

Ausführliche Begründung:

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsziele

Auf dem vormaligen Messeparkplatz P 8 soll nach dem Wegzug der Messe auf die Filder als Nachfolgenutzung eine Wohnbebauung für rund 110 Wohneinheiten errichtet werden. Die Parkierung soll in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Mit der Errichtung eines Wohnquartiers auf dem vormaligen Messeparkplatz wird die Wiedernutzbarmachung der vormaligen Killesberg-Messeflächen abgeschlossen.

Kennzeichen des neuen Quartiers soll eine enge Verflechtung von Bebauung und umgrenzender Parklandschaft sein. Nach dem Ergebnis eines 2014 entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs soll daher eine offene Mehrfamilienhausbebauung in freier Formgebung einen fließenden Übergang zwischen Wohnbebauung und Landschaftsraum bewerkstelligen. Dieses städtebauliche Grundgerüst wird durch eine geschlossene Reihenhausbauung entlang der Straße Am Kochenhof ergänzt, um eine effektive Abschirmung von Verkehrsemissionen zu gewährleisten.

Neben der Wiedernutzbarmachung einer vormaligen Messefläche beinhaltet der Bebauungsplan als weitere Zielsetzung die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche. Das zwischen der Landenberger- und der Birkenwaldstraße gelegene städtische Grünlandgrundstück ist planungsrechtlich bislang nicht als Grünfläche gesichert und könnte im Rahmen der Maßgaben von Baustaffel 6 (OBS) baulich in Anspruch genommen werden. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund am 2. Oktober 2007 beschlossen, dieses Grundstück planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche zu sichern.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und mit wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan bereitet die Wiedernutzbarmachung einer nicht mehr benötigten Messefläche vor, sichert zugleich eine bestehende Grünfläche planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche ab und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen vor. Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und bewertet (siehe Anlage 5 'Begründung').

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Das im Bebauungsplan für die westlich der Landenbergerstraße gelegene Teilfläche festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) weicht von der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans ab, der hier eine gemischte Baufläche Verwaltung (MV-Fläche) darstellt.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage 6). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt. Das Erfordernis zur Anpassung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die Teilfläche westlich der Landenbergerstraße, da die östlich der Landenbergerstraße festgesetzte öffentliche Grünfläche bereits der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans (Grünfläche/Park) entspricht.

4. Vorgang

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20. Mai 2014 beschlossen, den Bebauungsplan Areal Rote Wand/Am Kochenhof (Stgt 274), Stadtbezirk Stuttgart-Nord aufzustellen und die Öffentlichkeit über die Planungsziele und über bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen zu informieren.

4.2 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 2. Juni bis zum 1. Juli 2014 öffentlich eingesehen werden. Zusätzlich wurde am 5. Juni 2014 im Rahmen einer Informationsveranstaltung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung angeboten. Es wurden unter anderem Folgendes vorgetragen:

- Verbesserung der Fußgänger- und Radverkehrsinfrastruktur und Rückbau der Kfz-Verkehrsflächen
- Ausarbeitung eines grünordnerischen Begleitplans zum Bebauungsplan
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums zwischen der Brenzkirche und dem neuen Wohnquartier
- Sicherstellung von Kinderbetreuungseinrichtungen und von Kinderspielplätzen

Das Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) ist in Anlage 2 dargestellt und erörtert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (17. August bis zum 24. September 2018) wurden keine weiteren Stellungnahmen vorgetragen.

4.3 Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf (§ 4 Abs.2 BauGB)

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB) war entbehrlich, da im Rahmen der vorausgehenden Planung (Modeorder-Zentrum 'Szenario', Bebau-

ungsplan 2009/3) die für eine Überplanung der Teilfläche westlich der Landenbergerstraße relevanten Umweltbelange bereits erhoben wurden und somit bekannt waren. Östlich der Landenbergerstraße wird lediglich der vorfindliche Ist-Zustand (Grünfläche) planungsrechtlich gesichert. Da die sich aus der planungsrechtlichen Umwandlung eines potentiellen Baugebiets (Baustaffel 6, OBS) in eine öffentliche Grünfläche ergebenden günstigen Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter augenscheinlich sind, war auch für die Planungsziele der östlich der Landenbergerstraße gelegenen Teilfläche keine frühzeitige Unterrichtung der Behörden erforderlich.

Von den planungsbetroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Januar 2016 Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt (Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB).

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden führten teilweise zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf. Nicht bzw. nicht vollumfänglich berücksichtigt werden konnten u. a. folgende Anregungen:

- Verbesserung der Pflanzqualität in den an das Plangebiet anschließenden Grünflächen (Landesnaturschutzverband).
- Einräumung planerischer Spielräume, um die Realisierung auch alternativer, vom prämierten Wettbewerbsentwurf abweichender städtebaulicher Konzepte im Bebauungsplan zu ermöglichen (Verschönerungsverein Stuttgart). Der Verschönerungsverein weist diesbezüglich darauf hin, dass die interimswise Nutzung des Grundstücks als Standort für Notunterkünfte über einen voraussichtlich längeren Zeitraum als vorgesehen stattfinden wird und erfahrungsgemäß im Laufe der Zeit ein Wandel der planerischen Vorstellungen und Anforderungen stattfindet, sodass eine zu eng an der Formensprache des prämierten Wettbewerbsentwurfs orientierte Bauleitplanung für alternative Planungskonzepte keine ausreichende Flexibilität aufweist.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB ist in Anlage 3 dargestellt und erörtert.

4.4 Erneute Stellungnahmen der Behörden zum geänderten Planentwurf (§ 4a Abs.3 BauGB)

Da der Bebauungsplan nach Durchführung des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB geändert bzw. ergänzt wurde, wurden parallel zur öffentlichen Auslegung von den planungsbetroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut die Stellungnahmen zum geänderten Bebauungsplanentwurf vom 30. April 2018 und zur Begründung gleichen Datums eingeholt. Zugleich wurden die planungsbetroffenen Behörden von der Auslegung des Bebauungsplans benachrichtigt.

Das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs.3 BauGB ist in Anlage 3 dargestellt und erörtert.

4.5 redaktionelle Änderung des Bebauungsplans

Im Textteil des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs vom 30. April 2018 war eine redaktionelle Berichtigung vorzunehmen. (Ziffer 2 'Kennzeichnung' Entfernung eines Textpartikels mit Bezug auf einen veralteten Planungsstand). Das Fertigstellungsdatum des Bebauungsplans wird daher um den 15. November 2018 erweitert.

5. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB dargestellt; auf sie wird verwiesen (Anlage 5). Die Ansiedlung einer Wohnbebauung gegenüberliegend zum neuen Versorgungszentrum an der Straße Am Kochenhof komplettiert das in der Messenachfolge entstandene neue Stadtquartier.

Mit der Festsetzung eines 'allgemeinen Wohngebiets' und einer 'öffentlichen Grünfläche' berücksichtigt der Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich des Bedarfs an wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen. Zudem entspricht die Wiedernutzbarmachung einer nicht mehr benötigten Messefläche den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, wonach der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung der Vorrang zu geben ist.

Die ausgelegte Begründung vom 30. April 2018 wurde durch Korrekturen und Ergänzungen mit dem Datum vom 15. November 2018 u. A. zu den Themen Leitungsrecht (Ziffer 3.7) und Dachgestaltung (Ziffer 3.12) redaktionell geändert.

6. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ermittelt und bewertet und sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Planungsauswirkungen auf Tiere und Pflanzen: Für die **Teilfläche westlich der Landenbergerstraße** ergibt sich keine wesentliche Veränderung in Bezug auf diese Schutzgüter. Der Eingriff in die Vegetationsbestände wurde bereits im Zusammenhang mit der Vorgängerplanung erhoben und gegen Ersatzmaßnahmen bilanziert. Darüberhinausgehende Eingriffe in den Baumbestand der Landenbergerstraße, die mit der jetzigen Planung ermöglicht werden, können durch Baumpflanzungen entlang der Straße Am Kochenhof, innerhalb des neuen Wohnquartiers oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Wiesenfläche) östlich der Landenbergerstraße ausgeglichen werden.

Für die **Teilfläche östlich der Landenbergerstraße** ergeben sich bei Betrachtung der gegenwärtig vorfindlichen Bestandssituation (Grünlandgrundstück) keine Veränderungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Allerdings bleibt dabei unberücksichtigt, dass diese Grünfläche nach den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben (Baustaffel 6, OBS) jederzeit bebaut werden könnte

und damit gegenwärtig eine erhebliche Reduzierung von Vegetations- bzw. Habitatflächen planungsrechtlich zulässig wäre. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan wird diese Planungsabsicht (Wohnbebauung gem. Baust. 6, OBS) dauerhaft zugunsten einer öffentlichen Grünfläche aufgegeben, sodass sich für die Teilfläche östlich der Landenbergerstraße hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen planungsrechtlich eine Verbesserung ergibt.

Planungsauswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene: Der Geltungsbereich wird durch lokale Windbahnen tangiert, die Frischluft von der Feuerbacher Heide über den Rosensteinpark zum Neckar transportieren. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die Böschungskante der Roten Wand nicht durch Gebäude überragt werden kann. Somit dürfte keine wesentliche Beeinträchtigung der lokalen Windbahnen durch die neue Bebauung zu erwarten sein.

Mit der Rodung von Bäumen zugunsten einer Wohnbebauung entfällt zukünftig deren günstige klimatische und lufthygienische Auswirkung. Durch Maßnahmen wie einer teilweisen Begrünung von Dachflächen und der Pflanzung neuer Bäume kann dieser Effekt langfristig wieder ausgeglichen werden.

Für die östlich der Landenbergerstraße zu sichernde Grünfläche ergibt sich durch die Bebauungsplanfestsetzung für die Schutzgüter eine Verbesserung, indem die hier bislang maßgebliche Planungsabsicht, eine Wohnbebauung (Baustaffel 6 OBS) zu errichten, aufgegeben wird. Die dadurch im Rahmen der Maßgaben von Baustaffel 6 bislang mögliche Reduzierung klimatisch und lufthygienisch relevanter Vegetationsbestände sowie die entsprechende Zunahme von Versiegelungsflächen entfällt zukünftig, sodass sich in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene für die Bebauungsplanteilfläche östlich der Landenbergerstraße planungsrechtlich eine Verbesserung ergibt.

Planungsauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit: Um eine Wohnnutzung am Standort Messeparkplatz realisieren zu können, müssen entgegenstehende Randbedingungen in Bezug auf das Schutzgut menschliche Gesundheit bewältigt werden, die sich in erster Linie aus Belastungen aus Kfz-Verkehr (Lärm, Schadstoffe), aus Gastronomielärm und aus den im Baugrund vorhandenen Altlasten ergeben.

Das geplante Wohnquartier wird durch Verkehrslärm aus der Straße Am Kochenhof in einer Größenordnung belastet, welche die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreitet. Ebenso ist für Teilbereiche des Wohnquartiers nächtlicher Gewebelärm (Außengastronomie) festzustellen, der über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume) liegt.

Da im Kreuzungsbereich Am Kochenhof/Stresemannstraße aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle/-wände stadtgestalterisch ausscheiden, sind im Bebauungsplan entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Außerdem wird das festgesetzte allgemeine Wohngebiet entsprechend gekennzeichnet.

Nach den im Rahmen der Luftreinhalteplanung für Stuttgart erstellten Schadstoffprognosen ergeben sich im fraglichen Abschnitt der Straße Am Kochenhof zwar keine Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß 39. BImSchV, aber die vom Gemeinderat beschlossenen Luftqualitätszielwerte (GRDRs Nr. 1421/2003) werden bezüglich Feinstaub und Stickstoffdioxid teilweise überschritten. Das allgemeine Wohngebiet wird aus diesem Grund hinsichtlich kfz-verkehrsbedingter Schadstoffbelastungen gekennzeichnet.

Die im Rahmen von Altlastenerkundungen sowie abfalltechnischen Untersuchungen festgestellten teilweise erheblichen Untergrundverunreinigungen sind im weiteren Planungsprozess beachtlich, um nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit auszuschließen. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Kennzeichnungen.

Insgesamt können für das Schutzgut menschliche Gesundheit bei Beachtung der Maßgaben des Bebauungsplans zu Verkehrslärm, Luftschadstoffen und Altlasten erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

Planungsauswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Durch die gegenüberliegend errichtete neue Wohnbebauung wird das Kulturdenkmal Brenzkirche in einen neuen städtebaulichen Zusammenhang gestellt. Das Gebäude wird zukünftig Teil einer Platzsituation. Dieser Umstand dürfte sich jedoch nicht erheblich nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken, zumal dessen denkmaleigenschaftsbe gründende Merkmale in erster Linie im dokumentarischen Wert seiner Baugeschichte als eines im Sinne der NS-Ideologie umgestalteten Sakralbaus des 'neuen Bauens' der 20er-Jahre zu suchen sind - nicht jedoch in der künstlerischen Wertigkeit der überlieferten Bausubstanz.

7. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) sind bei neuen Bau- bzw. Umnutzungsvorhaben baulandpolitische Grundsätze für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung umzusetzen. Danach sollen im Regelfall mindestens 20% der planungsrechtlich neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für die Wohnbauförderung gesichert werden. Handelt es sich dabei um städtische Grundstücke, kann der Anteil der Wohnbauförderung auf bis zu 50% der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen erhöht werden.

Da es sich im konkreten Fall um die Entwicklung eines städtischen Grundstücks handelt, wird eine Förderquote von 53% angestrebt. Davon soll der Anteil der allgemeinen Sozialmietwohnungen (SMW) 39% und der Anteil der Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) 14% der Geschossfläche Wohnen betragen. Ein Anteil von 27% soll an Baugemeinschaften vergeben werden. Innerhalb der Baugemeinschaften ist optional die Möglichkeit vorhanden, städtische Wohnbauförderrichtlinien (Programm preiswertes Wohneigentum (PWE) und Familienwohnbauprogramm) heranzuziehen. Der verbleibende Anteil von 20% wird als frei finanziertem Wohnungsbau errichtet.

Die SIM-Regelungen sollen im Rahmen der Grundstücksveräußerung kaufvertraglich umgesetzt werden.

8. Planungsvorteil

Der Bebauungsplan dient für die Teilfläche westlich der Landenbergerstraße der Ansiedlung einer Wohnbebauung anstelle eines bislang dort zulässigen Gewerbebetriebs (Modeorderzentrum 'Szenario') und für die Teilfläche östlich der Landenbergerstraße sichert der Bebauungsplan eine hier vorhandene Grünfläche planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche anstelle der hier bislang zulässigen Wohnnutzung (Baustaffel 6, OBS).

Nach überschlägiger Ermittlung des Stadtmessungsamts ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein Planungsvorteil von 3,4 Mio. €. Es handelt sich dabei um eine überschlägige pauschale Bewertung auf Grundlage des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs. Mögliche Kosten für eine eventuell erforderliche Altlastensanierung blieben bei der Ermittlung des Planungsvorteils unberücksichtigt.