

# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Bürgerhospital/Tunzhofer Straße Stuttgart-Nord (Stgt 286.1)

### Begründung



Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

## **Begründung**

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

Inhalt:

#### **Vorbemerkung: Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

#### **1. Bestandssituation Plangebiet und Umgebung**

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Umgebung des Plangebiets

#### **2. Planungsrecht und Fachplanungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungsplan
- 2.3 Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)
- 2.4 Baumschutzsatzung
- 2.5 Verordnung zum Schutz der Heilquellen
- 2.6 Bahnprojekt Stuttgart 21
- 2.7 Stadterneuerungsvorranggebiet 07/Nordbahnhof/Bürgerhospital

#### **3. Planung**

- 3.1 Planungsanlass /Planungsziele /städtebauliches Konzept
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandsflächen
- 3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 3.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 3.7 Grünplanung: Öffentliche und private Grünfläche, Pflanzverpflichtung
- 3.8 Kennzeichnung, Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen
- 3.9 Örtliche Bauvorschriften
- 3.10 Verkehrserschließung, Versorgung, Kanal

#### **4. Belange des Umweltschutzes**

- 4.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen
- 4.2 Auswirkungen auf Boden und Wasser
- 4.3 Altlasten
- 4.4 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene
- 4.5 Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- 4.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- 4.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

#### **5. Flächengrößen**

## **Vorbemerkung: Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Er ermöglicht die Wiedernutzbarmachung vormaliger Krankenhausgebäude als zukünftige Wohngebäude sowie die bestandssichernde Überplanung einer Grünanlage (vormaliger Patientengarten). Mit der Weiterentwicklung eines Krankenhauses in eine Wohnanlage kann für das Gebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die planungsrechtlich erforderlichen Voraussetzungen sind hierfür gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung nicht mehr zu Pflegezwecken benötigter Klinikgebäude als Wohnbebauung
- Es handelt sich um ein Bauvorhaben innerhalb des Siedlungsbereichs.
- Die Grundfläche der umzunutzenden Krankenhausgebäude von rund 2.800 qm erreicht nicht den Schwellenwert, bis zu welchem ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden darf.
- Zusammen mit der mitzurechnenden Grundfläche des noch aufzustellenden Bebauungsplans (286.2), der in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen wird, wird sich die zukünftig zulässige Gesamtgrundfläche mit rund 15.000 qm unterhalb des oben genannten Schwellenwerts bewegen. Zudem ist vorgesehen, den Bebauungsplan 286.2 nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.
- Die Merkmale der zu Wohnzwecken umzunutzenden Klinikbebauung führen hinsichtlich ihrer Größe, Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Unfallrisiken, ihrer Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege zu der Beurteilung, dass sich am Standort Bürgerhospital keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die geplante Umnutzung ergeben.
- Die zukünftige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Im Bereich des Bürgerhospitals und den angrenzenden Quartieren befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene Natura 2000 FFH-Gebiet 'Rosensteinpark' befindet sich in rund 1,5 km Entfernung und wird zudem durch die B 27, einer Straße mit erheblicher Trennwirkung, vom Geltungsbereich abgeschnitten.
- Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Nutzungen oder Anlagen, gegenüber welchen (sowohl hinsichtlich der bisherigen Pflegenutzung als auch) in Bezug auf die zukünftige Wohnnutzung Anhaltspunkte

für eine planerische Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird einem dringenden Investitionsbedarf zur Schaffung von Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets weicht von der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf im aktuellen Flächennutzungsplan ab. Es ist unter Berücksichtigung von § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die neue Planungsabsicht anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 in Verbindung mit § 13 Abs.3 BauGB abgesehen. Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i.S. von § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB) wurden ermittelt und sind nachfolgend beschrieben und bewertet.

## **1. Bestandssituation Plangebiet und Umgebung**

---

### **1.1 Geltungsbereich**

Das zwischen Heilbronner Straße (B27) und Gäubahntrasse gelegene Plangebiet befindet sich in der Übergangszone zwischen den verdichtet bebauten innerstädtischen Quartieren und den kleinteilig bebauten Siedlungsbereichen der Hanglagen. Das eine Fläche von rund 1,8 ha umfassende Gebiet fällt in südöstlicher Richtung ab und weist zwischen der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Kreuzungsbereich Tunzhofer-/Wolframstraße eine Höhendifferenz von rund 12 Metern auf.

Den Gebäudebestand bilden Klinikgebäude des vormaligen Bürgerhospitals, ein achtgeschossiger Behandlungs- und Pflege trakt ('Bettenbau', Tunzhofer Straße 12), der den Geltungsbereich nach Nordwesten abschließt, und ein drei- bis viergeschossiges Personalwohnheim, das sich entlang der Wolframstraße entwickelt (Wolframstraße 61 und 63). Die Gebäude umschließen eine Grünanlage, den bisherigen Patientengarten, der sich insbesondere durch einen wertvollen Bestand an Großbäumen auszeichnet.

Die Bestandsgebäude des Geltungsbereichs werden gegenwärtig für die interimswise Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.

### **1.2 Umgebung des Plangebiets**

Die Umgebung des Plangebiets ist südöstlich der Gäubahntrasse durch vier- bis sechsgeschossige Baublöcke bzw. blockähnliche Strukturen mit überwiegender Büro- und Wohnnutzung gekennzeichnet. Die Grünelemente beschränken sich hier im Wesentlichen auf gärtnerisch angelegte Innenblöcke und vereinzelte straßenbegleitende Baumbestände.

Nordwestlich der Gäubahn herrschen offenerere und kleinteiligere Siedlungsstrukturen und größere Grünzusammenhänge mit hohem Weinanbauflächenanteil (Reb- gelände) vor.

---

## **2. Planungsrecht und Fachplanungen**

---

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Standort des vormaligen Bürgerhospitals als 'Fläche für den Gemeinbedarf' mit der besonderen Zweckbestimmung 'größere Krankenhäuser' dargestellt. Die für das geplante Umnutzungsvorhaben erforderliche Bebauungsplanfestsetzung eines allgemeinen Wohngebiets kann nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist unter Berücksichtigung von § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB vorgesehen, den Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung an die neue Planungsabsicht anzupassen. Es ist vorgese-

hen, im Flächennutzungsplan für die umzunutzende Bestandsbebauung eine Wohnbaufläche und für die Parkanlage eine Grünfläche darzustellen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Für die Umgebung des Plangebiets zeigt der aktuelle Flächennutzungsplan nordwestlich der Gäubahntrasse überwiegend eine Kombination aus Wohnen und sonstiger Grünfläche und für die Quartiere südöstlich der Bahnlinie sind im Wesentlichen gemischte Bauflächen (M-Fläche) und vereinzelt Wohnbauflächen (W-Fläche) dargestellt.

## **2.2 Bebauungsplan**

Die bestehende Krankenhausbebauung des Geltungsbereichs wurde im Wesentlichen nach den Maßgaben des Bebauungsplans 'Tunzhofer Straße' (1975/3) aufgesiedelt. Dieser Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf fest und bildet die Kubatur der Bestandsbebauung ab. Die Grünanlage des Patientengartens wird zusammen mit allen sonstigen überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen in diesem Bebauungsplan als Fläche mit Pflanzbindung/Pflanzgebot gesichert.

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßenräume werden bislang durch die Bebauungspläne 'Heilbronner-/Wolfram-/Friedhofstraße' (1989/51), 'Stuttgart 21 Teilgebiet A1' (2003/18), 'Heilbronner Straße/Türlestraße' (2014/4) sowie Baulinien aus dem Jahr 1877 geregelt.

Nach den Bebauungsplänen 'Vergnügungseinrichtungen' (1985/18, Teilplan 1.2 und 2003/22) ist der Bereich zwischen Gäubahn, Mönchhalden- und Tunzhofer Straße keiner Gebietskategorie zugeordnet. Dieser Bebauungsplan soll zeitnah ersetzt werden ('Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk-Nord' (Stgt 265.4), Aufstellungsbeschluss vom 30. April 2013). Für den Bereich des Bürgerhospitals ist danach der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen vorgesehen.

## **2.3 Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)**

Die Bodenqualität ist mit "sehr gering" (Qualitätsstufe 1) bis "gering" (Qualitätsstufe 2) ausgewiesen aufgrund vorhandener Versiegelung und der Altablagerung "Auffüllung Mönchhalden". Die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich.

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich bei den Bodenindexpunkten für den Bereich des Bebauungsplanes keine Änderung in der Bilanz.

## **2.4 Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen. Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Umnutzung einer Klinikbebauung in Wohngebäude und

der Sicherung des zugehörigen Patientengartens als Grünfläche, sodass sich hieraus keine größeren Auswirkungen auf die Baumbestände erwarten lassen.

Sofern aus freiflächengestalterischen Erwägungen die Rodung von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, beabsichtigt ist, müssen hierfür satzungsgemäße Ersatzpflanzungen nachgewiesen sein. Da die bereits hergestellten parkähnlichen Außenanlagen nur noch ein begrenztes Potential für zusätzliche Baumstandorte bieten, müssten eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs auf dem neu zu ordnenden Gesamtareal oder in den angrenzenden Straßenräumen nachgewiesen werden.

## **2.5 Verordnung zum Schutz der Heilquellen**

Nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg vom 11. Juni 2002 liegt das Hanggelände zwischen Gäubahn, Tunzhofer- und Wolframstraße überwiegend in der Außenzone und zum kleinen Teil (Bereich Tunzhofer Straße) in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets.

## **2.6 Bahnprojekt Stuttgart 21**

In rund 150 Meter Entfernung zum Geltungsbereich verläuft unterhalb der Achse der Robert-Mayer-Straße zukünftig ein Tunnelbauwerk für das Bahnprojekt Stuttgart 21 (PFA 1.5, Zuführung Feuerbach/Bad Cannstatt).

## **2.7 Stadterneuerungsvorranggebiet 07/Nordbahnhof/Bürgerhospital**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Stadterneuerungsvorranggebiets 07/Nordbahnhof/Bürgerhospital. In Stadterneuerungsvorranggebieten sollen die Instrumente der Stadterneuerung (Vorbereitende Untersuchung/Festsetzung eines Sanierungsgebiets) eingesetzt werden. In den Stadterneuerungsvorranggebieten kann die Stadt das besondere Vorkaufsrecht ausüben.

---

# **3. Planung**

---

## **3.1 Planungsanlass/Planungsziele/städtebauliches Konzept**

Nach der Verlegung des Bürgerhospitals in das Klinikum Stuttgart soll auf dem freigewordenen Krankenhausgelände ein Wohnquartier als Nachfolgenutzung errichtet werden. Es ist eine Überbauung mit vorwiegend vier- bis fünfgeschossigen Wohnblöcken vorgesehen. Die Neuordnung des Gebiets erfolgt auf Grundlage eines am 27. März 2017 entschiedenen Wettbewerbs.

Das zukünftige Wohnquartier wird allerdings nicht auf einem vollständig leerstehenden Gelände, sozusagen von Grund auf neu entwickelt, sondern soll auch ei-

nen Teil der vorhandenen Krankenhausgebäude mit in den neuen Siedlungskörper übernehmen. Der zentrale Behandlungs- und Pflegetrakt (Tunzhofer Straße 12, 'Bettenbau') sowie die Personalwohnungen (Wolframstraße 61 und 63) sollen aufgrund ihres Erinnerungswerts an die vormalige Kliniknutzung erhalten und zu Wohnzwecken umgebaut werden. Aufgrund ihrer Lage im Gebiet und ihrer Abmessungen werden diese Gebäude - insbesondere der bisherige 'Bettenbau' - die städtebauliche Dominante auch des neuen Wohnquartiers bilden. Es ist vorgesehen, zunächst diese Umbauvorhaben zu realisieren und hierfür kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzungen zu schaffen. Im Anschluss daran sollen die neu zu überbauenden Quartiersbereiche als weitere Bauabschnitte folgen.

Da mit der Schaffung des Planungsrechts für die zeitnah umzubauenden Klinikgebäude nicht der für die Neuordnung des Gesamtquartiers erforderliche Planungsprozess abgewartet werden kann, wird dieser Bereich aus dem Plangebiet herausgelöst und verfahrensmäßig separat bearbeitet (Stgt 286.1). In einem zweiten Schritt können im Anschluss daran die verbleibenden Bereiche zur Satzung gebracht werden (Stgt 286.2).

Ziel dieses Bebauungsplans (Stgt 286.1) ist somit im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung für eine bereits vorhandene Bestandsbebauung, um deren Umnutzung und Umbau in Wohngebäude zu ermöglichen. Abgesehen von der baulichen Grundstücksausnutzung (siehe unten) bleiben die übrigen städtebaulichen Parameter, wie Kubatur, Freiflächen, Erschließung, Ortsbild usw. unverändert. Der Bebauungsplan bildet diesbezüglich ausschließlich die städtebauliche Bestandssituation ab.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Kliniknutzung kann am Standort Bürgerhospital nicht mehr wirtschaftlich fortgeführt werden, weshalb bereits 2012 die Verlagerung des Bürgerhospitals an andere Stuttgarter Kliniken (Sandort Mitte und Krankenhaus Bad-Cannstatt) beschlossen wurde (siehe GRDRs 856/2012). Eine Entbehrlichkeitsprüfung über sonstige Gemeinbedarfsnutzungen ergab für den Standort Bürgerhospital, dass auch weiterhin ein Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere für die Kinderbetreuung besteht. Diese Nutzungen sollen im Plangebiet weiterhin zulässig sein (siehe unten 'Anlagen für Soziale Zwecke').

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, das gesamte freigewordene Krankenhausgrundstück zukünftig im Wesentlichen für das **Wohnen** zu nutzen. Zusammen mit den neu aufzusiedelnden Teilflächen des Krankenhausgrundstücks ergibt sich zwischen Wolfram-, Tunzhofer- und Türlenstraße eine sinnvolle städtebauliche Einheit für ein neues Wohnquartier.

Mit Ausnahme der Verkehrsbelastungen aus der nahe gelegenen Heilbronner Straße eignet sich das Plangebiet für **Wohngebäude**. Der innenstadtnah gelegene Standort ist verkehrlich sowohl hinsichtlich des ÖPNV als auch des Fahrrad- und Kfz-Verkehrs überdurchschnittlich gut erschlossen. Mit der Parkanlage des Patientengartens besteht ein umfangreicher wohnungsnaher Frei- und Grünraum im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbebauung und mit den Rebflächen der Mönch-

halde weist auch das nähere Umfeld größere Grünzusammenhänge als quartiersnahe Erholungsräume auf.

Im Interesse von Nutzungsvielfalt und der Vermeidung städtebaulich unerwünschter Monostrukturen sollen neben dem Wohnen **Läden, Schank- und Speisewirtschaften** sowie **nicht störende Handwerksbetriebe** zulässig sein, soweit diese der Versorgung des Gebiets dienen.

Die ebenso allgemein zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** dienen der Gewährleistung eines ausreichenden Angebots an sozialen sowie kulturellen Einrichtungen am Standort 'Bürgerhospital', unterstützen zugleich die nutzerische Vielfalt und tragen zur Belebung des Wohnquartiers bei.

Ebenso im Interesse der Sicherstellung von Nutzungsvielfalt sollen mit Ausnahme von Wettbüros **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** und **Anlagen für Verwaltungen** ausnahmsweise zulässig sein. Die innenstadtnahe Lage und die gute Verkehrsanbindung des Gebiets begünstigen die Ansiedlung der genannten Nutzungen im Geltungsbereich.

Um das Allgemeine Wohngebiet im Wesentlichen der Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum vorzubehalten, sollen wohnähnliche Nutzungen wie **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** nicht zulässig sein.

Zur Vermeidung von 'Trading-Down-Effekten' werden **Wettbüros** ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Wettbüros folgt der Bebauungsplan den Maßgaben der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption, auf deren Grundlage eine neue Vergnügungsstättenatzung für den Bezirk Stuttgart-Nord aufgestellt werden soll (Aufstellungsbeschluss 30. April 2013).

**Gartenbaubetriebe und Tankstellen** sollen nicht zulässig sein. Bei diesen Nutzungen besteht aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs die Gefahr, das Wohnen zu verdrängen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen können zudem nirgendwo innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets, d.h. innerhalb des zu erhaltenden Gebäudebestands angeordnet werden. Sie werden deshalb ausgeschlossen.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (HbA) geregelt. Diese Festsetzungen bilden im Wesentlichen das Volumen der vorhandenen Bebauung ab. Zusätzliche bauliche Arrondierungen bzw. Aufstockungen werden - mit Ausnahme von Balkonbauten - nicht eingeräumt.

Allerdings erhöht sich gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan die bauliche Grundstücksausnutzung. Durch die Ausgliederung des bisherigen Patientengartens aus dem Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) und seine planungsrechtliche Sicherung als öffentliche Grünfläche entfällt die Parkfläche als Bezugsgröße bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes, das sich deshalb - trotz unveränderter Baumasse - entsprechend erhöht. Das bestehende/geplante Gebäudevolumen ergibt bezogen auf das (um den Patientengarten verkleinerte) Baugebiet (WA) ei-

nen Überbauungsanteil von 85 Prozent (GRZ 0,9), würde jedoch unter Einbeziehung des Patientengartens bei der Maßermittlung lediglich einen Überbauungsgrad von 35 Prozent (GRZ 0,4) ergeben.

### **Grundflächenzahl**

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl 0,9 festgesetzt. Diese Maßgröße ist erforderlich, um die (planungsrechtlich zu sichernde) Bestandsbebauung im Bebauungsplan adäquat abzubilden. Das hohe Nutzungsmaß führt am Standort Bürgerhospital jedoch nicht zu einer städtebaulich unangemessenen Verdichtung, da der Bebauungsplan zugleich im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung eine öffentliche Grünfläche sicherstellt. Die öffentliche Grünfläche wird durch das allgemeine Wohngebiet von zwei Seiten umschlossen, sodass beide Flächen eine eng verflochtene städtebauliche Einheit bilden. Bei Zusammenschau beider Flächen ergibt sich hinsichtlich des Bebauungs- und Freiflächenverhältnisses eine Größenordnung von rund 35% Bebauung zu 65% Freiflächenanteil. Damit bewegt sich die bauliche Verdichtung des Plangebiets im Rahmen der auch in den Anschlussgebieten anzutreffenden baulichen Körnung.

### **Überschreitung der Maßobergrenzen der Baunutzungsverordnung**

Mit einer Grundflächenzahl von 0,9 wird die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für die Festsetzung von Grundflächenzahlen in einem allgemeinen Wohngebiet erheblich ( $\leq 0,4$ ) überschritten. Ebenso würde sich hinsichtlich der Geschossflächenzahl eine Überschreitung der Maßobergrenze ergeben, auch wenn diese im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt ist und sich nur indirekt aus den übrigen Maßparametern (GRZ, HbA) ermitteln lässt. Mit einer rechnerischen Geschossflächenzahl von 3,5 würde für ein allgemeines Wohngebiet die Geschossflächenobergrenze der Baunutzungsverordnung von 1,2 erheblich überschritten.

Die für diese Überschreitungen ausschlaggebenden städtebaulichen Gründe ergeben sich aus dem planerischen Erfordernis, den vormaligen Patientengarten des Bürgerhospitals nachhaltig in seiner Eigenschaft als Grünanlage zu sichern und in seinen wesentlichen Bestandteilen zu einem Quartierspark weiter zu entwickeln. Die Parkanlage ist daher planungsrechtlich aus dem Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) auszugliedern und als öffentliche bzw. private Grünfläche gesondert festzusetzen. Das entsprechend verkleinerte allgemeine Wohngebiet weist damit bei unveränderter baulicher Körnung einen entsprechend höheren Überbauungsgrad auf.

Da das allgemeine Wohngebiet und die öffentliche/private Grünfläche eine zusammengehörige städtebauliche Einheit bilden, ist sichergestellt, dass der zukünftigen Wohnnutzung dauerhaft umfangreiche wohnungsnaher Freiräume zugeordnet sind. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass sich aus der Überschreitung der Maßobergrenzen Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan werden die Höhen der Bestandsbebauung übernommen. Zusätzliche Aufstockungen werden nicht eingeräumt.

Die planungsrechtliche Absicherung der Höhe des vormaligen zentralen Pflege- und Behandlungstrakts ('Bettenbau', Tunzhofer Straße 12) erfolgt im Wesentlichen vor dem Hintergrund, dass dieses Gebäude einen hohen Erinnerungswert an die vormalige Kliniknutzung besitzt und deshalb umgenutzt und langfristig erhalten

bleiben soll. Sowohl siedlungsstrukturell als auch in klimatischer Hinsicht ist die planungsrechtliche Fortschreibung dieses nahezu 25 Meter hohen und mehr als 100 Meter langen Gebäuderiegels als eher problematisch anzusehen. Dieses Gebäudevolumen kann zukünftig die im Anschluss zu entwickelnde neue Wohnbebauung um drei Geschosse überragen und teilweise entsprechend verschatten. Zudem riegelt es die Parkanlage, den vormaligen Patientengarten, erheblich gegen den übrigen Siedlungskörper ab. Zu ergänzen bleibt, dass seit den teilweise negativen Erfahrungen mit Großwohnsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre Hochhausscheiben gebäudetypologisch im Wohnungsbau umstritten sind.

Auch in klimatischer Hinsicht ist das Gebäude aufgrund seines übermäßigen Volumens und seiner quer zur Falllinie des Hangs verlaufenden Baukörperstellung als schwierig einzustufen, da es den dringend erforderlichen Luftaustausch zwischen Talkessel und Hanglagen in diesem Teilbereich behindert.

Trotz der erheblichen städtebaulichen, gebäudeorganisatorischen und klimatischen Probleme, die der 'Bettenbau' insbesondere durch seine Höhe aufwirft, soll das Gebäude aufgrund seines Erinnerungswerts an die vormalige Kliniknutzung langfristig erhalten bleiben. Das problematische Gebäudevolumen wird deshalb planungsrechtlich entsprechend fortgeschrieben, um die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Umbaumaßnahmen zu schaffen.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandsflächen**

Es wird eine abweichende Bauweise (offen, jedoch ohne Beschränkung der Länge der Hausformen) festgesetzt. Dies entspricht einerseits der vorhandenen Bauweise und erlaubt es andererseits - im Falle einer Abgängigkeit der umzunutzenden Krankenhausgebäude - den baulichen Anschluss an den Quartierspark zukünftig durchlässiger zu gestalten, um auch die hinterliegende Bebauung zum Park hin öffnen zu können.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfasst die vorhandene Bestandsbebauung. Dies beinhaltet auch die bisherigen unterirdischen Verbindungskorridore und Nebenräume der vormaligen Klinik, die zukünftig unterhalb öffentlicher Verkehrsflächen als Funktionsräume wie Fahrradgaragen, Mülldepots usw. zulässig sein sollen.

Um im zukünftigen Wohnquartier engräumige, an der Fußgängermaßstäblichkeit orientierte Straßen- und Platzräume bilden zu können, wird entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine gegenüber dem Bauordnungsrecht verringerte Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

### **3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die umzunutzenden Bestandsgebäude befinden sich in einem stadtgestalterisch sensiblen Bereich im unmittelbaren Anschluss an den zukünftigen Quartierspark. Zum besonderen Schutz der Parklandschaft werden Stellplätze und Garagen auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt (Stellplatznachweis siehe Ziffer 3.10 'Verkehrerschließung').

### **3.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm aus der Heilbronner Straße belastet.

Für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Wolframstraße ist im Anschlussbereich an die Heilbronner Straße mit Fassadenpegeln von bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts zu rechnen, womit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten werden. Da der Kreuzungsbereich Wolframstraße/Heilbronner Straße sowohl verkehrstechnisch als auch stadtgestalterisch keine lärmschutztechnischen Bauwerke (Lärmschutzwände usw.) in einem für eine effektive Schallabschirmung erforderlichen Umfang zulässt, sind im Bebauungsplan für die Bebauung entlang der Wolframstraße entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB für passiven Lärmschutz nach DIN 4109 getroffen.

Freibereiche, insbesondere Außenwohnbereiche können durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen jedoch nicht geschützt werden.

### **3.7 Grünplanung: Öffentliche und private Grünfläche, Pflanzverpflichtung**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Fortschreibung des bestehenden städtebaulichen Gefüges aus Gebäudebestand und Grünflächen. Verändernde planerische Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung, wonach zukünftig eine Wohnnutzung die bisherige Gemeinbedarfsnutzung ersetzt.

Die vorhandenen Grünelemente werden im Bebauungsplan übernommen. Der vormalige Patientengarten, eine aus Wiesenflächen mit eingestreuten Großbäumen und Gehölzpflanzungen bestehende Parkanlage, wird im Bebauungsplan als öffentliche und private Grünfläche besonders gesichert. Bisher war diese Grünfläche planungsrechtlich als Pflanzgebotsfläche dem Baugebiet zugeordnet.

Der Patientengarten soll zur zentralen Freianlage für das neue Wohnquartier weiterentwickelt werden und neben Aufenthaltsbereichen für die Bewohner zukünftig insbesondere Einrichtungen und Flächen für das Kinderspiel anbieten. Die den umzunutzenden Klinikgebäuden vorgelagerten Randzonen des Patientengartens sollen zukünftig als Außenspielfläche für Kindertagesstätten genutzt werden (Bebauungsplanfestsetzung: ‹Private Grünfläche›). Diese Planungsabsicht wird sich verändernd auf die Grüngestaltung des vormaligen Patientengartens auswirken, indem Spielflächen in der Regel einen höheren Befestigungsgrad als ‹sonstige› Parkflächen aufweisen und zudem ein Abgrenzungszaun in die vormalig ungeteilte Grünanlage einzuziehen sein wird. Im Bebauungsplan sind deshalb Maßnahmen festgesetzt, wie der Erhalt prägender Bestandsbäume oder die landschaftsnahe Gestaltung von Einfriedungen, um die parklandschaftliche Prägung des vormaligen Patientengartens zu sichern.

Da die Dachflächen der Bestandsgebäude bislang nicht begrünt sind, besteht hier die Möglichkeit, soweit dies bautechnisch im Bestand möglich ist, durch die nachträgliche Herstellung einer Dachbegrünung weitere Grünelemente zu schaffen. Dadurch kann zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung und zur Verzögerung des Regenwasserrücklaufs beigetragen werden.

### 3.8 Kennzeichnung

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor Bahnlärm**

In rund 100 Meter Entfernung der umzunutzenden Bestandsbebauung verläuft die Trasse der Gäubahn, die in diesem Streckenabschnitt auf einem rund 10 Meter hohen Bahndamm geführt wird, sodass sich der Bahnlärm relativ weit in das zukünftige Wohnquartier ausbreiten kann. Da zudem die neu aufzusiedelnde Wohnbebauung maximal vier- bis fünfgeschossig sein wird, beschränkt sich deren zukünftige Abschirmungswirkung voraussichtlich nur auf die unteren Geschosse der umzunutzenden Bestandsgebäude - insbesondere des 'Bettenbaus'. Erschwerend kommt der Umstand hinzu, dass aus baukonstruktiven Gründen (Erhalt des Mittelkorridors) ein Teil der Wohnungen ausschließlich zur Gäubahn hin orientiert sein wird.

Bei der momentanen Auslastung der Gäubahn werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Da sich im Anschluss an den Gleiskörper der Gäubahn aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle/Lärmschutzwände) aus stadtgestalterischen Gründen nicht herstellen lassen, wird der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, innerhalb welcher Vorkehrungen gegenüber Bahnlärm zu treffen sind.

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrsimmissionen (Lärm, Schadstoffe)**

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsemissionen belastet. Insbesondere im Nahbereich zur Kreuzung Wolframstraße/Heilbronner Straße und an der parkseitigen Fassade des 'Bettenbaus' werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten.

Für den Geltungsbereich liegen straßenverkehrsbedingte Belastungen mit Luftschadstoffen vor (siehe Ziffer 5.4/Luftschadstoffe). Zwar sind die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten, aber die strengeren Zielwerte der Umweltqualitätsziele Luft der Stadt Stuttgart werden teilweise überschritten.

Der Geltungsbereich wird deshalb als Fläche gekennzeichnet, innerhalb welcher Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen (Lärm, Schadstoffe) zu treffen sind.

#### **Altlasten**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer entsorgungsrelevanten Fläche (ISAS-Fläche Nr. 368) und wird deshalb im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

### 3.9 Örtliche Bauvorschriften

#### **Äußere Gestaltung**

Zur Sicherstellung einer stadtgestalterisch verträglichen Architekturgestaltung werden im Bebauungsplan entsprechende örtliche Bauvorschriften getroffen.

Die Einsehbarkeit der Dachflächen aus den oberen Hanglagen erfordert eine sensible Dachgestaltung, die sich deshalb insbesondere durch einen hohen Grünflächenanteil auszeichnen soll. Mit der gleichen Zielsetzung werden die Abmessungen und der Anteil von Dachaufbauten geregelt, die für eine Errichtung von Mobilfunk-

anlagen erforderlichen Maßgaben festgelegt und eine stadtbildverträgliche Einbindung möglicher Solaranlagen in die Dachlandschaft sichergestellt.

Ebenso gestalterisch sensibel ist der Anschlussbereich der privaten Freiflächen an die öffentlichen Straßenräume bzw. die öffentlichen Grünflächen. Auch hier setzt der Bebauungsplan einen Rahmen mit der Zielsetzung, gestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen. So sollen Einfriedungen landschaftnah als Hecke gestaltet werden und Mülldepots sind in die Gebäude zu integrieren.

### **Tiefe der Abstandsflächen**

Von großem stadtgestalterischem Gewicht wird im zukünftigen neuen Wohnquartier der Zuschnitt von Wege- und Platzräumen bezogen auf die Maßstäblichkeit des Fußgängers sein.

Es soll ein innovatives Quartier in hoher baulicher Dichte entstehen. Um dies reibungsfrei zu organisieren, ist vorgesehen, den Kfz-Verkehr auf die Anbindung der Tiefgaragen sowie den Funktions- und Notverkehr zu beschränken, um die Verkehrsflächen ansonsten als Begegnungs- und Kommunikationsraum für die Bürger des Quartiers anbieten zu können. Für attraktive öffentliche Verkehrsflächen ist neben der Verkehrsberuhigung insbesondere die räumliche Ausformung von entscheidender Bedeutung. Nur wenn die raumbildenden Gebäudefronten Wege- und Platzflächen ausgrenzen, die auf die Fußgängermaßstäblichkeit bezogen sind, kann die erforderliche Aufenthaltsqualität sichergestellt werden.

Da jedoch die achtgeschossige Gebäudehöhe des 'Bettenbaus' - bei Einhaltung der in der Landesbauordnung genannten Abstandsflächen - die erforderlichen kleinmaßstäblichen Raumbildungen ausschließen würde, sind im Bebauungsplan entlang öffentlicher Verkehrsflächen von der Landesbauordnung abweichende Tiefen von Abstandsflächen (auf bis zu 2,5m) festgesetzt.

Unangemessene bauliche Verdichtungen aufgrund abweichender Abstandsflächen können durch die baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen werden.

### **Einschränkung der Stellplatzverpflichtung**

Der Standort 'Bürgerhospital' eignet sich für eine Einschränkung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzverpflichtung. Insbesondere die zentrale Innenstadtlage und das überdurchschnittlich gute ÖPNV-Angebot sprechen für dieses Planungsangebot. In rund 500 Meter fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle 'Stadtbibliothek', die insgesamt von 5 Stadtbahnlinien (U5 bis U7, U12, U15) und zwei Buslinien (Linie 44, Nachtbuslinie N2) angeeignet wird. Neben dem guten ÖPNV-Angebot ist das Plangebiet auch ausreichend an das vorhandene Radwegenetz angebunden, sodass sehr gute Voraussetzungen für die Konzipierung multimodaler Mobilitätssysteme am Standort Bürgerhospital gegeben sind.

Im Interesse einer sparsamen Flächenausnutzung wird daher die (Mindest-) Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen bei Wohngebäuden auf 0,5 Stellplätze pro Wohnung eingeschränkt. Unabhängig hiervon bleibt es den Eigentümern von Wohngebäuden unbenommen, eine über die (Mindest-) Verpflichtung hinausgehende, höhere Anzahl an Kfz-Stellplätzen herzustellen.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet befindet sich in städtischem Eigentum. Bei der geplanten Veräußerung des Grundstücks ist aus städtebaulichen Gründen

eine kaufvertragliche Regelung vorgesehen, dass für Wohnungen, die nicht nach einem Landesprogramm gefördert werden, die Herstellung der bauordnungsrechtlich erforderlichen (Mindest-) Stellplatzanzahl nur dann verringert werden darf, wenn für diese Wohnungen ein Mobilitätskonzept sichergestellt ist, das die dauerhafte Teilnahme an mindestens einem Car-Sharing-Konzept vorsieht.

### **3.10 Verkehrserschließung, Versorgung, Kanal**

#### **Verkehrerschließung**

Das zukünftige Wohnquartier ist für die vorgesehene Wohnnutzung sowohl hinsichtlich des Individualverkehrs (Kfz und Fahrrad) als auch in Bezug auf den ÖPNV überdurchschnittlich gut angebunden.

Das überörtliche Kfz-Verkehrsnetz befindet sich mit der Heilbronner Straße im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets und mit der Haltestelle ‹Stadtbibliothek› der Stadtbahnlinien U5-7, U12 und U15 sowie der Buslinien 44 und N2 befindet sich eine leistungsfähige ÖPNV-Haltestelle in fußläufiger Entfernung zum Geltungsbereich.

#### **Verkehrsflächen**

Wie das neu zu entwickelnde Gesamtareal soll auch die durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasste Teilfläche möglichst autoarm erschlossen werden. So ist die entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Gehwegfläche in erster Linie als fußläufige Verbindung zwischen Wolfram- und Tunzhofer Straße vorgesehen. Kfz-Verkehrsbeziehungen sollen auf dieser Wegeverbindung nur zugunsten der Zufahrt zu privaten Stellplätzen zulässig sein.

#### **Kfz- und Fahrradparkierung**

Da die umzunutzenden Bestandsgebäude kaum über (Tief-) Garagenstellplätze verfügen, ist vorgesehen, die erforderliche Kfz-Parkierung zukünftig außerhalb des Geltungsbereichs in einer Tiefgarage der angrenzend neu zu errichtenden Baublöcke nachzuweisen (eingeschränkte Stellplatzverpflichtung siehe Ziffer 3.9 ‹Örtliche Bauvorschriften›). Für die bauordnungsrechtlich erforderliche Fahrradparkierung sieht der Bebauungsplan neben einer Nachweismöglichkeit innerhalb des Gebäudes auch die Möglichkeit vor, diese in den (bereits vorhandenen) Geländeunterbauungen des vormaligen Krankenhauses nachzuweisen.

#### **Versorgungs- und soziale Infrastruktur**

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann durch Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in der Tunzhofer Straße und der Wolframstraße (Milaneo) derzeit nicht ausreichend abgedeckt werden. Insbesondere ist im fußläufig erreichbaren Umfeld die bedarfsorientierte (preisgünstige) Nahversorgung defizitär. Deshalb sollte im Rahmen der Aufsiedlung des neuen Wohnquartiers auch ein entsprechendes Nahversorgungsangebot sichergestellt werden.

Kinderbetreuungseinrichtungen sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets (z.B. Tunzhofer Platz) vorhanden und sollen zukünftig auch innerhalb des Geltungsbereichs in den Erd- und/oder Gartengeschossen eingerichtet werden. Da sich das Plangebiet im Grundschulbezirk der Pragschule befindet, wird das durch die neue Wohnnutzung entstehende zusätzliche Schüleraufkommen der Grundschule Pragschule zugerechnet. Da am Standort Pragschule weder ausreichende Raumreserven noch entsprechende Erweiterungskapazitäten bestehen, ist vorge-

sehen, bei Erhöhung des Schüleraufkommens mit entsprechenden schulorganisatorischen Maßnahmen zu reagieren. Gegebenenfalls kann eine Außenstelle für die Pragschule innerhalb des im Anschluss an das Plangebiet neu aufzusiedelnden Wohnquartiers eingerichtet werden.

### **Kanal**

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandenen Kanäle zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

---

## **4. Belange des Umweltschutzes**

---

### **4.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Das gesamte Krankenhausareal wurde auf das Vorkommen geschützter Tierarten untersucht (artenschutzfachliches Gutachten vom 19. Januar 2017). Für die Teilfläche des Bebauungsplans konnten vier besonders geschützte, aber häufige, ubiquitäre Vogelarten (Ringeltaube, Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke) sowie die streng geschützte Zwergfledermaus festgestellt werden.

Der Bebauungsplan führt - mit Ausnahme der Art der Nutzung - die bauliche Bestandssituation fort. Insofern dürften sich aus der Planung keine Veränderungen für die Habitatsituation der festgestellten Arten ergeben. Allerdings wird sich die Planungsabsicht, in den Randzonen des Patientengartens Außenspielflächen für Kindertagesstätten einzurichten (Bebauungsplanfestsetzung: ‹Private Grünfläche›), verändernd auf die Habitatsituation auswirken, indem Außenspielflächen in der Regel einen höheren Befestigungsgrad als ‹sonstige› Parkflächen aufweisen.

Da im Bebauungsplan der bauliche Ist-Zustand nicht verändert wird und zudem die prägenden Bestandsbäume durch die Festsetzung einer Pflanzbindung besonders geschützt werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Habitatbedingungen der festgestellten Arten - trotz der geplanten Außenspielflächen - nicht grundlegend verschlechtern dürften.

Auf die bei Durchführung von Bau- bzw. Landschaftsbaumaßnahmen relevanten artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und auf die Empfehlungen der artenschutzfachlichen Untersuchung vom Januar 2017 wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### **4.2 Auswirkungen auf Boden und Wasser**

Die Planungskarte ‹Bodenqualität› des Bodenschutzkonzepts Stuttgart weist für das Plangebiet die Bodenqualitätsstufe 1 (gering) aus. Da der Bebauungsplan - mit Ausnahme eines Nutzungswechsels - lediglich die Bestandssituation fortschreibt, ergibt sich aus dem Bebauungsplan keine Veränderung für die Bodenqualität.

Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart, M 1:10 000, ist das Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa zwischen 250 und

255 m ü. NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind. Ebenso wie bezüglich der Bodenqualität lässt der Bebauungsplan hinsichtlich des Wasserkreislaufs keine negativen Veränderungen erwarten. Darüber hinaus soll die teilweise Begrünung von Bestandsdachflächen zu einer gewissen Verzögerung und Verringerung des Regenwasserrücklaufs beitragen.

Auf einen innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Notwasserbrunnen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### **4.3 Altlasten**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der entsorgungsrelevanten Fläche 'Auffüllung Mönchhalden' (ISAS-Nr. 368). Bei Neubaumaßnahmen kann gegebenenfalls ein Austausch des Oberbodens erforderlich werden. Der Geltungsbereich ist entsprechend gekennzeichnet.

### **4.4 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene**

#### **Klima**

Für den Geltungsbereich stellt der Klimaatlas der Region Stuttgart ein Stadtklimatop dar. Dies bedeutet eine starke Aufheizung am Tag bei geringer nächtlicher Abkühlung. Insgesamt ist die Tendenz zur Ausbildung einer Wärmeinsel festzustellen.

Durch den Bebauungsplan wird eine in klimatischer Hinsicht unbefriedigende bauliche Bestandssituation fortgeschrieben. Die planungsrechtliche Absicherung des sogenannten 'Bettenbaus' (Tunzhofer Straße 12), eines mehr als 100 Meter langen, nahezu 25 Meter hohen, hangparallelen Gebäuderiegels, zementiert langfristig die damit verbundenen klimatischen Nachteile, die sich vor allem aus der Behinderung des Luftaustauschs zwischen Talkessel und Hanglagen ergeben. Insbesondere werden die nächtlichen Kaltluftbewegungen durch dieses Gebäude abgeriegelt.

Da das Gebäude nicht nur in klimatischer Hinsicht, sondern auch siedlungsstrukturell (Verschattung, Abschottung der Parkanlage usw.) als eher problematisch für das zukünftige Wohnquartier anzusehen ist, verdankt sich seine planungsrechtliche Fortschreibung einzig dem Umstand, dass mit dem Gebäude ein erheblicher Erinnerungswert an das vormalige Bürgerhospital, einer traditionsreichen, in ihren Anfängen bis in das Spätmittelalter zurückreichenden Stuttgarter Pflegeeinrichtung verbunden ist. Der 'Bettenbau' als Zentralgebäude der vormaligen Krankenhausanlage soll deshalb erhalten bleiben und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Genehmigungsrechtliche Voraussetzung für einen Umbau des 'Bettenbaus' zu Wohnzwecken ist jedoch die planungsrechtliche Erfassung und Fortschreibung seiner in klimatischer Hinsicht eher problematischen Baumasse.

Günstig auf die klimatischen Verhältnisse dürften sich die im Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünungen durch Sauerstoffproduktion und die Erzeugung von Verdunstungskühle auswirken, sodass sich - bezogen auf die Bestandssituation - aus der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erwarten lassen.

## **Lufthygiene**

Für die lufthygienischen Verhältnisse ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine Veränderungen. Die Verkehrserzeugung und die sonstigen Schadstoffemissionen der zukünftigen Wohnnutzung dürften im Vergleich zur vormaligen Kliniknutzung kaum zunehmen.

Nach Berechnungen der Luftschadstoffbelastungen an Hauptverkehrsstraßen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2016) in Verbindung mit flächendeckend für das Stadtgebiet durchgeführten Immissionsprognosen (Müller-BBM GmbH, 2016) sind für das Plangebiet aus den flankierenden Abschnitten der Tunzhofer Straße und der nahe gelegenen Heilbronner Straße Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 37 µg/m<sup>3</sup> und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) bis 20 µg/m<sup>3</sup> abzuleiten (siehe auch Ziffer 3.8 'Kennzeichnung, Vorkehrungen Schutz vor Verkehrsimmissionen').

## **4.5 Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild**

Ziel des Bebauungsplans ist die Umnutzung einer aufgrund ihres Erinnerungswerts erhaltenswürdigen Krankenhausbebauung zu Wohnzwecken und die Weiterentwicklung des zugehörigen Patientengartens zu einem Quartierspark. Erheblich negative Veränderungen für das Stadt- und Landschaftsbild werden sich aus der Umnutzung nicht ergeben. Allenfalls dürfte sich das architektonische Erscheinungsbild der Krankenhausgebäude durch zusätzliche Balkonanbauten geringfügig ändern.

Grüngestalterische Veränderungen können sich aus den geplanten Außenspielflächen für Kindertagesstätten (Bebauungsplanfestsetzung: 'Private Grünfläche') ergeben, indem diese Planungsabsicht das Einziehen eines Zauns in die bisher unzerteilte Parklandschaft erfordert und Spielflächen gewöhnlich einen höheren Befestigungsgrad als 'sonstige' Parkflächen aufweisen. Zur Sicherstellung der parklandschaftlichen Prägung des vormaligen Patientengartens setzt der Bebauungsplan Maßnahmen wie den Erhalt prägender Bäume oder die landschaftsnahe Gestaltung von Einfriedungen fest.

Für das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild ergeben sich aus dem Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

## **4.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

### **Bahnlärm, Straßenverkehrsemissionen (Lärm, Luftschadstoffe)**

Hinsichtlich der Betroffenheit durch Verkehrsemissionen (Bahnlärm, Straßenverkehrslärm, Luftschadstoffe) ist für die im Bebauungsplan eingeräumte Wohnnutzung keine höhere Empfindlichkeit festzustellen als für die bisher zulässige Pflegenutzung (siehe auch Ziffer 3.8 'Kennzeichnung, ...' und Ziffer 4.4 '... Lufthygiene').

### **Altlasten**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der entsorgungsrelevanten Fläche 'Auffüllung Mönchhalden' (ISAS-Nr. 368). Bei Neubaumaßnahmen kann gegebenenfalls ein Austausch des Oberbodens erforderlich werden. Da der Bebauungsplan lediglich die Umnutzung eines ansonsten zu erhaltenden Gebäudebestands beabsichtigt und die Altlastenproblematik ohnehin durch Oberbodenaustausch bewältigbar ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich aus den vorhandenen Bodenbelas-

tungen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit ergeben werden.

### **Bahnprojekt Stuttgart**

Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft zukünftig unterhalb der Achse der Robert-Mayer-Straße ein Tunnelbauwerk der Deutschen Bahn (Bahnprojekt Stuttgart 21, Planfeststellungsabschnitt 1.5, Zuführung Feuerbach/Bad Cannstatt). Da die zukünftige Bahnanlage zum Geltungsbereich rund 150 Meter Entfernung aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass sich aus der im Bebauungsplan ermöglichten Wohnnutzung kein Zielkonflikt mit der zukünftigen Bahnanlage ergibt, zumal mit der bisherigen Pflegenutzung eine gegenüber möglichen Einwirkungen aus dem zukünftigen Tunnelbauwerk wesentlich empfindlichere Nutzung vorgelegen hat.

Insgesamt ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit.

## **4.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Bei der Prüfung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen ist das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und menschlicher Gesundheit zu betrachten. Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Nutzungsänderung innerhalb eines bereits vorhandenen städtebaulichen Gefüges, sodass sich für die jeweiligen Schutzgüter allenfalls im Detail Änderungen aus der Planung ergeben.

Sowohl hinsichtlich der Auslösung von Belastungen für Schutzgüter als auch der Empfindlichkeit gegenüber vorhandenen Belastungen wird mit dem geplanten Wohnen eine der vorherigen Pflegenutzung vergleichbare Nachnutzung angesiedelt. Planungsbedingte Veränderungen des wechselseitigen Wirkungsgefüges zwischen den jeweiligen Schutzgütern lassen sich nicht erwarten.

---

## **5. Flächengrößen**

---

Allgemeines Wohngebiet	4.778 qm
Verkehrsflächen (einschließlich Verkehrsgrün)	5.743 qm
Grünflächen (öffentlich/privat)	7.492 qm

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, den 25. Oktober 2017

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor