

Stuttgart, 16.12.2010

**BPlan m. Satzung über örtl. Bauvorschriften Kindertageseinrichtung Weilimdorfer Str. im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 254)**

- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO o. Anregungen gem. § 3 (2) BauGB
- BPlan der Innenentwickl. gem. § 13a BauGB

**Beschlußvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	25.01.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.01.2011

**Beschlußantrag:**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kindertageseinrichtung Weilimdorfer Straße (Feu 254) im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 16.02.2010/07.12.2010 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 16.02.2010.

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

Die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung können nicht berücksichtigt werden.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet im Westen von Stuttgart-Feuerbach. Es wird begrenzt:

- im Norden von der Weilimdorfer Straße,
- im Osten, Süden und Westen von bestehender Wohnbebauung.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 2 090 m<sup>2</sup>.

Die Landeshauptstadt Stuttgart plant als Ersatz für die innerhalb des Plangebiets bestehende aber nicht mehr wirtschaftlich zu sanierende und deshalb

abzubrechende Tageseinrichtung für Kinder den Neubau einer 5-gruppigen Tageseinrichtung.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, muss das geltende Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geändert werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben auf einem Grundstück im Innenbereich dient. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden. Die Äußerungen der Beteiligten sind in Anlage 5 mit einer abwägenden Stellungnahme dargelegt. Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. v. § 4 (2) BauGB wurden beteiligt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die Äußerungen sind in Anlage 6 mit einer abwägenden Stellungnahme dargelegt. Aufgrund der vorliegenden Grundlagen bezüglich der Belange des Umweltschutzes war eine frühzeitige Beteiligung i. S. v. § 4 (1) BauGB nicht erforderlich.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die anfallenden projektbezogenen Kosten für Abbruch und Neubau werden von der Stadt übernommen.

### **Beteiligte Stellen**

Referate T, SJG

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn

Bürgermeister

**Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 16.02.2010
3. Entwurf des Bebauungsplans vom 16.02.2010/07.12.2010
4. Textteil des Bebauungsplans vom 16.02.2010/07.12.2010
5. Anregungen der Öffentlichkeit
6. Anregungen der Behörden

**Ausführliche Begründung:**

**1. Vorgang**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 29.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Kindertageseinrichtung Weilimdorfer Straße (Feu 254) gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 09. bis 22.10.2009 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Feuerbach aus. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 21.10.2009 im Bezirksrathaus Feuerbach.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Befürchtungen hinsichtlich einer Beeinträchtigung des westlich angrenzenden Grundstücks durch das neue Gebäude sowie durch die Gestaltung der Außenspielbereiche geäußert. Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden. Die Anregungen sind in der Anlage 5 mit der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 20.07.2010 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Kindertageseinrichtung Weilimdorfer Straße (Feu 254) beschlossen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 03.09. bis 04.10.2010 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Feuerbach aus. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der Bebauungsplanentwurf vom 16.02.2010 wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes unter Punkt 8 der Hinweise mit Datum vom 07.12.2010 angepasst.

**2. Begründung des Bebauungsplans**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 16.02.2010 (Anlage 2) dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

**3. Beteiligung der Behörden**

Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde verzichtet. Ausgehend von der Bestandssituation waren keine weiteren Informationen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erforderlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind in der Anlage 6 dargestellt.

#### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, ist kein Grunderwerb erforderlich.

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die anfallenden projektbezogenen Kosten für Abbruch und Neubau werden von der Stadt übernommen.

Erschließungsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht berührt. Zudem handelt es sich bei der Weilimdorfer Straße um eine beitragsrechtlich schon abgeschlossene Straße.

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, wenn im Plangebiet ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, höchstens bis zur zulässigen Geschossfläche. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

#### **5. Umweltbelange**

Die Planung beinhaltet eine Maßnahme auf einem Grundstück im Innenbereich, die dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben dient. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13 a BauGB; die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Neubebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Hinweise auf besonders oder streng geschützte und zugleich seltene und gefährdete Arten nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Eine Untersuchung nach BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **Übersicht:**

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

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage im Raum, Größe
  - 1.2 Bestand
  
- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
- 2.3 Verfahren nach § 13a BauGB
  
3. Planinhalt
  - 3.1 Städtebauliches Konzept
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.5 Erschließung, Parkierung
  - 3.6 Kennzeichnung
  - 3.7 Ver- und Entsorgung
  - 3.8 Pflanzverpflichtungen
  
4. Örtliche Bauvorschriften
  
5. Umweltbelange
  
6. Sozialverträglichkeit
  
7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

## 8. Planungsdaten

# I Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

## 1. Plangebiet

### 1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt im Westen von Stuttgart-Feuerbach und erfasst das Grundstück Flst. 5603 (Weilimdorfer Straße 155). Es wird begrenzt:

- im Norden von der Weilimdorfer Straße,
- im Osten, Süden und Westen von bestehender Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,21 ha.

### 1.2 Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um ein mit einer viergruppigen Kindertageseinrichtung bebautes städtisches Grundstück innerhalb eines bestehenden Wohngebiets.

Das Grundstück ist eingegrünt und insbesondere an seinen Rändern mit großkronigen Bäumen bepflanzt. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Weilimdorfer Straße. Im Süden besteht westlich des Gebäudes Kyffhäuserstraße 72 eine Durchgangsmöglichkeit über das städtische Flurstück 5590 zur Kyffhäuserstraße.

Innerhalb des Grundstücks besteht von Nord nach Süd ein Höhenunterschied von ca. 3,0 m bis 3,5 m.

Die Nutzung der Umgebung ist geprägt durch eine bestehende, 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung, welche durchgrünt ist.

### 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Kindertageseinrichtung Weilimdorfer Straße Wohnbaufläche (Bestand) dar. Die Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Pfostenwäldle Altenheim in Feuerbach (1964/77). Es ist als reines Wohngebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans

Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/5). Dieser wird durch den künftigen Bebauungsplan nicht berührt.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

## **2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Die Stadt Stuttgart beabsichtigt den Abbruch der bestehenden Kindertageseinrichtung in der Weilimdorfer Straße 155 in Stuttgart-Feuerbach und die Errichtung eines entsprechenden Neubaus mit einem erweiterten Raumprogramm. Bei einer Veränderung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen sind auch andere Nutzungen, die sozialen Zwecken dienen, wie z. B. Hausaufgabenhilfe, Familientreff oder Seniorenbegegnungsstätte möglich.

Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer Innenentwicklung im Sinne einer Infrastrukturmaßnahme auf einem bereits heute bebauten städtischen Grundstück. Durch seine Bebauung kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird die dringend erforderliche Erweiterung der Kindertageseinrichtung an ihrem bisherigen, zentral gelegenen Standort ermöglicht.

Um den geplanten Neubau realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2.3 Verfahren nach § 13 a BauGB**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung ein Neubauvorhaben auf einem bereits bebauten Grundstück im Innenbereich beinhaltet, das dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben dient. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 2.090 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze für die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, liegen nicht vor. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

## **3. Planinhalt**

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Die bestehende Tageseinrichtung für Kinder in der Weilimdorfer Straße 155 in Stuttgart-Feuerbach im Wohngebiet Pfostenwäldle befindet sich in einem 1930 erbauten Gebäude.

Aufgrund des gestiegenen Platzbedarfs - ausgelöst unter anderem durch die Erschließung neuer Wohngrundstücke im Umgebungsbereich - soll die Einrichtung von vier auf fünf Gruppen für bis zu 100 Kinder erweitert werden. Bei einer Veränderung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen sind auch andere Nutzungen, die sozialen Zwecken dienen, wie z. B. Hausaufgabenhilfe, Familientreff oder Seniorenbegegnungsstätte möglich. Die vorhandene Lage ist günstig, zumal es sich um eine städtische Fläche handelt, die zentral zur Bebauung liegt und somit gut fußläufig zu erreichen ist.

Das fast 80 Jahre alte Gebäude, in dem in den letzten Jahren nur notwendige Bauhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden, weist erhebliche Schäden sowohl im Inneren als auch an den Fassaden auf. Es entspricht nicht mehr den gültigen Vorschriften und Richtlinien, die heute an eine Tageseinrichtung für Kinder gestellt werden.

Aus diesen Gründen kommen nur der Abbruch und ein Neubau zur Unterbringung des erweiterten Raumprogramms in Frage; eine Sanierung der Gebäudesubstanz ist wirtschaftlich nicht zu vertreten.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat im Jahr 2008 in einem konkurrierenden Verfahren drei Architekturbüros mit der Vorplanung eines Neubaus beauftragt. Die Entwürfe wurden von einer Gutachterkommission beurteilt und von dieser der Entwurf der Architekten Käppel + Klieber, Stuttgart einstimmig zur Realisierung empfohlen. Der in der Zwischenzeit überarbeitete Entwurf wird dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt.

Der geplante Neubau der Tageseinrichtung für Kinder sieht ein bergseits zur Weilimdorfer Straße eingeschossiges und ein talseits Richtung Kyffhäuserstraße zweigeschossiges Gebäude vor. Eine optimale Einfügung des Neubaus in das Gelände ist somit gegeben. Der Gebäudehauptzugang ist über einen Vorhof von der Weilimdorfer Straße aus geplant, hier befinden sich auch PKW-Stellplätze und der Standort für die Müllbehälter. Eine weitere Zugangsmöglichkeit zum Grundstück ist von Süden von der Kyffhäuserstraße aus über das Grundstück Kyffhäuserstraße 72 vorgesehen.

Das Gebäude ist mit einem flach geneigten und intensiv begrünten Dach ausgestattet. Es hebt sich insgesamt durch seine besondere Form positiv als Sonderbaukörper von der Umgebungsbebauung ab, fügt sich aber gleichzeitig durch seine geringe Höhe und die Berücksichtigung des Höhenunterschieds auf dem Grundstück in die bestehende Baustruktur ein.

Die Spiel- und Freiflächen der Tageseinrichtung befinden sich im südlichen

Teil des Grundstücks. Sie beinhalten sowohl Flächen mit Spielgeräten als auch eine Spielwiese.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Zwecke und der Zulässigkeit von Betreuungseinrichtungen für Kinder und Begegnungsstätten festgesetzt. Dies umfasst auch eine Kindertageseinrichtung und entspricht somit der Zielsetzung des Bebauungsplans.

Die Zulässigkeit ist jedoch nicht nur auf Einrichtungen zur Kinderbetreuung begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass ergänzende Nutzungen wie Hausaufgabenhilfe und bei einer Abnahme des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen zu einem späteren Zeitpunkt auch andere Nutzungen mit sozialen Zwecken, z. B. Familientreff oder Seniorenbegegnungsstätte, im geplanten Neubau möglich sind.

Die Belange des in den umliegenden Bereichen festgesetzten reinen Wohngebiets werden durch den festgesetzten Nutzungszweck nicht berührt, da Anlagen für soziale Zwecke in einem solchen Gebiet zulässig sind.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,3 ergibt sich aus dem Gebäudeentwurf. Sie liegt nur wenig höher als der Wert für die umgebende Wohnbebauung, der 0,25 beträgt. Dem aufgelockerten Charakter des Wohngebiets wird somit in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Für die Grundflächenzahl wird die Zulässigkeit einer Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 festgesetzt. Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ist diese Überschreitung aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, da aufgrund der geplanten Nutzung als Tageseinrichtung für Kinder große Teile der Freiflächen des Grundstücks für Hof- und Wegeflächen, Terrassen, Spielplatzbereiche sowie Stellplätze benötigt werden; diese Flächen sind als Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Ohne die Überschreitungsmöglichkeit würde eine wesentliche Erschwerung der Nutzung vorliegen, da Außenspielbereiche nicht im erforderlichen Umfang angelegt werden könnten. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt und damit lediglich anthropogen geprägte Böden geringer Wertigkeit versiegelt werden. Dies bedeutet auch, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

entsteht durch die Überschreitung nicht, da die versiegelten Flächen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche zur Verfügung stehen und darüber hinaus für eine Begrünung ausreichend große Flächen verbleiben. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, da die Überschreitung auch der Anlage von Stellplätzen dient. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Höhenfestsetzung sichert die Eingeschossigkeit des Gebäudes zur Weilimdorfer Straße hin und lässt einen ausreichenden Spielraum für die Gestaltung des begrüntes Dachs. Dies trägt dazu bei, dass sich die Neubebauung von den umgebenden zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden abhebt, als Sonderbaukörper wahrgenommen werden kann und auf eine vom Wohnen abweichende Nutzung hinweist.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die offene Bauweise werden die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände und die Gliederung der Bebauung entlang der Weilimdorfer Straße gesichert. Der aufgelockerte Charakter der umgebenden Bestandsbebauung bleibt erhalten. Dem trägt auch die überbaubare Grundstücksfläche Rechnung. Sie sichert die Freihaltung der südlichen Grundstücksbereiche von einer Bebauung und die Einhaltung von ausreichenden Abständen zu den Nachbargebäuden. Eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich Lage und Grundriss des Gebäudes ist gegeben.

### **3.5 Erschließung, Parkierung**

Der Hauptzugang zum geplanten Neubau erfolgt über einen Vorhof von der Weilimdorfer Straße aus; hier befinden sich auch die nachzuweisenden Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter der Einrichtung. Für die Abholung der Kinder bzw. für die Besucher der zusätzlich möglichen Nutzungen wie Hausaufgabenhilfe, Familientreff oder Seniorenbegegnungsstätte liegen im Straßenraum der Weilimdorfer Straße ausreichend Parkmöglichkeiten vor. Die zusätzlich bestehende Zugangsmöglichkeit von Süden über das Grundstück 5590 (Kyffhäuserstraße 72) wird beibehalten.

Für das Plangebiet besteht ein sehr guter Anschluss an den ÖPNV. Südwestlich befindet sich in ca. 100 m Entfernung die Stadtbahnhaltestelle Feuerbach Pfostenwäldle mit den Linien U 6 und U 13.

### **3.6 Kennzeichnung**

Im Zuge einer Verkehrszählung des Tiefbauamts konnte für die Weilimdorfer Straße eine tägliche Belastung in Höhe von 3 300 Kfz ermittelt werden. Hiervon ausgehend ergibt sich für das Plangebiet die Lärmpegelklasse 55 bis 60 dB(A) (Tagzeitraum).

Dies bedeutet, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für reine Wohngebiete (Tag/Nacht: 50/40 dB (A)) überschritten werden.

Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich die Kennzeichnung

vorgenommen, dass bei der Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand entlang der Weilimdorfer Straße) sind aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nicht wünschenswert, da das mit öffentlichen Nutzungen belegte Gebäude vom Straßenraum nur sehr eingeschränkt sichtbar bzw. wahrnehmbar wäre.

Weitergehende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zudem sind bei den vorliegenden Schallpegelbereichen I bzw. II für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen lediglich Schalldämmmaße erforderlich, die von heute bautechnisch üblichen Wand-, Dach- und Fensterkonstruktionen ohne Mehraufwand erfüllt werden.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maße an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Kanäle in der Weilimdorfer Straße. Eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Plangebiet findet nicht statt, da der Untergrund aufgrund der geringen Durchlässigkeit hierfür nicht geeignet ist. Auch eine Rückhaltung in offenen Geländemulden ist auf Grund der vorgesehenen Kindertageseinrichtung nicht möglich, da die Kinder aus hygienischen Gründen nur mit Trinkwasser in Berührung kommen dürfen.

Die Begrünung der Dachflächen bewirkt eine Rückhaltung von Niederschlagswasser, eine Verminderung von Abflussspitzen und eine Entlastung der Kanalisation. Auf eine Verpflichtung zur Herstellung einer Zisterne wird verzichtet, da aufgrund der vorgeschriebenen Begrünung nur sehr geringe Wassermengen anfallen würden. Zudem ist infolge der Dachbegrünung von einem Humideintrag auszugehen, der einer Brauchwassernutzung entgegensteht.

### **3.8 Pflanzverpflichtungen**

Für die erhaltenswerten, meist großkronigen Bestandsbäume an der südlichen Grundstücksgrenze wird aufgrund ihrer klimatischen Wirksamkeit, ihrer Biotopfunktion und ihrer Stadtbild prägenden Bedeutung der Erhalt festgeschrieben.

Zudem wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Damit wird ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Erhalt des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung getragen. Außerdem kann das Gebäude von den Hangbereichen des Lembergs aus als grüne Fläche wahrgenommen werden.

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung schließt die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von mehr als 12 cm nicht aus.

Die Festsetzung zur Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen geschieht aus stadtgestalterischen Gründen und zur Sicherung des durchgrünten Charakters des Gebiets. Die Pflicht zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen erfolgt aus ökologischen Gründen zur Verringerung des Oberflächenabflusses. Ausnahmen sind lediglich dann zulässig, wenn im Sinne einer besseren Beispielbarkeit eine glatte, fugenfreie Fläche erforderlich ist, oder wenn sich die Notwendigkeit aus gestalterischen Gründen ergibt.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen von flach geneigten Dachflächen mit einer Neigung bis maximal 20° hebt sich das neue Gebäude von der umgebenden Bestandsbebauung ab. Auf diese Weise wird seine Funktion als Sonderbaukörper betont und die baugestalterische Absicht hervorgehoben. Gleichzeitig wird durch diese flachen Dachneigungen die problemlose Realisierbarkeit einer Dachbegrünung ermöglicht und so ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Erhalt des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung getragen.

Die festgesetzte Abschirmung der Müllbehälter wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild der Gemeinbedarfsfläche aus. Der Schutz der Müllbehälter gegen direkte Sonnenbestrahlung dient der Verminderung von Geruchsbelästigungen.

#### **5. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan Kindertageseinrichtung Weilimdorfer Straße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a (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 wird deshalb nicht durchgeführt. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Sie werden nachfolgend dargestellt.

Von der Neubebauung sind lediglich bereits versiegelte Flächen oder anthropogen überformte Böden betroffen. Der Versiegelungsgrad ändert sich nicht wesentlich, da die GRZ - ausgehend vom gegenwärtigen Planungsrecht - lediglich von 0,25 auf 0,3 erhöht wird und bereits heute große Teile der nicht überbaubaren Flächen als Hof- und Wegeflächen versiegelt sind. Somit ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Auf der Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Plangebiets keine Änderung in der Bilanz.

Auch beim Schutzgut Wasser lassen sich keine erheblichen Auswirkungen feststellen, da sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich ändert. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass den Flächen des Plangebiets aufgrund der bindigen Schichten des Untergrunds keine besondere Bedeutung für den Grundwasserhaushalt zukommt. Die Herstellung einer intensiven Dachbegrünung ist positiv zu bewerten, da so ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten wird.

Ausgehend von seiner Lage und Höhe ist das neue Gebäude gegenüber den Kaltluftströmungen, die entlang der Weilimdorfer Straße in östliche Richtung fließen, nicht als Hindernis zu bewerten, das diese Luftströmungen beeinträchtigen könnte. Die vorhandenen, teilweise großkronigen Laubbäume werden erhalten oder durch Neupflanzungen ersetzt. Außerdem wirkt sich die festgesetzte Dachbegrünung positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus. Insgesamt resultieren keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Die Freiflächen des Plangebiets werden gegenwärtig als Außenspielbereiche der Kindertagesstätte intensiv genutzt. Als Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit sind lediglich die vorhandenen Bäume und Sträucher entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen zu nennen. Da es sich nicht um hochwertige Biotopstrukturen handelt, ist ein teilweiser Verlust nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbunden. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter und zugleich seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vor. Eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich. In Anbetracht der Bestandssituation und der umgebenden Bebauung ist davon auszugehen, dass neben den allgemein häufigen und verbreiteten Tier- und Pflanzenarten besonders seltene und streng geschützte Arten nicht vorkommen. Insofern ist auch nicht zu erwarten, dass Populationen streng bzw. besonders gefährdeter Arten bedroht sind.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück innerhalb eines aufgelockerten Wohngebiets. Die Nutzung als Kindertageseinrichtung ist an der gegenwärtig vorhandenen Gebäudegestalt nicht ablesbar. Für das Siedlungsbild prägend ist der Bestand an teilweise großkronigen Gehölzen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen. Auswirkungen auf das Siedlungsbild durch die Planung können nicht ausgeschlossen werden, da die Gehölze an der östlichen Grundstücksgrenze möglicherweise nicht in vollem Umfang erhalten werden können. Durch entsprechende Neupflanzungen kann dies jedoch kompensiert werden.

Gleichzeitig kann das Siedlungsbild dadurch aufgewertet werden, dass sich der neue Baukörper in seiner Architektur von der umgebenden Wohnbebauung deutlich abhebt und so auf die Sondernutzung für soziale Zwecke hinweist.

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist mit dem Naturschutzgebiet „Greutterwald“ eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7220-341 „Stuttgarter

Bucht“ in ca. 400 m Entfernung zu nennen. Ausgehend von der geplanten Nutzung des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf und der gegenwärtigen Wohnnutzung im Umfeld sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets zu erwarten.

Bereits gegenwärtig lassen sich im Bereich der umgebenden Wohnbebauung Lärmimmissionen durch die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung feststellen. Da die Neubebauung mit einer Erhöhung der Anzahl der Kinderbetreuungsplätze verbunden ist, kann eine Erhöhung der Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Eine wirksame Lärmabschirmung wäre lediglich durch Lärmschutzwände entlang der Grundstücksgrenzen möglich. Auf diese Maßnahmen wird jedoch verzichtet, da sie zu einer deutlichen Verschattung sowohl der Freibereiche der Kindertageseinrichtung als auch der Nachbargrundstücke führen würde. Hinzu kommt, dass der Kinderlärm als sozial adäquat anzusehen ist.

## **6. Sozialverträglichkeit**

Durch die Neubebauung kann eine bestehende Kindertageseinrichtung erweitert werden. Es werden zusätzliche Betreuungsplätze für Kinder eingerichtet. Dies ist erforderlich, um dem infolge verschiedener Wohnbauvorhaben im Westen von Feuerbach gestiegenen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen Rechnung zu tragen und um den gesetzlichen Vorgaben zum Rechtsanspruch auf Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren ab dem Jahr 2013 nachzukommen.

Durch ihre zentrale Lage innerhalb des bestehenden Wohngebiets ist eine gute Erreichbarkeit gesichert.

Die festgesetzte Zweckbestimmung gewährleistet, dass bei einer Veränderung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen zu einem späteren Zeitpunkt auch andere Nutzungen, die sozialen Zwecken dienen, z. B. Hausaufgabehilfe, Familienhilfe oder Seniorenbegegnungsstätte, im geplanten Neubau zulässig sind.

## **7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die anfallenden projektbezogenen Kosten für Abbruch und Neubau werden von der Stadt übernommen.

## **8. Planungsdaten**

**Gesamtfläche Plangebiet**

**ca. 2 090 m<sup>2</sup>**

davon Fläche für den Gemeinbedarf

ca. 2 090 m<sup>2</sup>

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 16. Februar 2010

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

Ausarbeitung:      ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart  
Rotebühlstraße 169/1  
70197 Stuttgart

**Text**

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

**Fläche für den Gemeinbedarf - § 9 (1) 5. BauGB**

GB Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Zweckbestimmung Soziale Zwecke festgesetzt. Zulässig sind Betreuungseinrichtungen für Kinder und Begegnungsstätten.

**Grundflächenzahl - § 19 (4) BauNVO**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,80 überschritten werden.

**Pflanzverpflichtung - § 9 (1) 25. BauGB**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten bestehenden Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume zu ersetzen.

pv1 Sämtliche unbebaute Flächen, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen, sind zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Stellplätze, Wege und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies aufgrund der Nutzung als Spielfläche oder aus gestalterischen Gründen erforderlich ist.

Flachdächer und flach geneigte Dächer über den obersten Geschossen sind extensiv zu begrünen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit einer standortgerechten Begrünung so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist.

**Böschungen, Stützmauern - § 9 (1) 26. BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die

Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

## **Kennzeichnung**

### **Verkehrsimmissionen - § 9 (5) 1. BauGB**

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrs-lärmimmissionen zu treffen sind.

## **Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO**

D Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 20° (siehe auch pv1).

### **Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 3. LBO**

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden usw.) allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen und dauerhaft zu begrünen oder in geschlossenen Schranksystemen unterzubringen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

## **Hinweise**

1. Höhenangaben:  
Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.
2. Bauantrag:  
In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben und die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.
3. Bäume:

Die §§ 178, 213 (1) 3. BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ sind zu berücksichtigen. Auf die Möglichkeit einer Geldbuße bei Begehen einer Ordnungswidrigkeit wird hingewiesen.

4. Bodendenkmalpflege:  
Nach § 20 DSchG sind „zufällige Funde“ bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.
5. Haltevorrichtungen:  
Der Eigentümer hat das Anbringen von
  1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
  2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagenauf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 (1) BauGB)
6. Vergnügungseinrichtungen:  
Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/5) des Stadtbezirks Feuerbach erfasst.
7. Bodenschutz:  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen (s. allgemein ausliegendes Merkblatt).
8. Wasserschutz:  
Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere §§ 8 (1), 9 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie

§ 49 WHG (Erdaufschlüsse) und § 37 (2) und (4) WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 (4) WG der Wasserschutzbehörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen.

9. Artenschutz:

Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude und beim Fällen von Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse), die in diesem Gebäuden oder Gehölzen wohnen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) beschädigt oder zerstört werden

(§ 44 (1) BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

10. Vermeidung von Vogelschlag:

Zur Vermeidung des Vogelschlags an Glas- und Fensterfronten sind die Empfehlungen einschlägiger Fachliteratur zu berücksichtigen.

11. Nistquartiere:

Pro 10 laufende Meter Fassade ist ein Nistquartier für Gebäude bewohnende Tierarten durch Einbau von Quartierelementen (z. B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) oder durch eine entsprechende Traufgestaltung vorzusehen. Die erforderliche Anzahl von Quartierelementen kann auch kombiniert eingebaut werden. Die Empfehlungen einschlägiger Fachliteratur sind zu berücksichtigen. Ein Fachbüro ist einzuschalten.

12. Außenbeleuchtung:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sollen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn die nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

13. Anpflanzungen:

Für standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise als Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Silberpappel (*Populus alba*), Graupappel (*Populus canescens*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Feldulme (*Ulmus minor*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Obstbäume.

Für standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise als Sträucher und Heister: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kormelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kriechrose (*Rosa arvensis*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rubus rubiginosa*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) oder Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für die extensive Dachbegrünung eignen sich beispielsweise folgende heimischen Pflanzenarten: Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*), Steinkraut (*Alyssum alyssoides*), Färber-Kamille (*Antemisia tinctoria*), Wundklee (*Anthyllis vulneraria*), Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Wirbeldost (*Clinopodium vulgare*), Karthäusernelke (*Dianthus carthusianorum*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Zypressenwolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Frühlings-Hungerblümchen (*Erophila verna*), Echtes Labkraut (*Galium verum*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Hufeisenklee (*Hippocrepis comosa*), Weidenalant (*Inula salicina*), Wiesenknautie (*Knautia arvensis*), Rauer Löwenzahn (*Leontodon hispidus*), Margarite (*Leucanthemum vulgare*), Gemeines Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Hornschotenklee (*Lotus corniculatus*), Wilder Majoran (*Origanum vulgare*), Saatmohn (*Papaver dubium*), Gemeines Bitterkraut (*Picris hieracoides*), Kleine Bibernelle (*Pimpinella saxifraga*), Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla verna*), Gemeine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Gelber Wau (*Reseda lutea*), Färber-Resede (*Reseda luteola*),

Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acrum*), Felsenfetthenne (*Sedum reflexum*), Milder Mauerpfeffer (*Sedum telephium*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Gemeines Leimkraut (*Silene vulgaris*), Aufrechter Ziest (*Stachys recta*), Edelgamander (*Teucrium chamaedrys*), Gewöhnlicher Thymian (*Thymus pulegioides*), Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*).

### Anregungen der Öffentlichkeit aus frühzeitiger Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

Über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird im Folgenden berichtet:

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><b><u>Erörterungstermin in Feuerbach</u></b> (21.10.2010)</p> <p>Der geplante Baukörper wird auf seiner Westseite als zu lang bewertet. Trotz der Einhaltung des Grenzabstands wird eine Beeinträchtigung des Grundstücks Weilimdorfer Straße 157 im Erdgeschoss befürchtet. Es wird deshalb angeregt, die Außenwand der Kindertageseinrichtung auf ihrer Südseite abzuknicken, so dass sie weniger langgezogen wirkt.</p>	<p>Die nachbarlichen Belange sind durch die Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen ausreichend berücksichtigt, so dass ein Abknicken der westlichen Außenwand nicht erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Gebäude im Vergleich zum Bestandsgebäude zwar eine längere Westfassade aufweist, gleichzeitig aber auch einen größeren Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze einhält.</p>	nein
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Hochbauplänen dargestellte Rutsche auf der Gebäudesüdseite sehr nahe am Wohnhaus Weilimdorfer Straße 157 liegt. Es werden Störungen der Wohnnutzung befürchtet und eine Verlegung des Standorts vorgeschlagen.</p>	<p>Die Rutsche und deren Lage sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Unabhängig von ihrer Lage ist insbesondere im südlichen Bereich des Grundstücks von Lärmemissionen durch spielende Kinder auszugehen. Diese sind aber als sozial adäquat anzusehen und deshalb hinzunehmen. Eine Lärmabschirmung wäre zwar durch eine Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze denkbar. Zusätzlich zum hohen Kostenaufwand würde eine solche Maßnahme jedoch zu einer Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch Verschattung führen. Aus diesem Grund ist eine solche Lärmschutzwand nicht vorgesehen.</p>	nein

Aufgestellt,  
Stuttgart, 16. Februar 2010

ARP/Tölk

Anlage 6

**Anregungen der Behörden  
zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berück-s ichti-gun g
<p><b><u>Amt für Umweltschutz</u></b> (Schreiben vom 04.02.2010)</p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Um die Überprüfung des Baumbestands auf Möglichkeiten seiner Erhaltung und einer Festsetzung erhaltenswerter Bäume wird gebeten.</p>	<p>Eine Überprüfung des Baumbestands hat bereits stattgefunden. Die als erhaltenswert eingestuftten Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Beim ebenfalls als erhaltenswert eingestuftten Baum an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks wird ein Erhalt angestrebt. Ob dies möglich sein wird, ergibt sich jedoch erst im Zuge der Ausführungsplanung der Freianlagen, weshalb auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet wird.</p>	<p>teilweise</p>
<p>Die Festsetzung gebietsheimischer Gehölze für Neupflanzungen und die Aufnahme einer entsprechenden Artenliste wird angeregt.</p>	<p>Die Hinweise des Textteils werden um eine entsprechende Gehölzartenliste ergänzt.</p>	<p>ja</p>
<p>Es wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschlagen. Damit sollen trockenwarme Lebensräume geschaffen werden, die den Biotopen im nahe gelegenen Landschaftsschutzgebiet ähneln und so zur Erhaltung dieser Lebensgemeinschaften beitragen. Die Verwendung gebietsheimischer Kräuter entsprechend einer Artenliste soll festgeschrieben werden.</p>	<p>Um einen möglichst großen Anteil des Dachflächenwassers zurückzuhalten, ist eine Dachbegrünung mit einer mindestens 25 cm mächtigen Substratschicht vorgesehen. Eine Verwendung der vorgeschlagenen Pflanzenarten ist auch bei der vorgesehenen Substratmächtigkeit möglich. Der Textteil wird deshalb um eine entsprechende Artenliste für die Dachbegrünung ergänzt. Eine Rückhaltung oder Versickerung</p>	<p>teilweise</p>

	von Niederschlagswasser im Bereich der Freiflächen des Grundstücks ist nicht möglich, da der Untergrund nur eine geringe Durchlässigkeit aufweist und die Kinder der Einrichtung aus hygienischen Gründen nur mit Trinkwasser in Berührung kommen dürfen.	
Wo es möglich ist, sollen wasserdurchlässige, begrünte Verkehrsflächen festgesetzt werden.	Der Anregung wird entsprochen.	ja
Der Einbau von Quartierelemente für Gebäude bewohnende Tierarten in den neuen Baukörper soll festgesetzt werden. Dabei sollte pro 10 laufende Meter Fassade ein Nistquartier eingeplant werden. Eine entsprechende Traufgestaltung ist vorzunehmen.	Der Textteil des Bebauungsplans wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.	ja
Der Textteil soll um eine Festsetzung zur Installation von energiesparender, streulichtarmer sowie insektenverträglicher Außenbeleuchtung ergänzt werden.	Der Textteil des Bebauungsplans wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Eine Festsetzung ist nicht möglich, da das Baugesetzbuch eine Festsetzung mit dem genannten Inhalt nicht vorsieht.	ja
In den Textteil soll eine Festsetzung zur Vermeidung des Vogelschlags an Glas- und Fensterfronten durch Beachtung einer einschlägigen Veröffentlichung aufgenommen werden.	Der Textteil des Bebauungsplans wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.	ja
Um zu vermeiden, dass es zu einer verbotenen Tötung von nistenden Vogel- und Fledermausarten kommt, ist sicherzustellen, dass bei Gebäudeabbruch- und Fällarbeiten keine Nist- und Quartierstätten betroffen sind.	Im Textteil des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis enthalten.	ja
<u>Bodenschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf der Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) im Vergleich zum gegenwärtigen Planungsrecht keine Änderungen in der Bilanz ergeben.	Die Begründung wird um eine entsprechende Formulierung ergänzt.	ja
<u>Immissionsschutz</u> Es wird empfohlen, die Auswirkungen des Lärms (v. a. durch die Außenspielfläche und den Verkehr)	Eine wirksame Lärmabschirmung der geplanten Freispielfläche im südlichen Grundstücksbereich wäre lediglich	nein

<p>auf die bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich und fachtechnisch zu prüfen und unter Berücksichtigung nachbarlicher Belage abzuwägen. Dabei sollte insbesondere auf eine wirksame Lärmabschirmung der südlich geplanten Freispielflächen als Kompensation der sehr geringen Abstände geachtet werden.</p>	<p>durch Lärmschutzwände entlang der Grundstücksgrenzen möglich. Dies wäre jedoch nicht nur mit einem hohen baulichen Aufwand verbunden, sondern auch mit Eingriffen in den erhaltenswerten Baumbestand sowie mit einer Verschattung der Nachbargrundstücke und der Freibereiche der Kindertageseinrichtung. Die Ausarbeitung eines Lärmgutachtens ist deshalb nicht erforderlich. Der Kinderlärm ist als sozialadäquat anzusehen.</p>	
<p><u>Energie</u> Maßnahmen zur Bedarfsminderung entsprechend der GRDRs 86/2008 und 308/2009 sind bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu übernehmen. Dies schließt die Verpflichtung des Vorhabenträgers ein, bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vorzulegen, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude die im Vertrag formulierten Anforderungen hinsichtlich des Energiebedarfs erfüllt. Es um die Übersendung der Mehrfertigungen/Kopien der unterzeichneten Verträge gebeten.</p>	<p>Die Maßnahmen zur Bedarfsminderung werden im Zuge der Hochbauplanung berücksichtigt. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt und die Stadt selbst als Bauherr auftritt, ist eine vertragliche Regelung nicht erforderlich.</p>	ja
<p><b><u>Deutsche Telekom AG</u></b> (Schreiben vom 11.01.2010)</p> <p>Es wird darum gebeten, die Planung so anzupassen, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; die Möglichkeit einer Berücksichtigung wird im Zuge der Ausführungsplanung geprüft.</p>	teilweise
<p>Es wird um eine frühzeitige Information über Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es wird entsprechend verfahren.</p>	ja
<p><b><u>EnBW Regional AG</u></b> (Schreiben vom 19.01.2010)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der geplanten Neubebauung ein neues Anschlusskonzept notwendig ist</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und es wird entsprechend verfahren.</p>	ja

<p>und dass die Detailabstimmung im Rahmen der späteren Ausführungsplanung erfolgt. Weiter wird darum gebeten, den Bauinteressenten darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt.</p>		
---	--	--

<p><b><u>Gesundheitsamt</u></b> (Schreiben vom 21.01.2010)</p> <p>Es werden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.</p>		
<p><b><u>Naturschutzbeauftragter Winfried Haug</u></b> (Schreiben vom 11.02.2010)</p> <p>Es wird angeregt, durch den Einbau von Quartierelementen Nistgelegenheiten für Vögel und Fledermäuse und damit neuen Lebensraum für die städtische Tierwelt zu schaffen. Auf die Aktion der Stiftung Naturschutzfonds, zusammen mit Schulen Mehlschwalben anzusiedeln, wird hingewiesen.</p>	<p>Die Anregung wird im Rahmen der Gebäudeplanung berücksichtigt.</p>	<p>ja</p>
<p><b><u>Stuttgarter Straßenbahnen AG</u></b></p> <p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>		

Aufgestellt,  
Stuttgart, 16. Februar 2010

ARP/ Tök