

# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Historischer Ortskern um die Martinskirche Möhringen (Mö 239)

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Historischer Ortskern um die Martinskirche im Stadtbezirk Möhringen (Mö 239)

## **Inhaltsübersicht**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans, Abgrenzung des Geltungsbereiches
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB
4. Bestehende Bauungs- und Nutzungsstruktur
5. Planerische Zielsetzungen
6. Erschließung
7. Umweltbelange
8. Flächenbilanz

## **1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans, Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich im historischen Ortskern der Ortsmitte Möhringens und umfasst die Baublöcke um die Martinskirche einschließlich dieser.

Als Keimzelle der Siedlungsentwicklung Möhringens handelt es sich bei dem Plangebiet um einen stadthistorisch und städtebaulich bedeutsamen Bereich. Einige Gebäude wurden bereits im 19. Jahrhundert oder den vorangegangenen Jahrhunderten errichtet, sodass teilweise noch historische Bausubstanz anzutreffen ist. Auch die nachfolgenden Bauvorhaben nahmen größtenteils die historischen Bezüge auf, sodass das Stadtbild auch heute noch durch eine gewisse Homogenität geprägt und die städtebauliche Vergangenheit im Plangebiet verhältnismäßig gut ablesbar ist. Dieser Eindruck wird nicht zuletzt durch eine verbliebene dorfähnliche Prägung in Teilen des Plangebiets, welche insbesondere durch die vereinzelt vorhandenen Hofsituationen mit ihren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden hervorgerufen wird, gestärkt.

Der beschriebene Charakter des historischen Ortskerns soll grundsätzlich erhalten bzw. allenfalls behutsam und unter Beachtung der historischen Bezüge fortentwickelt werden. In diesem Zusammenhang soll bei Bauvorhaben darauf geachtet werden, dass diese in ihrer Dimensionierung, Kubatur und/oder ihren sonstigen wesentlichen Gestaltungsmerkmalen angemessen auf den städtebaulichen Kontext Rücksicht nehmen. Als besonders prägend im Umfeld der Martinskirche ist die Dachform des ziegelgedeckten Satteldachs anzusehen; insbesondere Flachdächer und flachgeneigte Dächer werden in diesem städtebaulichen Zusammenhang als unpassend angesehen und sollen daher zukünftig ausgeschlossen werden.

Bisher sind zumindest im unmittelbaren Umfeld der Martinskirche nur sehr vereinzelt Gebäude vorhanden, die gestalterisch im oben verstandenen Sinne aus dem Rahmen fallen. Zu nennen ist hier vor allem das Gebäude Oberdorfplatz 11, welches als Flachdachgebäude in der unmittelbaren Umgebung der Martinskirche bisher kein Vorbild findet und sich in dieser Hinsicht gestalterisch als Fremdkörper darstellt. Da zu befürchten ist, dass die zukünftige bauliche Entwicklung auf den städtebaulichen Kontext nur unzureichend Rücksicht nehmen wird, und dies nicht mit dem bestehenden Planungsrecht verhindert werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In die-

sem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass aktuell für das Grundstück Oberdorfplatz 12 ein Bauantrag für ein Wohngebäude vorliegt, welches sich nicht mit den oben genannten Planungszielen vereinbaren lässt.

Mit dem Bebauungsplan soll zugleich das bislang bestehende und inhaltlich an vielen Stellen überholte Planungsrecht im Umfeld der Martinskirche angepasst werden. Die bislang geltenden Bebauungspläne 1845/1 (Kirchplatz Möhringen) und 1944/3 (Sigmaringer Straße Möhringen) setzen als einfache Bebauungspläne lediglich Baulinien fest. Der Verlauf der festgesetzten Baulinien entspricht stellenweise noch alten Verkehrsplanungen, welche in dieser Form nie realisiert worden sind und nicht mehr realisiert werden sollen, und weicht dementsprechend erheblich von der heutigen städtebaulichen Situation ab. Im Zusammenhang mit der Bereinigung des bestehenden Planungsrechtes ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, die Bereiche südlich und östlich der Martinskirche als ganze Baublöcke mit in den Geltungsbereich aufzunehmen. Insoweit sind vereinzelt auch Bereiche im Geltungsbereich enthalten, welche städtebaulich nicht dem engeren Bereich der Martinskirche zuzuordnen sind, wie etwa der Eckbereich Filderbahnstraße/Hechinger Straße. Da hier der historische Ortskern kaum noch wahrnehmbar ist, ist vorgesehen, dass die Vorgaben des aufzustellenden Bebauungsplans für diesen Bereich offener gestaltet werden als für das unmittelbare Umfeld der Martinskirche.

Mit dem Bebauungsplan soll schließlich der Einzelhandel entsprechend dem Einzel- und Zentrenkonzept gesteuert und damit das Konzept für den Bereich des Plangebiets umgesetzt werden.

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

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt die Flächen südlich und westlich der Martinskirche als Wohnbaufläche dar. Die übrigen Bereiche sind als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bereich der Martinskirche sowie des angrenzenden Gemeindezentrums, Bezirksamts und Notariats ist zusätzlich zur Mischgebiet-Darstellung für Gemeinseinrichtungen wie größere Gebäude für soziale Zwecke gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### Bebauungspläne

Im Geltungsbereich wurde zwar durchgehend Baustaffel 4 nach der Ortsbausatzung gemäß den Bebauungsplänen 1953/9 und 1961/79 festgesetzt. Diese Baustaffelpläne wurden jedoch in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen und sind daher formell nichtig. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich daher nach § 34 BauGB.

Im größten Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan 1845/1 (Kirchplatz Möhringen). Allein im Bereich der Kalkhofstraße ist der Plan durch den Bebauungsplan 1944/3 (Sigmaringer Straße Möhringen) ersetzt worden. Beide Pläne setzen lediglich Baulinien und die Verkehrsfläche fest und sind dementsprechend als einfache Bebauungspläne zu werten.

Der gesamte aufzustellende Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen und andere Möhringen“ (1989/17).

Dieser bezirksbezogene Bebauungsplan entfaltet jedoch für Flächen, welche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu werten sind, keine Wirkung. Zur Umsetzung der neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption (UTA-Beschluss vom 27. März 2012) wird ein neuer stadtbezirksbezogener Bebauungsplan (Mö 235) aufgestellt, der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen neu regeln und den derzeit geltenden stadtbezirksbezogenen Bebauungsplan 1989/17 ersetzen wird. Es ist angestrebt, dass dieser Bebauungsplan zeitlich vor dem vorliegenden Bebauungsplan rechtsverbindlich sein wird.

Für den Bereich nördlich und östlich der Martinskirche überschneidet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans teilweise mit dem Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Ortsmitte Möhringen (Mö 229). Mit letzterem soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Derzeit ist nicht absehbar, ob der vorliegende Bebauungsplan vor dem Bebauungsplan Ortsmitte Möhringen rechtswirksam sein werden wird. Sollte dies der Fall sein, wird für den besagten Bereich nördlich und westlich der Martinskirche der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Ortsmitte Möhringen gegenstandslos.

#### Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für das Gebiet der städtebaulichen Gesamtanlage Mö 1 Alt-Möhringen.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz:

Sigmaringer Straße 1	Wohnhaus
Maierstraße 1	Rathaus
Oberdorfplatz 1	Evangelische Martinskirche
Oberdorfplatz 9	Wohn- und Geschäftshaus
Oberdorfplatz 4, 5	Altes Rathaus
Oberdorfplatz 15	Ehemaliger Farrenstall
Oberdorfplatz 16	Ehemalige Obere Schule
Oberdorfplatz 8	Ehemalige Konsole
Oberdorfplatz 10	Ehemalige Schmiede
Oberdorfstraße 4	Ehemaliges Haus Wolf
Pezoldstraße 1	Ehemaliges Bad

Das ehemalige Haus Elsäßer mit Torpfeiler, Umfriedung und Bauerngarten, Oberdorfstraße 3, stellt eine Sachgesamtheit gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz dar. Das Haus selbst ist zugleich Kulturdenkmal innerhalb einer Sachgesamtheit.

Der Chor der Evangelischen Martinskirche, Oberdorfplatz 1, ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz zu bewerten.

#### Informelle Planungen

Am 27. März 2012 wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik eine Vergnügungsstättenkonzeption als gesamtstädtische Strategie im Umgang mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen und damit städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (GRDRs 670/2011). Ziele und Inhalte dieser Konzeption sollen in verbindliches Planungsrecht überführt werden, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Im Möhringen ist kein so genannter Zulässig-

keitsbereich vorgesehen, das heißt Vergnügungsstätten sollen zukünftig im Stadtbezirk ausgeschlossen werden. Die Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption geschah bzw. geschieht derzeit insbesondere durch eine Vielzahl von stadtbezirksbezogenen Textbebauungsplänen, welche die Regelungen bestehender Bebauungspläne durch entsprechende vergnügungsstättenbezogene Festsetzungen ändern sowie durch Bebauungspläne, welche erstmals die Art der baulichen Nutzung festsetzen. Im Hinblick auf den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans sind die oben erwähnten Bebauungsplanverfahren Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Möhringen (Mö 235) und Ortsmitte Möhringen (Mö 229) von Bedeutung. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (GRDrs 222/2008) ist der im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegende Teil der Sigmaringer Straße, der Hechinger Straße und der Filderbahnstraße sowie der Bereich nördlich der Martinskirche als Ergänzungsbereich des D-Zentrums Möhringen-Ortsmitte mit örtlicher Bedeutung ausgewiesen. Entsprechend dem Konzept soll hier kein großflächiger Einzelhandel mit möglicher Ausnahme von Lebensmitteln angesiedelt werden. Um die auf Bezirksebene bedeutsame Funktions- und Einzelhandelsvielfalt des in der Konzeption dargestellten D-Zentrums Ortsmitte Möhringen langfristig zu sichern, soll eine weitere Etablierung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte außerhalb des Versorgungsbereiches vermieden werden. Dieser Bebauungsplan soll die Ziele des Konzepts entsprechend umsetzen.

### **3. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 28 500 m<sup>2</sup>. Jedoch wird die zulässige Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m<sup>2</sup> liegen, da zum einen im Geltungsbereich noch einige Verkehrsflächen liegen und zum anderen die verbleibenden baulich nutzbaren Flächen nicht voll ausgenutzt werden können. Namentlich ist vorgesehen, die Baugebietsflächen als Mischgebiet oder besonderes Wohngebiet auszuweisen (siehe hierzu auch Gliederungspunkt 5 Planerische Zielsetzungen), sodass gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 grundsätzlich nicht überschritten werden darf.

Mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Möhringen“ (Mö 229) gibt es zwar ein Bebauungsplanverfahren, welches im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan steht. Da der Bebauungsplan „Ortsmitte Möhringen“ jedoch nicht im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erübrigt sich die Anrechnung seiner Grundflächen.

Die übrigen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB liegen vor: FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Mit diesem Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

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

#### **4. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet umfasst wesentliche Bereiche des historischen Siedlungskerns Möhringens. Es ist zum großen Teil durch eine Mischnutzung geprägt, deren Intensität und Charakter nach Lage im Plangebiet variiert. Während sich der Bereich entlang der Hechinger und Filderbahnstraße als Fortsetzung des (modernen) Geschäfts- und Dienstleistungszentrums „Möhringen Ortsmitte“ zeigt, stellt sich der Bereich unmittelbar um die Martinskirche als historisch-dörflich anmutender Ortskern dar. Letzterer kann wiederum untergliedert werden in einen Bereich nördlich der Kirche, welcher mit dem Bezirksamt/Bezirksrathaus, dem Notariat sowie dem Pfarramt und Gemeinderäumen der evangelischen Kirche einen Schwerpunkt mit öffentlichen Nutzungen aufweist, während der übrige Bereich um die Kirche durch Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Betriebsstätten und vereinzelte Dienstleistungsnutzungen sowie eine Versammlungsstätte geprägt ist.

Lediglich der Bereich entlang der Pezoldstraße und der größte Teil der Kalkhofstraße sind fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt.

#### **5. Planerische Zielsetzungen**

##### Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Nutzungsmischung grundsätzlich zu erhalten bzw. städtebaulich angemessen fortzuentwickeln, da sie eine wesentliche Charaktereigenschaft des historischen Ortskerns darstellt. Daher ist für den Großteil des Plangebiets die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO und/oder eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO vorgesehen. Die Entscheidung für die Baugebietsart bzw. die räumliche Abgrenzung soll grundsätzlich im weiteren Verfahren geschehen. Abgesehen davon ist bereits zum jetzigen Planungsstadium absehbar, dass der Bereich entlang der Filderbahnstraße und der Hechinger Straße als Mischgebiet ausgewiesen wird, da er als Ergänzungsbereich dem D-Zentrum Möhringen-Ortsmitte zuzurechnen ist und an dieser Stelle insbesondere Einzelhandelsbetriebe (auch mit zentrenrelevanten Sortimenten) planungsrechtlich zugelassen werden sollen.

Für den Bereich entlang der Pezoldstraße ist auf Grund der heute bereits überwiegen- den Wohnnutzung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Eine solche Ausweisung kommt möglicherweise auch im Bereich entlang der Kalkhofstraße in Betracht.

Da damit zu rechnen ist, dass der stadtbezirksbezogene Bebauungsplan zur Regelung der Vergnügungsstätten (Mö 235) bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes rechtswirksam sein wird, werden Vergnügungsstätten zukünftig bereits auf Grundlage des stadtbezirksbezogenen Bebauungsplans unzulässig sein. Der Bebauungsplan wird den Ausschluss von Vergnügungsstätten übernehmen. Zudem sollen auch Wettbüros, welche keine Vergnügungsstätten sind, im Plangebiet ausgeschlossen werden. Damit werden die Vorgaben der Vergnügungsstättenkonzeption für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans komplett umgesetzt. Des Weiteren sollen auch Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie sich in der Umgebung des histori-

schen Ortskerns nicht sinnvoll einfügen würden und Beeinträchtigungen, die diese Nutzungen durch Emissionen hervorrufen können, vermieden werden sollen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen im Plangebiet insbesondere auf Grund der zu erwartenden Stellplatzproblematik ausgeschlossen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bereits gegenwärtig stellenweise verhältnismäßig dicht bebaut. Um den berechtigten Interessen der Grundstückeigentümer nach einer Beibehaltung der bestehenden Ausnutzungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen, wird sich die Grundflächenzahl (GRZ) im Großteil des Plangebiets aller Voraussicht nach an den in der BauNVO genannten Obergrenzen orientieren. Dies ist mit Blick auf die zentrale Lage im Stadtbezirk als städtebaulich sinnvoll anzusehen.

Es ist vorgesehen, entsprechend des heutigen Gebäudebestandes im größten Teil des Plangebiets, insbesondere südlich der Martinkirche, eine maximale Zahl der Vollgeschosse von zwei festzusetzen. Der Bereich nördlich der Martinskirche ist bereits heute durch ein denkmalgeschütztes höheres öffentliches Gebäude (Oberdorfplatz 16) geprägt, sodass hier die Zahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt werden soll. Der Bereich entlang der Filderbahnstraße und Hechinger Straße ist gegenwärtig zwar fast ausschließlich durch Gebäude mit zwei Vollgeschossen geprägt. Da er jedoch als Ergänzungsbereich dem D-Zentrum Ortsmitte zuzurechnen ist, wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit auch für diesen Bereich eine Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen in Betracht kommt.

Des Weiteren ist zumindest in Teilen des Plangebiets die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe vorgesehen. Diese sollen als Mindest- und Maximalmaße festgesetzt werden, um sicherzustellen, dass die Baukörper sich hinsichtlich der minimalen und maximalen Maße in einem städtebaulich verträglichen Rahmen bewegen und damit in dieser Hinsicht entsprechend abgestimmt sind. Vorgesehen ist diese Festsetzung insbesondere für das unmittelbare Umfeld der Martinskirche als besonders sensibler Bereich, in welchem die historischen Bezüge noch deutlich erkennbar sind. Die Mindest- und Maximalmaße werden sich (unter Berücksichtigung eines Spielraums mit Blick auf die heute gängigen Geschosshöhen) an dem jetzigen Gebäudebestand orientieren. Daher ist im Umfeld der Martinskirche (ohne den Bereich nördlich bzw. nordwestlich der Kirche, welcher vor allem durch Gemeinbedarfsnutzungen geprägt und höher bebaut ist) die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe von etwa 5,20 m und einer Maximaltraufhöhe von etwa 6,80 m vorgesehen; die Spanne der minimalen und maximalen Firsthöhe wird etwa zwischen 10,50 m und 13,50 m liegen. Es ist geplant, diese Festsetzungen im weiteren Verfahren noch für einzelne Teilbereiche im Umfeld der Martinskirche zu konkretisieren, wodurch die Spanne zwischen Minimal- und Maximalwert in jeweiligen Fall noch geringer ausfallen kann. Die Kombination der minimalen und maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen setzt zwangsläufig ein stärker geneigtes Dach voraus, was zumindest für das unmittelbare Umfeld der Martinskirche durch örtliche Bauvorschrift vorgegeben werden soll (siehe auch weiter unten den Abschnitt „Örtliche Bauvorschriften“). Höhere First- und Traufhöhen sind für den Bereich nördlich der Martinskirche, in welchem sich gegenwärtig ausschließlich öffentliche, deutlich höhere Gebäude als im sonstigen Kirchenumfeld befinden, geplant. Inwieweit eine Festsetzung von minimalen und maximalen Trauf- und Firsthöhen für die übrigen Bereiche im Plangebiet erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Auch unter Einhaltung der eben dargestellten vorgesehenen Festsetzungen zu einer minimalen bzw. maximalen Trauf- und Firsthöhe sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen Konstellationen möglich, bei denen die einzelnen Gebäude untereinander nur unbefriedigend hinsichtlich der Höhenentwicklung aufeinander abstimmt sind. Um dem entgegen zu wirken und ein harmonisches Einfügen zu gewährleisten, ist für das Umfeld der Martinskirche zusätzlich eine Festsetzung vorgesehen, dass die First- und Traufhöhen bei Doppelhäusern und Hausgruppen aufeinander abzustimmen sind.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet gelten bislang zwei einfache Bebauungspläne, welche ausschließlich Baulinien festsetzen. Da diese teilweise als veraltet anzusehen sind und nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen, ist eine Anpassung der Baulinien erforderlich. Hierbei ist auch zu prüfen, ob die Baulinien alten Rechts von der Festsetzungsart her in Baugrenzen zu überführen sind, da eine exakte Vorgabe der Bauflucht nur noch im Einzelfall erforderlich sein dürfte. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll grundsätzlich dem Gebäudebestand Rechnung getragen werden. Inwieweit eine Freihaltung von Blockinnenbereichen als städtebaulich erforderlich anzusehen ist, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

#### Verkehrsfläche

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden sich grundsätzlich an den bestehenden Verkehrsräumen orientieren. Es wird zu prüfen sein, inwieweit über den Bestand hinaus Festsetzungen zur qualitativen Aufwertung der Verkehrsräume erforderlich sind.

Die Straße „Im Gäble“ ist im bislang geltenden Bebauungsplan 1845/1 noch als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im dem aufzustellenden Bebauungsplan soll sie erstmals planungsrechtlich als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

#### Festsetzungen zum Immissionsschutz

Entlang der Hechinger Straße und im Einmündungsbereich Filderbahnstraße und Hechinger Straße liegt eine stärkere Belastung durch Verkehrslärmimmissionen vor, sodass für diese Bereiche entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig sein werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit auch für weitere Bereiche des Plangebiets Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

#### Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung eines ansprechenden und auf den historischen Gebietscharakter abgestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes sind örtliche Bauvorschriften zur Dachform vorgesehen. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden für den Großteil des Plangebiets mit Blick auf die bestehende Prägung ausschließlich Satteldächer als aus städtebaulicher Sicht verträgliche Dachform angesehen. Lediglich für den Bereich entlang der Filderbahnstraße und der Hechinger Straße ist eine größere Variationsbreite hinsichtlich der Dachform als städtebaulich vertretbar zu bewerten, da in diesem Bereich die Prägung als historischer Siedlungskern kaum noch wahrzunehmen ist und sich dieser Bereich als Randbereich eines moderneren Geschäftszentrums zeigt, in dem beispielsweise Flachdächer nicht als untypisch anzusehen sind.

Über die Dachform hinaus sollen im aufzustellenden Bebauungsplan auch weitere örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung getroffen werden. Dies betrifft insbesondere die Ausgestaltung und das Ausmaß von Dachgauben, welche im Plangebiet nur vereinzelt vorkommen. Entsprechende Regelungen sollen auch für Zwerchhäuser getroffen

werden. Dacheinschnitte sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zudem sollen örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung getroffen werden. Auch hinsichtlich dieser Vorschriften zur Dachgestaltung ist zu prüfen, ob und ggf. in welcher Form sie für den bereits angesprochenen Bereich entlang der Filderbahnstraße und Hechinger Straße erforderlich sind.

Um ein Mindestmaß an stadtgestalterischer Qualität zu sichern, sollen schließlich örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen getroffen werden.

## **6. Erschließung**

### ÖPNV

In einer Entfernung von etwa 450 m bis 500 m Luftlinie von der Plangebietsmitte liegen die Stadtbahnhaltestellen „Vaihinger Straße“ und „Möhringen Bahnhof“, an welchen die Linien U3, U5, U6, U8 und U12 verkehren.

In einer Entfernung von etwa 180 m Luftlinie von der Plangebietsmitte ist zudem die Buslinie 72 zu erreichen, welche die Erschließung für den südlichen Teil Möhringens und für den Fasanenhof übernimmt.

Damit ist das Plangebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen.

### Geh- und Radwegeverbindungen

Gehwegverbindungen bestehen entlang der Straßen. Diese weisen teilweise, insbesondere in kleineren Nebenstraßen, eine geringe Breite auf. Der Teil der Kalkhofstraße, welcher in Nord-Süd-Richtung verläuft und in die Pezoldstraße mündet, hat stellenweise auch keinen Gehweg; allerdings ist auf diesem Teilabschnitt die Durchfahrt für Kraftfahrzeuge und Krafträder mit Ausnahme des Anliegerverkehrs verboten.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Haupt- und Nebenrouten des Stuttgarter Radwegenetzes.

### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist insbesondere über die Filderbahnstraße, die Hechinger Straße und die Sigmaringer Straße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 27 und die A 8 sind als Teile des überörtlichen Verkehrsnetzes in wenigen Minuten zu erreichen.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone.

## **7. Umweltbelange**

### Grundsätzlich

Da das Plangebiet bereits komplett aufgesiedelt ist und im Wesentlichen Festsetzungen getroffen werden sollen, welche sich stark am Bestand bzw. dem derzeit planungsrechtlich Zulässigen orientieren, sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. In beschränktem Maße ergeben sich durch den Bebauungsplan positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die geplante Festsetzung von (passiven) Schallschutzmaßnahmen. Des Weiteren werden durch örtliche Bauvorschriften negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf Kulturdenkmale vermieden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Insoweit werden sich die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erübrigen. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zudem auch die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

### Artenschutz

Hinweise, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung betroffen sein könnten, liegen nicht vor.

### Lärm

Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2012 (gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie) ist für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teil der Hechinger Straße und den Einmündungsbereich Filderbahnstraße/Hechinger Straße von Verkehrslärmimmissionen von tagsüber bis 70 dB(A) und nachts bis 60 dB(A) auszugehen. Da für diesen Bereich die Festsetzung eines Mischgebiets vorgesehen ist, werden dort voraussichtlich die diesbezüglichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten. Es sind daher für diesen Teil des Plangebiets voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den übrigen Bereich des Plangebietes liefert die Lärmkartierung keine Hinweise auf eine Überschreitung der Orientierungswerte. Da die EU-Lärmkartierung jedoch nur Straßen ab einem Verkehrsaufkommen von 4000 Kfz/Tag berücksichtigt, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit ggf. im übrigen Plangebiet beachtliche Schallpegel vorliegen (die bereits ab ca. 1500 bis 2000 Kfz auftreten können) und auch dort Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

In der Vergangenheit gab es mehrere Beschwerden im Plangebiet bezüglich des sog. Zeitschlagens der Martinskirche, woraufhin der Kirche durch das Umweltamt immissionsschutzrechtliche Auflagen erteilt wurden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit diesbezüglich noch ein relevanter Lärmkonflikt vorliegt und ob bzw. in welcher Form dieser im aufzustellenden Bebauungsplan zu berücksichtigen ist.

### Hochwasserschutz

Ein kleiner Bereich des Plangebiets entlang der Pezoldstraße liegt nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg im Bereich des hundertjährigen Hochwassers (HQ100) und ist damit als Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg festgesetzt. Der im Geltungsbereich liegende Bereich des Überschwemmungsgebiets umfasst vor allem den Straßenkörper der Pezoldstraße, allerdings liegen auch Teile der nördlich daran angrenzenden privaten Baugrundstücke in diesem. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird daher eine an die Planungssituation angepasste Berücksichtigung des Hochwasserschutzes sicherzustellen sein. Inwiefern konkrete Festsetzungen aus Gründen des Hochwasserschutzes in den Bebauungsplan aufzunehmen sind, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

### Altlasten

Für die Grundstücke Oberdorfplatz 9 und teilweise Oberdorfplatz 11 liegt ein Altlastenverdacht vor (ISAS-Nr. 4801). Es ist zu prüfen, inwieweit dies Auswirkungen auf die Planung hat.

## **8. Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,85 ha.

Stuttgart, 10. März 2015

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor