

## Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

### Markus-Schleicher-Straße/ Delpweg (Mö 246)

im Stadtbezirk  
Stuttgart-Möhringen

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### Inhaltsübersicht

1. Lage, Größe und Bestand des Planungsgebiets
2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Geltendes Recht und andere Planungen
4. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
5. Planerische Konzeption
6. Erschließung und Versorgung
7. Umweltbelange
8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

### 1. Lage, Größe und Bestand des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Fasanenhof im Stadtbezirk Möhringen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von verschiedenen Grundstücken mit bestehender Wohnbebauung nördlich der Markus-Schleicher-Straße und des Delpwegs (Flst. 7582, 7579/6, 7576/2, 7575/6, 7568) sowie durch die Fußwege und die Markus-Schleicher-Straße (Flst. 7576, 7575, 7000/20, 7000/31).
- Im Osten von einem Fußweg (Flst. 7568/7) und dem Europaplatz (Flst. 7000/66 und 7000/15)
- Im Süden vom Europaplatz (Flst. 7000/15) und dem Grünzug entlang des Janusz-Korczak-Wegs (Flst. 7000/24)
- Im Westen vom Grundstück der evangelischen Bonhoefferkirche (Flst. 7550) und einem Grundstück mit bestehender Wohnbebauung (Flst. 7551, Markus-Schleicher-Straße 21A - 39).

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der katholischen Kirchengemeinde St. Ulrich mit dem Kirchengebäude inkl. Kirchturm sowie dem benachbarten Gemeindezentrum, in dem auch bis Februar 2020 eine Kindertagesstätte untergebracht war (Delpweg 12, Flst. 7551/2).

Daran schließt sich westlich nach einem öffentlicher Fuß- und Radweg (Flst. 7000/23), das städtische Grundstück der Fasanenhofschule an (Markus-Schleicher-Straße 15, 15A und 16, Flst. 7551/1). Außer den zwei- und dreigeschossigen Schulgebäuden, einer Sporthalle und ehemaligen Schulpavillons, welche inzwischen zur Unterbringung Geflüchteter genutzt werden, befinden sich auf dem Grundstück der Schulhof und ein Schulgarten. Die nördlich des Schulgrundstücks liegende Grünfläche (Flst. 7000/23), der angrenzende Delpweg (Flst. 7000/22), Teile der Markus-Schleicher-Straße (Flst. 7000/31) und des Bonhoefferwegs (Flst. 7000/33) sind in das Plangebiet mit einbezogen.

#### Umgebungsbebauung:

Nördlich des Delpwegs befinden sich zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach sowie nordöstlich die bis zu achtgeschossige Bebauung um den Europaplatz mit einem langgezogenen Scheibenhaus sowie Punkthäusern mit begrünten Flachdächern. Südlich des Janusz-Korczak-Wegs wechseln sich zwei ca. 110 m lange, ost-west orientierte dreigeschossige Zeilen mit zweigeschossigen Reihenhäusern ab,

diese Gebäude sind alle mit Satteldach versehen. Anschließend befindet sich südwestlich als weiterer Hochpunkt mit acht Geschossen die Wohnanlage Fasanenhof gGmbH, Laubweg 1 als Sonderbaukörper. Westlich schließt das Gemeindezentrum der Bonhoefferkirche mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen bungalowartigen Flachdachgebäuden sowie dem Kirchengebäude mit Turm an. Dieses Ensemble steht als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Nordwestlich der Markus-Schleicher-Straße befinden sich dreigeschossige, ost-west orientierte Zeilenbauten mit Satteldach.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 3,6 ha.

## **2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans**

### Planbereich 1 (Kirchengrundstück):

Das Gemeindezentrum St. Ulrich mit Kirche, Pfarrbüro, Kindertagesstätte und Wohnungen hat altersbedingt einen erheblichen Investitionsbedarf und entspricht nicht mehr den tatsächlichen Anforderungen. Die katholische Kirche mit ca. 450 Sitzplätzen ist für die heutige Nachfrage zu groß, weshalb die Kirchengemeinde plant, das Gemeindezentrum zurückzubauen und die bisherigen Nutzungen in das Kirchengebäude zu integrieren. Die sakrale Nutzung der Kirche bleibt in kleinerer Form erhalten und wird zentraler Bestandteil der Umnutzung.

Der freiwerdende Grundstücksteil von ca. 5.500 m<sup>2</sup> soll mit dem Ziel einer neuen Wohnbebauung an die Siedlungswerk GmbH veräußert werden. Das südöstlich liegende Kirchengebäude mit einem angrenzenden Grundstücksteil bleibt im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St. Ulrich.

### Planbereich 2 (Wohnbebauung):

Die Siedlungswerk GmbH plant auf ihrem Grundstücksteil ein sozial gemischtes Quartier mit Wohnbebauung, einer Wohngruppe für Kinder und Jugendliche mit Behinderung, einer Tagespflege und einem Quartiersraum. Es soll ein autofreies Wohnquartier mit einem neu gestalteten Kirchplatz und einem Quartiersplatz sowie einem Netz aus Fußwegen entstehen.

Die Siedlungswerk GmbH hat einen Realisierungswettbewerb für den Teil der künftigen Wohnbebauung mit einem Ideenteil für die Erweiterung der Fasanenhofschule und der Straßenraumgestaltung Delpweg in Auftrag gegeben. Als Wettbewerbssieger ging daraus am 27.01.2023 das Büro a+r Architekten GmbH, Tübingen/Stuttgart mit faktorgruen Landschaftsarchitekten, Freiburg hervor.

Das geplante Vorhaben der Siedlungswerk GmbH löst eine Wertsteigerung des Grundstücksteils mit der geplanten Wohnbebauung aus. Somit handelt es sich hiermit um ein Vorhaben bei dem das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anwendung findet.

### Planbereich 3 (Fasanenhofschule):

Die benachbarte Fasanenhofschule, eine Grundschule, soll um eine Mensa sowie zusätzliche Schul- und Betreuungsräume in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Bestand erweitert werden.

### Planbereich 4 (Pflegebaustein):

Die auf dem südwestlichen Teil des Schulgrundstücks stehenden ehemalige Schulpavillons, in denen zurzeit noch Geflüchtete untergebracht sind, weisen einen verbesserungswürdigen baulichen und energetischen Zustand auf. Da die Fasanenhofschule keinen Bedarf für diese Fläche hat, sind diese zum Abbruch vorgesehen und auf dem freiwerdenden Flächenanteil sollen Nutzungen für den Gemeinbedarf ermöglicht werden.

Das bisher geltende Planrecht lässt die Umsetzung dieser Neuplanungen nicht zu. Daher ist das Planrecht anzupassen und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

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

#### Regionalplan

Größtenteils ist hier Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet sowie die Stadtbahnlinie in Planung dargestellt.

#### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für den Großteil des Schulgrundstücks Gemeinbedarfsfläche dar. Für den westlichen Teil des Schulgrundstücks mit den Schulpavillons sowie für das Kirchengrundstück stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

Die beiden Gemeinbedarfsflächen Kirchengrundstück (Planbereich 1) und Pflegebaustein (Planbereich 4) können aus der Wohnbaufläche entwickelt werden. Deshalb ist keine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das E-Zentrum Ladenzentrum Europaplatz.

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan führt das Plangebiet als Baufläche sowie die das Gebiet querende Wegeverbindung und die nördlich der Fasanenhofschule liegende Grünfläche als „Sonstige Grünfläche“ auf. Diese „Sonstige Grünfläche“ entspricht nicht dem geltenden Bebauungsplan, der für diese Flächen überbaubare Grundstücksfläche und öffentlichen Gehweg festsetzt.

Der südlich des Gebiets liegende Grünzug mit Janusz-Korczak-Weg wird als Grünverbindung mit Rad- und Wanderweg im Landschaftsraum Filder dargestellt. Südlich des Kirchengebäudes ist eine Quelle dargestellt.

#### Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegen zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan Fasanenhof Mitte, 1975/26 (Mö 137)
- Bebauungsplan Fasanenhof Süd, 1976/7 (Mö 138)

Die heutige Bebauung und die Freiflächen haben sich größtenteils nach dem Bebauungsplan 1975/26 entwickelt. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche für das kath. Gemeindezentrum (GRZ 0,35, GFZ 1,2, Z=IV) und

die Fasanenhofschule (GRZ 0,25, GFZ 0,6, Z=III) fest. Der auf der jetzigen Grünfläche (Flst. 7000/23) geplante Gebäudeteil der Fasanenhofschule, der als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, wurde nicht umgesetzt.

Der auf diesem Grundstück nördlich des Schulgebäudes bestehende Gehweg ist mit einem Gehrecht gesichert. Zwischen der Fasanenhofschule und dem kath. Gemeindezentrum ist ein öffentlicher Weg zur Verbindung des Delpwegs mit dem Janusz-Korczak-Weg festgesetzt. Hinter den ausgewiesenen Stellplätzen auf dem Kirchengrundstück am Delpweg verläuft ein Gehweg auf privater Fläche der Kirchengemeinde, der mit einem Gehrecht gesichert ist.

Der vom Bebauungsplan 1976/7 einbezogene kleine Teil südlich der ehemaligen Schulpavillons ist als Grünanlage mit Wegen festgesetzt.

Das Wettbewerbsergebnis kann auf Basis des derzeit zulässigen Maßes der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht umgesetzt werden.

#### Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart (Satzung 2020/09). Die Voraussetzung für eine Reduzierung der baurechtlich notwendigen Stellplätze ist durch die gute ÖPNV-Anbindung gegeben.

#### Vergnügungsstätten

Für das Plangebiet gelten die Vorgaben des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Möhringen (2017/3), der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und Wettbüros regelt. Im Plangebiet sind diese nicht zulässig.

#### Soziale Stadt

Im Zeitraum 2003 bis 2017 war nahezu der gesamte Stadtteil im Förderprogramm Sanierung Möhringen 3 - Fasanenhof, „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ mit einer Fördermittelausstattung von insgesamt rund 7 Mio. €.

#### Planfeststellungsverfahren

Südlich des Plangebiets wurde zum Bau der Stadtbahnlinie das Planfeststellungsverfahren U6-Stadtbahnanschluss Fasanenhof mit Planfeststellungsbeschluss zum 15. Dezember 2005 durchgeführt. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind fertiggestellt und abgeschlossen.

### **4. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

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

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 35.900 m<sup>2</sup>. Die festzusetzende Grundfläche wird insgesamt kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> sein, so dass die Obergrenze nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Auch befinden sich im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, so dass entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine erhebliche 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. Der aufzustellende Bebauungsplan nach § 13a BauGB dient dazu, dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum und sowie Pflegeangebote für ältere Menschen zu ermöglichen.

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 ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

## **5. Planerische Konzeption**

### Planbereich 1 (Kirchengrundstück)

Der Grundstücksteil mit dem Kirchengebäude wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und verbleibt im Eigentum der Kirchengemeinde. Die bisherigen Nutzungen des abzubrechenden Gemeindezentrums sollen in den Kirchenumbau integriert werden. Dazu zählen eine Kindertagesstätte, Gemeinderäume sowie das Pfarrbüro.

### Planbereich 2 (Wohnbebauung)

Die Grundlage für die planerische Konzeption des Bebauungsplanentwurfs stellt der Siegerentwurf vom städtebaulichen Wettbewerbsverfahren des Büros a+r Architekten GmbH aus Tübingen/Stuttgart dar. Der städtebauliche Entwurf wird im weiteren Planungsprozess weiter konkretisiert.

Nördlich des Kirchengebäudes St. Ulrich soll ein durchgrüntes Wohnquartier mit einem gemischten Wohnraumangebot und Quartiersplätzen entstehen. Dieser Grundstücksteil soll von der Siedlungswerk GmbH erworben werden und als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden, um die geplanten Nutzungen unterbringen zu können. Es sind vier Wohngebäude mit ca. 70 Wohnungen sowie ergänzende Nutzungen wie eine Tagespflege, eine Wohngruppe für Kinder und Jugendliche mit Behinderung sowie ein Quartiersraum geplant.

Durch die neue Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Dieser soll durch eine viergruppige Kindertagesstätte im Kirchengebäude abgedeckt werden. Falls sich im Laufe des Verfahrens der errechnete Bedarf an Kitaplätzen erhöht, werden diese durch die Siedlungswerk GmbH abgelöst.

Es ist geplant, für die Wohnbebauung als Maximalwerte eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 sowie 4 Vollgeschosse festzusetzen. Die Gebäude sind alle viergeschossig mit einem zusätzlichen zurückgesetzten Staffelgeschoss vorgesehen.

Zusätzlich zu den vorhandenen Wegeverbindungen sind in dem Bereich der Wohnbebauung Fußwege und Plätze, die im Bebauungsplan teilweise mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit ausgewiesen werden sollen, vorgesehen.

#### Planbereich 3 (Fasanenhofschule)

Das Grundstück der Fasanenhofschule soll weiterhin als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Für die Aufgabenstellung zur Schulerweiterung und Neugestaltung des Delpwegs wurde im Rahmen des Realisierungswettbewerbs für die angrenzende Wohnbebauung ein Ideenteil in Auftrag gegeben. Dieser hat den Charakter einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie. Das alte Baufenster auf der nördlich liegenden Grünfläche entfällt und wird unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses für den Erweiterungsbau angepasst. In dem Erweiterungsbau sollen vor allem eine neue Mensa sowie weitere Räume für künftige Bedarfe der Schule untergebracht werden.

#### Planbereich 4 (Pflegebaustein)

Auf dem westlichen Teil des Schulgrundstücks sollen die Schulpavillons abgebrochen werden und eine neue Pflegeeinrichtung, die in der Verwaltung des ELW liegen wird, entstehen. Diese Fläche wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Im Rahmen einer Bedarfsabfrage wurde die Nutzung für ein Pflegeheim mit 45 bis 60 Plätzen ermittelt. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen in der Pflege wurde inzwischen durch das ELW ein ambulantes Pflegekonzept vorgeschlagen, welches im Sozial- und Gesundheitsausschuss am 24. Juli 2023 und Bezirksbeirat Möhringen am 26. Juli 2023 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.

Im November 2023 wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die folgende Nutzungen für das ambulante Konzept mit einplanen soll:

- solitäre Kurzzeitpflege mit 2 x 15 Plätzen
- ambulant betreute Wohngemeinschaft mit 2 x 12 Plätzen
- ein ambulanter Pflegedienst

sowie optional ein Wohnangebot für Kinder und Jugendliche mit Behinderung mit 6 - 8 Plätzen. Zusätzlich wird geprüft, ob die dringend benötigten Räumlichkeiten für die mobile Jugend- und Schulsozialarbeit sowie ein im Stadtteil gewünschter quartiersdienlicher Mehrzweckraum räumlich mit untergebracht werden können. Die Umsetzbarkeit dieser Nutzungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

#### Freiflächengestaltung/Begrünung

Auf der Grünfläche nördlich der Fasanenhofschule und südlich des Delpwegs war im bisher geltenden Planrecht ein Pflanzgebot festgesetzt. Südlich der Schulpavillons ist auf einem kleinen Teil des Flurstücks 7551/1 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Künftige Festsetzungen zu Pflanzverpflichtungen werden noch getroffen. Festsetzungen zu Dachbegrünungen sind im Plangebiet vorgesehen.

#### Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung baugestalterischer Qualitäten sollen örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

## 6. Erschließung und Versorgung

### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch den Bonhoefferweg, die Markus-Schleicher-Straße und den Delpweg ausreichend erschlossen. Über die Fasanenhofstraße und die Kurt-Schumacher-Straße erfolgt die Anbindung an das weitere Straßennetz.

### Geh- und Radwege

Es ist geplant, den in Verlängerung des Delpwegs und nördlich des Planbereichs 2 liegenden Geh- und Radweg und den östlich der Fasanenhofschule in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg, als öffentliche Geh- und Radwege festzusetzen.

In der außerhalb des Geltungsbereichs südlich angrenzenden Grünfläche des Janusz-Korczak-Wegs liegt die Fuß- und Radwegeverbindung, die den Stadtteil Fasanenhof von Westen nach Osten quert.

Zwischen Planbereich 3 und 4 soll in Verlängerung der vorhandenen Stichstraße eine neue Wegeverbindung zur Grünfläche des Janusz-Korczak-Wegs ausgewiesen werden.

### ÖPNV

In wenigen Metern Laufdistanz befindet sich südöstlich des Plangebiets die Haltestelle Europaplatz der Stadtbahnlinie U6. Diese Linie bindet das Gebiet an die Stadtmitte von Stuttgart bis nach Gerlingen und in die andere Richtung an den Flughafen und das Messegelände an. Es ist geplant, dass voraussichtlich ab Ende 2026 eine zusätzliche Stadtbahnlinie U17 zwischen Flughafen und Dürtlewang verkehrt.

Die Bushaltestelle der Buslinie 72 befindet sich ca. 450 m entfernt in der Fasanenhofstraße am Europaplatz und verkehrt zwischen Möhringen Bahnhof und dem Fasanenhof.

Die Nachtbuslinie N9 verkehrt zwischen dem Schlossplatz und dem Fasanenhof.

### Ruhender Verkehr und Fahrradabstellplätze

Im neuen Quartier sollen die baurechtlich notwendigen Stellplätze weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden.

#### *Planbereich 1 (Kirchengrundstück):*

Für die Kirchengemeinde sollen 10 Stellplätze, verteilt auf die Tiefgarage der Wohnbebauung sowie auf die oberirdischen Besucherstellplätze im Bereich des Delpwegs hergestellt werden.

#### *Planbereich 2 (Wohnbebauung):*

Im Bereich der Wohnbebauung am Delpweg ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Verkehrsfläche des Delpwegs soll umgestaltet werden. Es ist ein oberirdischer Stellplatz für die Tagespflege erforderlich. Es sollen in der Tiefgarage auch Fahrradstellplätze und Plätze für Lastenräder entstehen.

#### *Planbereich 3 (Fasanenhofschule):*



Im Bereich der Schule sind derzeit oberirdische Stellplätze westlich der Sporthalle auf dem Schulgrundstück angeordnet, die belassen werden sollen.

*Planbereich 4 (Pflegebaustein):*

Für die Pflegeeinrichtung und die ergänzenden Nutzungen soll eine Tiefgarage errichtet werden.

Aufgrund der ÖPNV-Lagegunst und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart, ist es möglich den Stellplatzschlüssel zu reduzieren.

Versorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Leitungstrassen (Strom, Wasser, Gas und Fernwärme) an alle Versorgungssparten angebunden. Es soll noch geprüft werden ob im Bereich der Fasanenhofschule eine Energiezentrale, möglichst in Kombination mit dem Schulanbau oder dem Neubau am Bonhoefferweg, vorgesehen werden kann.

Auf dem Schulgrundstück befindet sich eine Trafostation (Markus-Schleicher-Straße 15/1).

Grundversorgung

Die wohnungsnahе Einzelhandelsversorgung ist durch die Geschäfte am östlich angrenzenden Europaplatz gegeben. Zudem befindet sich im Stadtteil Fasanenhof-Ost ein Discounter, der auch fußläufig in ca. 800 m Entfernung erreichbar ist.

Öffentliche Spiel- und Bewegungsangebote

Vorhandene öffentliche Spielflächen für Kinder liegen nördlich des Delpwegs, am Europaplatz sowie in der südlich an das Gebiet angrenzenden Grünfläche.

Im Umfeld des neuen Wohnquartiers entstehen noch öffentliche Spiel- und Bewegungsflächen, die vom Bauträger (Siedlungswerk GmbH) für das Neubauvorhaben nach SIM entsprechend dem Ideenteil des Wettbewerbsergebnisses, vorzugsweise in einer nördlich des Schulgebäudes abzutrennenden öffentlichen Grünfläche, unter Berücksichtigung der geplanten Schulerweiterung, zu errichten sind. Die genaue Lage und Gestaltung wird im weiteren Verfahrensverlauf noch ausgearbeitet und geprüft. Die Fläche wird durch die Siedlungswerk GmbH hergestellt bzw. die finanziellen Mittel hierfür bereitgestellt und die Fläche anschließend von der Stadt unterhalten.

Soziale Infrastruktur

Im Fasanenhof ist vielfältige soziale Infrastruktur vorhanden.

Schulen:

Außer der im Gebiet liegenden Grundschule befinden sich weiterführende Schulen im Stadtbezirk Möhringen.

Kirchengemeinden/Kitas:

Die katholische Kirche St. Ulrich liegt im Plangebiet. Im Osten grenzt an das Plangebiet die evangelische Bonhoefferkirche mit einer Kindertagesstätte an. Weitere Kindertagesstätten befinden sich am Europaplatz und an der Fasanenhofstraße.

Kinder- und Jugendarbeit:

In ca. 800 m Entfernung befindet sich das Kinder- und Jugendhaus Fasanenhof. Am Bonhoefferweg ist die Mobile Jugendarbeit angesiedelt.

**Pflege:**

Das AWO Seniorenzentrum ist im Norden an der Kurt-Schumacher-Straße angesiedelt. Nahe des Europaplatzes ist ein weiteres Pflegeheim/Seniorenheim verortet.

**Wohnanlagen für Menschen mit Behinderung:**

Am Laubweg befindet sich eine Wohnanlage für Menschen mit Behinderung. Im Fasanenhof-Ost befindet sich die Werkstätte des Behindertenzentrums bhz.

**Sportanlagen:**

Südöstlich am Logauweg ist die Sportanlage vom SV Fasanenhof und an der Zufahrtsstraße zum Fasanenhof, der Lohäckerstraße, ist die Sportanlage der Sportvereinigung Möhringen angesiedelt.

**Bürgertreff:**

Am Europaplatz ist der Bürgerverein „Fasanenhof – hier leben wir e. V.“ aktiv ansässig. Zwei Wohn-Cafés werden von PASODI betrieben.

## **7. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind damit nicht erforderlich. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Derzeit sind folgende umweltrelevante Aspekte bekannt:

### Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

In Anbetracht der geplanten städtebaulichen Dichte sollen die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse näher betrachtet werden.

Der Rasterlärnkarte Stuttgart 2022 (EU-Umgebungslärmrichtlinie) wurden folgende Werte für das Plangebiet entnommen:

#### **1. Verkehrslärm:**

Für den Großteil des Plangebiets liegt der Wert zwischen 50 - 54 dB(A) nachts und abgeleitet 60 - 64 dB(A) tags sowie für den Großteil des Kirchgrundstücks bei 45 - 49 dB(A) nachts und abgeleitet 55 - 59 dB(A) tags.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005 mit nachts 45 dB (A) und 55 dB (A) tags werden überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände sind in dem Gebiet nicht erwünscht, deshalb ist im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

#### **2. Lärm Stadtbahn:**

Nach der Lärmkarte wirkt sich der Stadtbahnlärm durch die Untertunnelung nicht auf die Gebäude aus.

#### Schutzgut Boden und Fläche

Im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) sind keine altlastverdächtigen Flächen für das Plangebiet erfasst.

Die Bodenqualität im Plangebiet ist überwiegend als gering einzustufen.

Die neuen Festsetzungen führen zu einer höheren Flächeninanspruchnahme wodurch dem Aspekt der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen wird.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Planungsgebiet liegen keine Schutzgebiete. Das Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Bereich des Plangebiets wurde durch ein Artenschutzgutachten der Arbeitsgruppe Tierökologie und Planung im Oktober 2019 geprüft; die Ergebnisse wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Gegebenenfalls wird das Gutachten im Lauf des Verfahrens nochmal überprüft. Des Weiteren wird ein Gutachten über die Erfassung und Bewertung der Bestandsbäume beauftragt.

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete.

Bei Starkregenereignissen steht zu befürchten, dass das das Planungsgebiet teilweise überflutet wird. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit dem entgegenge wirkt werden kann.

#### Schutzgut Klima und Luft

Keine erheblichen Auswirkungen auf die Kaltluftentstehungsflächen, da es sich um bereits bebaute Flächen handelt. Der Geltungsbereich liegt hauptsächlich im Bereich des Klimatops Stadtrand; ein kleiner nördlicher Teil am Delpweg im Klimatop Gartenstadt.

#### Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft

Keine erheblichen Auswirkungen, da es sich um bereits bebaute Flächen handelt. Es entsteht jedoch eine zusätzliche Wegeverbindung vom Bonhoefferweg zum Janusz-Korzczak-Weg. Dadurch werden zwar Flächen versiegelt, aber es wird auch die Zugänglichkeit zur südlich des Plangebiets liegenden Grünanlage erleichtert.

#### Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Keine erheblichen Auswirkungen, da im Plangebiet keine Kulturgüter vorhanden sind.

#### Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB, Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Plangebiet sollen Maßnahmen, die dem Klimaschutz (Energieversorgung, Energiestandard, Einsatz erneuerbarer Energien) und der Klimaanpassung (Hitzevorsorge, Stadtklima, Starkregenvorsorge) dienen, umgesetzt werden. Diese werden im weiteren Verlauf konkretisiert und ausgearbeitet. Ziel ist es, das unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser vollständig auf den privaten Flächen zu bewirtschaften und eine klimaangepasste Freiflächen- und Gebäudeplanung zu ermöglichen.

Seitens der Siedlungswerk GmbH ist geplant, die Wohngebäude im KfW-Standard 40 zu errichten.

#### Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb der vom Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellten Konsultationsabstände für Störfallbetriebe.

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

#### Planbereich 1 (Kirchengrundstück) und Planbereich 2 (Wohnbebauung)

Da das neue Planrecht eine höhere Ausnutzung erlaubt und es infolgedessen zu einer Bodenwertsteigerung kommt, wird die Entwicklung des Planungsgebiets im Bereich der Wohnbebauung nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Die detaillierten Konditionen werden in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit der Siedlungswerk GmbH und der Kirchengemeinde fixiert. Eine Vorvereinbarung wurde vor dem Aufstellungsbeschluss zwischen der LHS und den Beteiligten abgeschlossen.

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 16. Juli 2024



Thorsten Donn  
Amtsleiter