

Stuttgart, 05.05.2010

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hohewartstraße**  
**- Wohnbebauung im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 245)**  
**- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB ohne Anregungen**  
**- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB -**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	18.05.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.05.2010

**Beschlußantrag:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hohewartstraße - Wohnbebauung“ im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach (Feu 245) wird in der Fassung des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 16. März 2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung ohne Anregungen beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 16. März 2009 / 22. Februar 2010.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Evangelische Landeskirche Württemberg beabsichtigt, auf den Teilflächen der Grundstücke 5995 (bisher öffentliche Grünfläche), 5996 und 6010 sieben Reihenhäuser zu erstellen.

Die geplanten Gebäude sollen über einen Gehweg von der Wildeckstraße aus und über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verbindungsweg Flst. 6010 erschlossen werden. Die notwendigen Garagen sind von der Wildeckstraße und dem Verbindungsweg anzufahren.

Das geplante Vorhaben kann nach dem geltenden Planungsrecht nicht realisiert werden. Die Vorhabenträgerin hat deshalb beantragt, das Planungsrecht zu ändern und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Vorhabenträgerin ist vertraglich verpflichtet, die Planungs- und Maßnahmekosten zu tragen.

Da der Bebauungsplan keine Straßen- und Wegebaumaßnahmen vorsieht und es sich bei den angrenzenden Straßen um beitragsrechtlich abgeschlossene Fälle handelt, sind erschließungsbeitragsrechtliche Belange nicht berührt.

Im Durchführungsvertrag (Anlage 5) hat sich die Vorhabenträgerin u.a. verpflichtet, die projektbezogenen Erschließungskosten einschließlich gegebenenfalls notwendiger Umbaumaßnahmen beim Fußgängerüberweg zu tragen.

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf dem Grundstück ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt, dessen Höhe vom Stadtmessungsamt derzeit noch nicht angegeben werden kann.

## **Beteiligte Stellen**

Referate T, WFB, SJG

## **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

## **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 16. März 2009 / 22. Februar 2010
3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 16. März 2009 (Verkleinerung)
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
5. Durchführungsvertrag
6. Planunterlagen des Vorhabens (Lageplan / Grundrisse / Ansichten /Schnitt)
7. Freiflächengestaltungsplan

**Ausführliche Begründung:**

**1. Vorgang**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 17. Juli 2007 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 14. Juli 2009 gefasst.

Der Bezirksbeirat Stuttgart - Feuerbach hatte in seinen Sitzungen am 10. Juli 2007 dem Aufstellungsbeschluss und am 07. Juli 2009 dem Auslegungsbeschluss zugestimmt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung erfolgte in der Zeit vom 7. bis zum 20. Sept. 2007. Äußerungen der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und seine Begründung lagen vom 28. August 2009 bis zum 28. September 2009 öffentlich aus. Während der Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

**2. Verfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes wurden erhoben und geprüft und sind in der Begründung dargelegt.

**3. Städtebauliches Konzept**

Die Evangelische Landeskirche Württemberg beabsichtigt, entlang der Hohewartstraße westlich der Wildeckstraße 2 Baukörper mit insgesamt 7 Reihenhäusern und Garagen zu erstellen. Im Planbereich gilt der Bebauungsplan „Banzhalde - Triebweg“ 1970/59. Nach dessen Festsetzungen ist das Neubauvorhaben nicht genehmigungsfähig, da das Baugrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Um das Projekt, welches dem städtebaulichen Ziel entspricht, umsetzen zu können, ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Das Verfahren wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt.

In den Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen

Bebauungsplans werden die Grundstücke Nr. 5996 und Nr. 5995 (mit der nördlichen Teilfläche) sowie eine geringe Teilfläche des Flurstücks 6010 einbezogen. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Flurstücks 5996. Die Teilflächen der Flurstücke 5995 und 6010 waren bisher als öffentliche Grünfläche sowie als Wegfläche festgesetzt und werden künftig überwiegend als Gartenflächen der Grundstücke genutzt. Diese Teilflächen wurden von der Vorhabenträgerin durch Kaufvertrag vom 17. Februar 2010 von der Landeshauptstadt Stuttgart erworben.

Die Evangelische Landeskirche als Vorhabenträgerin hat einen entsprechenden Antrag zur Einleitung (Aufstellung) des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Grundlage der städtebaulichen Planung ist der Entwurf des Architekturbüros Hellmann-Schmeusser in Stuttgart - Feuerbach.

Die Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung durch die Vorhabenträgerin. Mit der Vorhabenträgerin wurde ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Inhalt dieses Vertrags ist die Regelung der Erbringung und Kostentragung der Planungsleistungen sowie der Zusammenarbeit der Vorhabenträgerin mit der Landeshauptstadt Stuttgart. Der öffentlich-rechtliche Durchführungsvertrag ist von den Vertragspartnern unterzeichnet. Er liegt als Anlage 5 bei und trifft weitere Regelungen und Verpflichtungen.

#### **4. Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 9 (8) BauGB**

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 16. März 2009 / 22. Februar 2010 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

Die Begründung wurde hinsichtlich des Abschlusses des Kaufvertrags zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt über den Erwerb von Teilflächen städtischer Grundstücke ergänzt.

#### **5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Unterrichtung der städtischen Ämter über die Planung**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und gemäß § 3 (2) über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren weitgehend zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplanentwurf beachtet.

Sie sind in der Anlage 4 zusammengestellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB war nicht erforderlich, da die Überprüfung der Umweltbelange keine Anhaltspunkte für diese Anhörung brachte.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und aller projektbezogenen Maßnahmekosten.

Der Planungsvorteil liegt nach Berechnung des Stadtmessungsamts insgesamt bei 1,16 Mio €. Die Stadt hat das städtische Grundstück zu dem Preis veräußert, der im Gutachterausschuss festgelegt wurde.

### **Übersicht:**

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage im Raum, Größe
  - 1.2 Bestand
2. Ziel und Zweck der Planung
  - 2.1 Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
  - 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.3 Verfahren
3. Planinhalt
  - 3.1 Städtebauliches Konzept sowie Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Öffentliche Grünflächen
  - 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.5 Erschließung und Parkierung
  - 3.6 Ver- und Entsorgung
  - 3.7 Pflanzverpflichtungen sowie Pflanzbindungen zum Erhalt von Bäumen
4. Soziale Ziele und Infrastruktur
5. Umweltbelange
6. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen
7. Planungsdaten

### **1. Plangebiet**

#### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach an der Hohewart-/Wildeck-straße. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Flurstücke 5996 und 5995 sowie 6010 (jeweils Teilflächen) einbezogen. Nördlich des Geltungsbereichs bestehen die Gustav-Werner-Kirche sowie ein Kindergarten und das Pfarrhaus der Kirchengemeinde.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 1 750 m<sup>2</sup>. Davon waren im bisher geltenden Bebauungsplan eine Teilfläche von ca. 1 380 m<sup>2</sup> als Gemeinbedarfsfläche sowie Teilflächen von ca. 340 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche und ca. 30 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche festgesetzt.

## **1.2 Bestand**

Das Plangebiet ist bisher nicht bebaut, sondern im Bereich der Gemeinbedarfsfläche als Gartenland genutzt. Die Fläche eignet sich für eine Nachverdichtung.

Entlang der Hohewartstraße besteht eine öffentliche Grünfläche mit einer Baumreihe. In dieser Grünfläche steht eine historische Steinbank, von der zur Grundstücksgrenze der künftigen Baugrundstücke ein ausreichender Abstand verbleibt.

In der Nachbarschaft befinden sich Nutzungen für den Gemeinbedarf als Kirche, Kindergarten und Schule. In der weiteren Umgebung ist die Wohnnutzung vorherrschend.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Antragsteller:

Die Evangelische Landeskirche in Württemberg hat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 (2) BauGB als Vorhabenträgerin beantragt, um im Plangebiet eine Wohnbebauung zu verwirklichen.

Erfordernis:

Das Plangebiet ist bisher als Gemeinbedarfsfläche und als öffentliche Grünfläche und Weg festgesetzt. Die beabsichtigte Wohnbebauung ist nach dem geltenden Recht nicht realisierbar.

Der in den Geltungsbereich einbezogene südliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist noch nicht bebaut. Er wird nicht mehr für die ausgewiesenen Nutzungen benötigt und soll für den Wohnungsbau entwickelt werden.

Im Gebiet ist eine gute Infrastruktur vorhanden, die auch durch die Neubebauung genutzt werden kann. Die Planaufstellung dient der Schaffung neuer Wohngebäude. Durch das Vorhaben werden die Möglichkeiten der Innenentwicklung berücksichtigt. Es dient der städtebaulichen Entwicklung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

sind Teilflächen der Flurstücke 5996 sowie 5995 und 6010 einbezogen. Das Flurstück 5996 steht im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 5995 und 6010 mit insgesamt ca. 370 m<sup>2</sup> hat die Vorhabenträgerin von der Landeshauptstadt Stuttgart erworben.

## 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

### Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Banzhalde - Triebweg“ 1970/59. Die Plangebietsfläche ist bisher als Gemeinbedarfsfläche für Kirche, Pfarrhaus und Kindertageseinrichtung sowie als öffentliche Grünfläche (Grünanlage) festgesetzt.

### Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Andere Planungen:

Der Planbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Darüber hinaus gilt die Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere“. Innerhalb der Grünanlage auf Flurstück 5995 steht eine historische Steinbank, die dem Denkmalschutz unterliegt. Zur bestehenden Steinbank wird von der geplanten Grundstücksgrenze der Bauflächen der geforderte Abstand eingehalten, sodass die Steinbank ihren Standort behalten kann.

## 2.3 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Durch seine Verwirklichung soll ein bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetztes, unbebautes Grundstück umgenutzt und der Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Anwendung ist möglich:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Nachverdichtung.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, sodass entsprechend § 13 a (1) Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen

Zusammenhang stehen.

- Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept sowie Art der baulichen Nutzung**

Das Baukonzept sieht eine Reihenhausbauung mit zwei Baukörpern vor. Insgesamt sollen 7 Reihenhäuser parallel zur Hohewartstraße erstellt werden. Es sind zweigeschossige Gebäude mit einem versetzten Satteldach mit 30° Dachneigung geplant. Zu jedem Reihnhaus soll eine Garage erstellt werden, wobei die Garage für das Eckgebäude Hohewart-/Wildeckstraße im Untergeschoss dieses Gebäudes angeordnet ist.

Die geplante Reihenhausbauung fügt sich in die bestehende Wohnbauung an der Nordseite der Hohewartstraße ein. Sie nimmt die Bauflucht vom Gebäude Hohewartstraße 88 zur festgesetzten Baugrenze des Flurstücks 5997 auf. Durch die Lücke zwischen den beiden Baukörpern fügt sich die Bauung in die kleinteilige bestehende Wohnbauung ein und erreicht durch den Abstand zwischen den Baukörpern eine Auflockerung bzw. Durchlässigkeit.

Die bestehende öffentliche Grünfläche (Flst. 5995) mit ihrem Baumbestand entlang der Hohewartstraße bleibt mit einer Tiefe von mindestens 6,0 m erhalten. Die Restfläche des Flst. 5995 wird den Gebäudegrundstücken als Hausgärten (Vorgärten) zugeschlagen. Die geplanten Gebäude und Gärten erhalten keinen Zugang über die Grünfläche von der Hohewartstraße, sondern werden über einen privaten Fußweg erschlossen, der nördlich der Gebäude verläuft und über einen Treppenaufgang in die Wildeckstraße einmündet.

Im Plangebiet sollen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebäude als Reihenhäuser und die Erstellung von Garagen zugelassen werden.

Nach § 12 (3a) BauGB sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat bzw. die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sind.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans. Eine unmittelbare Bindung an die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung ist somit nicht erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das zugrunde gelegte Vorhaben (Lage und Höhenentwicklung) bestimmt.

Aufgrund der Planunterlagen ergeben sich im Planbereich, bezogen auf das gesamte Bauland, eine Grundflächenzahl von ca. 0,30 und eine Geschossflächenzahl von ca. 0,60.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für ein Wohngebiet sind für die Grund- und Geschossflächenzahl deutlich unterschritten.

### **3.3 Öffentliche Grünflächen**

Von der bisherigen öffentlichen Grünfläche entlang der Hohewartstraße wird ein Streifen von ca. 6,0 m als Bauland ausgewiesen. Die verkleinerte öffentliche Grünanlage mit einer Tiefe von etwa 6,0 m liegt außerhalb des Plangebiets und bleibt erhalten. Auf der Grünfläche steht eine historische Steinbank, die auf ihrem Standort verbleibt.

Die Baugebietsfläche, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt war, wird

überwiegend als private Grünfläche (Hausgarten) genutzt und teilweise durch Terrassen und Wintergärten baulich genutzt.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Baugrundstücks sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die geplanten Wintergärten und Terrassen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### **3.5 Erschließung und Parkierung**

Das Bebauungsplangebiet ist günstig an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahe gelegene Haltestelle der Buslinie 91 gewährleistet. Die Stadtbahnhaltestelle „Feuerbach Krankenhaus“ der Stadtbahnlinien U 6 und U 13 sind in ca. 500 m Entfernung zu erreichen. Die im Nordwesten des Plangebiets vorgesehenen 3 Garagen sollen über das im Bebauungsplan als Weg festgesetzte Flurstück 6010 ihre Zufahrt erhalten. Eine Umwidmung des Wegs ist vorgesehen. Gegenüber der bisher nahezu alleinigen Nutzung des Wegs (Flst. 6010) durch Fußgänger, insbesondere

durch Kinder und Schüler, muss nun auch der Zufahrtsverkehr von 3 Garagen aufgenommen werden. Durch diesen zusätzlichen Fahrverkehr könnten im Einmündungsbereich des Wegs in die Hohewartstraße Umbaumaßnahmen (z.B. Verlegung des Zebrastreifens) erforderlich werden.

Die Erschließung der Wohngebäude für Fußgänger erfolgt zusätzlich über einen Treppenaufgang von der Wildeckstraße aus. Vier weitere notwendige Garagen werden von der Wildeckstraße aus angefahren.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus.

### **3.7 Pflanzverpflichtungen sowie Pflanzbindungen zum Erhalt von Bäumen**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet, der die Bepflanzung und die Gestaltung der Außenanlagen sowie die Begrünung der Garagen festlegt.

Als Pflanzverpflichtung ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, in dem die bestehenden Bäume zu erhalten sind und eine Bepflanzung mit Sträuchern gemischter Arten festgelegt ist. Die Herstellung von Standplätzen für Wert- und Reststoffbehälter ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan in dieser Fläche bis zu max. 8 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Garagendächer sind auf einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu begrünen, wodurch vor allem eine Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser erreicht wird.

Weiterhin sind die freien Flächen der Grundstücke entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan zu begrünen. Soweit vorhandene Bäume erhalten werden können, werden sie durch Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert.

## **4. Soziale Ziele und Infrastruktur**

Die Evangelische Landeskirche in Württemberg hat das Grundstück im Rahmen einer Schenkung mit der Auflage erhalten, kirchliche und mildtätige Zwecke zu finanzieren. Es handelt sich hierbei um Stiftungsvermögen einer rechtlich unselbständigen Stiftung der Landeskirche. Die Baugrundstücke sollen daher im Erbbaurecht vergeben und die jährlichen Erträge (Erbbauzinsen) dem Stiftungszweck zur Verwendung entsprechend dem Vermächtnis zugeführt werden.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets bestehen Kindergärten und Schulen. Im Übrigen sind im Stadtbezirk Feuerbach weitere soziale Einrichtungen und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

## **5. Umweltbelange**

Unter Berücksichtigung von § 13a (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Im Hinblick auf § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Die Umweltauswirkungen wurden ermittelt. Der Planung stehen keine Umweltbelange entgegen.

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und werden im Folgenden angegeben:

**Verkehrsimmissionen:**

In der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 1998 des Amtes für Umweltschutz sind für den Fahrbahnrand der Hohewartstraße Lärmpegel von 55 - 60 dB(A) tags und 45 – 50 dB(A) nachts angegeben. Diese Angaben sind nicht mehr aktuell.

Aufgrund der Lärmkartierung Stuttgart 2007 ergeben sich aus der Lärmkarte für den Straßenverkehr entsprechend der EU - Umgebungslärmrichtlinie für das Plangebiet Mittelungspegel von weniger als 45 dB(A) (Tag - Abend - Nacht Pegel).

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen für ein vergleichbares allgemeines Wohngebiet tags = 55 dB (A) und nachts = 45 dB (A).

Nach der Verkehrslärmkartierung 1998 überschreitet zwar der angegebene höhere Wert die Orientierungswerte, nach der Lärmkartierung 2007 ist aber keine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten.

Somit sind planerische Festsetzungen oder Maßnahmen zum Lärmschutz nicht erforderlich.

**Stadtklimatologie:**

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart (Klimaanalysekarte) wird das Plangebiet als Stadtrand-Klimatop eingestuft.

**Energieversorgung:**

Zur Verbesserung des Stadtklimas und der Energieeinsparung hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart am 17. Juli 2008 (GRDrs 86/2008) beschlossen, Bauherren zu verpflichten, den energetischen Standard in Wohngebäuden auf KfW 60 festzulegen und diese Anforderungen in Verträgen zu verankern.

Diese Zielsetzung der Energieeinsparung wird mit der Vorhabenträgerin im Kaufvertrag und im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag vereinbart. Es ist beabsichtigt, für die Einzelhäuser Gas als Heizenergie zu verwenden. Die Ausrichtung der Dachflächen ermöglicht auch die Nutzung solarer Energie.

**Artenschutz:**

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Gutachten nach

§ 42 Bundesnaturschutzgesetz beauftragt. Insgesamt wurde das Vorkommen von 25 verschiedenen Vogelarten, davon 18 Brutvögel, festgestellt, die alle besonders geschützt, jedoch nicht besonders selten sind. Nur der Grünspecht, der als Nahrungsgast vorkommt, ist als streng geschützte Vogelart eingestuft. Orchideenvorkommen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Aufgrund des Vorkommens häufiger, weit verbreiteter Arten sowie in Anbetracht der verbleibenden Lebensraumstrukturen in der Umgebung und der wieder entstehenden Freiflächenqualitäten ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung lokaler Populationen nicht gegeben ist. Der Verbotstatbestand wird durch die Planung nicht ausgelöst.

**Bodenqualität:**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat beschlossen, für Bebauungspläne mit Hilfe von Bodenindexpunkten eine Bilanzierung der Bodenqualität zu erstellen und zu dokumentieren. Auf der Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt dies für den Bereich des Bebauungsplans einen Verlust von 0,2 Bodenindexpunkten.

**Freiflächengestaltungsplan:**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hohewartstraße - Wohnbebauung“ ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet worden.

**6. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen**

Die Vorhabenträgerin hat die Teilflächen der städtischen Grundstücke (Flst. 5995 und Flst. 6010) erworben. Sie ist verpflichtet, mit dem Tiefbauamt einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen Wohngebäude erstellt werden, wobei beabsichtigt ist, die künftigen Baugrundstücke im Erbbaurecht zu bebauen. Die geplante Wohnbebauung kann durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen versorgt werden.

In einem öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB sind u. a. Regelungen über Art, Umfang und Zeitpunkt der durchzuführenden Maßnahmen, Auflagen zum Umweltschutz sowie die Übernahme der durch die Maßnahme entstehenden Kosten getroffen.

## 7. Planungsdaten

Fläche des Plangebiets und Baugrundstücks:	ca. 1750 m <sup>2</sup>
überbaute Grundfläche	ca. 523 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl	= 0,30
Geschossfläche	ca. 1046 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl	= 0,60

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 16. März 2009 / 22. Februar 2010

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor