimatop bzw. Freiland-Klimatop beschrieben. Diese sind durch intensive nächtliche Kalt- und Frischluftproduktion charakterisiert und besitzen bedeutende Klimatätigkeit mit direktem Bezug zum Siedlungsraum. Die Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen ist als hoch zu bewerten.

Im Plangebiet wird die Hauptwindrichtung durch südwestliche Winde geprägt. Im Hinblick auf die Frischluftversorgung und die thermische Entlastung ist die Ortslage von Zuffenhausen auf lokale Belüftungsbeiträge durch bodennahe thermisch induzierte Windsysteme angewiesen. Als lokalklimatisch von Bedeutung sind im Plangebiet sowohl die Kaltluftflüsse aus den Gebieten Vorderberg, Dachsrain und Krailenshalde als auch aus den Gebieten Lindenbachtal und Feuerbacher Tal anzusehen. Die Kaltluftströmungen sind im Plangebiet überwiegend von Südwest nach Nordost gerichtet. Eine möglichst hindernisfreie Durchströmbarkeit wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Konkret erfolgt das durch die Festsetzung des Grünzuges, der in seiner bisherigen Ausdehnung bestehen bleibt und die Festsetzung, dass die Höhenentwicklung der Gebäude drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss nicht übersteigen darf. Nachteilige Eingriffe in die öffentliche Grünfläche finden nicht statt.

Um die entstehenden Auswirkungen auf das Klima zu minimieren, ist ein hoher Freiflächenteil Bestandteil des Festsetzungskataloges (pv2, pv4). Die Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer sind extensiv zu begrünen (pv3). Tiefgaragenflächen, die nicht überbaut sind, sind mit einer mindestens 0,80 m bzw. 1,00 m Erdschicht zu überdecken und zu begrünen und zusätzlich werden 43 Bäume im Geltungsbereich neu gepflanzt. Dadurch ist mit keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft mit Umsetzung der Planung zu rechnen.

#### Lufthygiene

Eine Einschätzung der lufthygienischen Situation im zu betrachtenden Bereich ermöglichen grundsätzlich für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführte Immissionsberechnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2016) in

Verbindung mit flächendeckend für das Stadtgebiet von Stuttgart durchgeführten Immissionsberechnungen (Müller-BBM GmbH, 2016). Die im Geltungsbereich liegenden Straßen nehmen im Stuttgarter Hauptstraßennetz eine untergeordnete Rolle ein. Die verkehrsbedingten Immissionsbelastungen im Plangebiet gehen daher aus den flächendeckenden Berechnungen hervor.

Demnach liegen im Geltungsbereich derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) zwischen 29 und 32 µg/m<sup>3</sup> [Mikrogramm je Kubikmeter Luft] vor. Zukünftig werden bis 27 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel prognostiziert. Für Feinstaub (PM10) werden derzeit Jahresmittelwerte zwischen 18 und 19 µg/m<sup>3</sup>, zukünftig ebenfalls bis 19 µg/m<sup>3</sup> berechnet. Damit kann von einer Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich ausgegangen werden. Auch ist für Feinstaub (PM10) von einer Einhaltung der zulässigen Anzahl von 35 Überschreitungen des Tagesmittelgrenzwertes von 50 µg/m<sup>3</sup> im Kalenderjahr auszugehen. Die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft werden allerdings teilweise überschritten. Vor diesem Hintergrund erscheint es geboten, den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen.

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich von einem reinen Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet. Die Gemeinbedarfsfläche im Süden des Geltungsbereichs für Kindertageseinrichtung bleibt gleich. Im neuen Planrecht erhöht sich die mögliche bauliche Auslastung der Grundstücke. Daher ist mit Mehrverkehren, die zum Plangebiet kommen wollen, zu rechnen. Der dargestellte Mehrverkehr wird sich auch auf die lufthygienische Situation auswirken. Die durch die Planungen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen sind in den o. g. Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind gegenüber der bestehenden Belastung aber von untergeordneter Bedeutung. Mit den angenommenen Mehrverkehren (vgl. Abschnitt Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit) ist mit einer Erhöhung von maximal 1 bis 2 µg/m<sup>3</sup> zu rechnen. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

#### **7.6. Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB**

Mit der vorliegenden Planung soll ein bisher mit Wohngebäuden bebautes Gebiet mit Grünstrukturen zu Gunsten eines neuen Wohnquartiers mit größerer baulicher Dichte, aber auch ergänzenden planungsrechtlich gesicherten sowie neu zu schaffenden Grünstrukturen neu geplant werden. Die öffentliche Grünfläche mit dem alten Baumbestand im Zentrum des Gebietes bleibt als landschaftsbildprägendes Element bestehen. Im Süden besteht zukünftig die Möglichkeit, die Kindertagesstätte durch einen größeren Neubau zu ersetzen. Auch hier wird der bestehende Baumbestand soweit möglich erhalten, planungsrechtlich gesichert sowie durch Neupflanzungen ergänzt.

Durch die Festsetzung, dass die Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten nur mit Hecken, die maximal 1,50 m hoch sein dürfen, eingefriedet werden dürfen, und die Festsetzung, dass Stützmauern ab einer Ansichtsfläche von 30 m<sup>2</sup> zu begrünen sind, wird der Charakter eines durchgrüntes Wohnquartiers weiter unterstützt. Mit der Integration von Blühstreifen sowie Baumneupflanzungen an den Quartiersrandbereichen (pv4) erfolgt eine optimale Einbindung der Baugrundstücke in das umgebende Umfeld. Die vorgesehenen Neupflanzungen sollen dabei u. a. auch als Übergangsbereich von der Bebauung zur öffentlichen Grünfläche dienen. Durch die Integration verschiedener Maßnahmen im Sinne der Grünordnung ist daher mit keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet auf das Schutzgut zu rechnen.

## 7.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB

Östlich am Bestandsgebäude Künzelsauer Straße 10 bestand der sogenannte „Bodenlose Brunnen“, dessen Wasser mittels hölzerner Leitungsführung der lokalen Wasserversorgung diente. Bei dem Brunnen dürfte es sich um eine der ältesten und wichtigsten Brunnenanlagen von Zuffenhausen handeln. Bekannt ist die öffentliche Nutzung bereits 1527 zur Speisung der Wette im Ort, 1875 letztmalig erneuert und ausgebaut. Es handelt sich demnach um ein bedeutsames Relikt der Zuffenhausener Heimatgeschichte. Innerhalb durch jüngere Baumaßnahmen nicht tiefgreifend gestörten Bereichen sind im Umfeld des Gebäudes Künzelsauer Straße 10 daher Funde und Befunde, die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG darstellen können, zu erwarten.

Südlich der Stuppacher Straße befinden sich Teilbereiche des größeren eingetragenen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG *Vorgeschichtliche Siedlung Stuttgart Zuffenhausen Hans-Vaut-Straße, Künzelsauer Straße, Stuppacher Straße Listen Nr. 2*. In den 1920er Jahren und wieder 1984 bis 1986 wurden hier bei Baumaßnahmen wiederholt jungsteinzeitliche Siedlungsspuren festgestellt. Mit weiteren archäologischen Befunde und evtl. auch Gräbern in den unbebauten Bereichen ist zu rechnen.

Auf Anregung der Archäologischen Denkmalpflege zur allseitigen Berücksichtigung und Herstellung von Planungssicherheit, wird im Textteil des Bebauungsplans darauf hingewiesen, den Abbruch von den gegebenenfalls vorhandenen Kelleranlagen und sämtliche Bodeneingriffe innerhalb der hier betroffenen Planareale archäologisch begleiten zu lassen. Idealerweise sollte dies durch bauvorgreifende Sondagen (Baggerschürfen) geschehen.

## 7.8. Zusammenfassung

Es ergeben sich im gesamten Plangebiet keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegenüber dem derzeit noch bestehenden Planungsrecht.

## 8. Planungsverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die Planungs- und Verfahrenskosten und die Kosten für den Neubau der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße werden anteilig vom Vorhabenträger übernommen.

Die Stuppacher Straße wird als bisherige Straßenfläche nicht mehr benötigt und wird an den Vorhabenträger veräußert. Eine Entwidmung der Verkehrsfläche erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Durch die Neuerrichtung von ca. 75 zusätzlichen Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf von zwei Gruppen in Kindertageseinrichtungen. Es ist angedacht, diesen Bedarf in der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße 41 zu decken. Dazu muss die Kindertageseinrichtung von bisher drei Gruppen auf fünf Gruppen erweitert werden.

## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1,33 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,16 ha
Öffentliche Grünfläche	0,41 ha
Verkehrsflächen	0,16 ha
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u>	<u>2,06 ha</u>



Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 12.11.2018 / 27.03.2019

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor