

# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Uhlandshöhe / Waldorfschule Stuttgart-Ost (Stgt 288)

### Begründung



**Inhaltsverzeichnis zur Begründung  
zum Bebauungsplan Uhlandshöhe/Waldorfschule  
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 288)**

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

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage im Raum, Größe
  - 1.2 Bestand und Nutzungen
2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung
  - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
  - 2.2 Erfordernis der Planaufstellung
  - 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 Mit Rechten zu belastende Flächen
  - 3.6 Grünbelange
4. Örtliche Bauvorschriften
5. Verkehr
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltbelange
8. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen
9. Flächenbilanz

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost und wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden von der Straße Zur Uhlandshöhe,
- im Osten von der Uhlandshöhe (öffentliche Grünfläche),
- im Süden von den Grundstücken der Wohngebäude Haußmannstraße Nr. 40, Nr. 40 A bis 40 D,
- im Westen von der Haußmannstraße sowie von den Grundstücken der Wohngebäude Haußmannstraße Nr. 46 bis Nr. 56 und dem Grundstück des Wohngebäudes Zur Uhlandshöhe Nr. 2 bis Nr. 6.

Es umfasst die Flurstücke 1468 (Eurythmeum Stuttgart), 1471/1 (Freie Waldorfschule Uhlandshöhe), 1471/10 (Zur Uhlandshöhe Nr. 12 A), 1471/11 (Zur Uhlandshöhe Nr. 14), 1471/3 (Zur Uhlandshöhe Nr. 12), 1471/4 (Rudolf-Steiner-Haus Stuttgart), 1471/9 (Teilfläche private Erschließung), 1479/3, 1480/2 (privater Erschließungsstich), 1480/8 (Teilfläche privater Erschließungsstich), 1480/9 (Teilfläche privater Erschließungsstich).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.

### **1.2 Bestand und Nutzungen**

Das Plangebiet liegt topografisch im Bereich des Hangfußes, ca. 50 Höhenmeter über der Höhe des Stadtzentrums. Das Gelände fällt von Ost (ca. 342 ü.NN. bis 350 ü.NN.) nach West (ca. 311 ü.NN.) zur Haußmannstraße hin um ca. 31,0 m bis 39,0 Meter. Beim Plangebiet handelt es sich um den Schulstandort der Freien Waldorfschule Uhlandshöhe des Vereines für ein Freies Schulwesen (Waldorfschulverein). Es wird von unterschiedlich genutzten Solitärbauten und einem teilweise älteren Baumbestand geprägt. Im nordwestlichen Bereich an der Haußmannstraße sowie an der Straße Zur Uhlandshöhe befinden sich Zufahrten bzw. Zuwege, die in Verbindung mit einer zentralen von Nordost nach Südwest verlaufenden Hofachse das Plangebiet erschließen. Im Norden befinden sich Gebäude (Zur Uhlandshöhe 12 – Kulturdenkmal -, 12 B und 14), die im Eigentum der Waldorfschule sind. Das Gebäude Zur Uhlandshöhe 12 A hingegen befindet sich im privaten Eigentum. Die private Parkierung für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fahrräder ist auf dem Schulgelände oberirdisch untergebracht. Das Gebiet ist, mit Ausnahme des bewachsenen Hangbereiches und dem Schulgarten im östlichen Bereich sowie des Gehölzbestands innerhalb des Schulgeländes, überbaut bzw. versiegelt.

Die Umgebungsbebauung im Westen und Süden besteht aus drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern mit Einzelhauscharakter. Im Norden grenzt jenseits der Straße Zur Uhlandshöhe die Ameisenbergschule an. Südlich des Plangebietes befinden sich einzelne Wohnhäuser (Haußmannstraße 40, 40 A bis 40 D), die über einen privaten Erschließungsstich von der Haußmannstraße aus erschlossen werden. Der private Erschließungsstich verläuft vollständig innerhalb des Plangebietes. Im Südosten grenzt die öffentliche Grünanlage Uhlandshöhe an.

## **2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

### **2.1 Geltendes Recht und andere Planungen**

#### **Regionalplan 2020**

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des rechtsverbindlichen Regionalplans als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) ausgewiesen. Die Neuplanung steht diesen Ausweisungen nicht entgegen.

#### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche (Bestand) dar. Diese ist Teil einer größeren Gemeinbedarfsfläche, die auch die nördlich der Straße Zur Uhlandshöhe gelegene Ameisenbergschule umfasst. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

#### **Bebauungspläne**

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Uhlandshöhe/Haußmannstraße (1975/14) aus dem Jahre 1975. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Gemeinbedarfsfläche (für kulturelle Zwecke, Gesamtschule mit Kindergarten, Freie Waldorfschule - Eurythmieschule, Vortrags- und Tagungsstätte - Rudolf-Steiner-Haus) festgesetzt. Als weitere Festsetzungen sind u. a. einzelne Baufenster für die Solitärbauten sowie aufgrund der Hanglage und des ausgeprägten Grünbestandes unterschiedliche Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen, flächenhafte Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen und des weiteren ein Gehrecht für die Allgemeinheit (Bereich Schulgelände) und ein Gehrecht für Anlieger (südlicher Bereich) zu nennen. Zudem weist der rechtskräftige Bebauungsplan im östlichen Hangbereich ein flächenhaftes Naturdenkmal (ND), Rote Wand, aus.

Für den Geltungsbereich gilt zudem der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Bebauungsplan 2014/5), der für das Plangebiet Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros ausschließt.

Südlich des Plangebietes befinden sich einzelne Wohnhäuser (Haußmannstraße 40, 40 A bis 40 D), die über einen privaten Erschließungsstich, der vollständig innerhalb des Plangebietes verläuft, von der Haußmannstraße aus erschlossen werden. Für diesen schmalen Grundstücksstreifen, wie auch für die anderen angrenzenden Grundstücksflächen (außerhalb des Geltungsbereichs), gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Haußmannstraße (1970/30) aus dem Jahr 1970, der hier ein Reines Wohngebiet festsetzt.

#### **Andere Planungen**

##### **Rahmenplan Halbhöhenlagen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt sowohl im Qualitätsbereich 1 (östlicher Bereich), als auch im Qualitätsbereich 2 (westlicher Bereich) des Rahmenplanes Halbhöhenlagen. In diesen Qualitätsbereichen sind aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung in das Stadtbild hohe bis besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen.

### **Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (Zone 2).

### **Naturdenkmale/ Kulturdenkmale**

Der erdgeschichtliche Aufschluss im östlichen Bereich des Plangebiets ist als flächenhaftes Naturdenkmal („Rote Wand“) im Sinne des § 28 BNatSchG geschützt.

Im Plangebiet befindet sich zudem das Gebäude Zur Uhlandshöhe Nr. 12, das als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützt ist. Das zweigeschossige Gebäude wurde 1923 auf dem Gelände der Aktiengesellschaft "Der Kommende Tag" für den "Verein Eurythmeum" errichtet. Die Erbauung des Hauses ist eng mit der Frühgeschichte der anthroposophischen Bewegung in Deutschland verknüpft. An seiner Erhaltung besteht deshalb ein öffentliches Interesse aus wissenschaftlichen (kulturhistorischen), künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen.

Derzeit wird die Kulturdenkmaleigenschaft folgender Baulichkeiten der Waldorfschule Uhlandshöhe geprüft (Kulturdenkmal-Prüffall):

- Gebäude Haußmannstraße 44 A,
- Waldorfschule Uhlandshöhe: Gebäudekomplex der Waldorfschule Uhlandshöhe (erste Waldorfschule, gegründet 1919),
- alter Hauptbau (1922, 1952) mit Festsaalbau und Werkstätentrakt (1975-1977),
- Kindergarten (1962),
- Seminarbau (1965-1967, 1972-1973),
- Mittagshaus (1978).

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

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

### **Stollenbauwerk**

Im Bereich des Flurstücks Nr. 1468 (Zur Uhlandshöhe Nr. 8) und Nr. 1471/4 (Zur Uhlandshöhe Nr. 10) verläuft unterirdisch das Stollenbauwerk Nr. 43.

## **2.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Der Verein für ein Freies Schulwesen (Waldorfschulverein) beabsichtigt am bestehenden Schulstandort die Anpassung der Räumlichkeiten an heutige Standards. Dabei sollen als kurzfristige Bausteine das bestehende Hort- und Mensagebäude nach Osten erweitert sowie das bestehende Verwaltungsgebäude (Haußmannstraße Nr. 44) abgerissen und durch einen Neubau mit zusätzlichen Fach- und Unterrichtsräumen, Lagerräumen, einer neuen Mensa und einer Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze ersetzt werden.

Neben den vorgenannten Bauvorhaben soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans für den gesamten Schulcampus der Bestand gesichert werden. Darüberhinaus werden Möglichkeiten für eine behutsame künftige Weiterentwicklung geschaffen. Hierfür muss das bestehende Planungsrecht angepasst werden.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen folgende Änderungen bzw. Anpassungen vorgesehen:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche für den Neubau Haußmannstraße 44,
- Wegfall von überbaubaren Flächen im Hangbereich im Nordosten des Plangebiets,
- Anpassungen der überbaubaren Flächen im Bereich des bestehenden Schulhofes im Hinblick auf künftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.
- Anpassungen der überbaubaren Fläche an die bestehende Situation im Bereich der Gebäude entlang der Straße Zur Umlandshöhe.
- Anpassungen der Pflanzverpflichtungsflächen (pv-Flächen) an die bestehende Situation.
- Sicherung des privaten Erschließungsstichs für die Wohnhäuser Haußmannstraße 40, 40 A bis 40 D südlich des Plangebiets.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient. Die durch die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO realisierbare Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete nicht betroffen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB dient der Bebauungsplan der Sicherung des Schulstandorts des Waldorfschulvereins, also der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Die Waldorfschule Umlandshöhe präsentiert sich zusammen mit dem Eurythmeum Stuttgart und dem Rudolf-Steiner-Haus als durchgrünter Campus mit einer Vielzahl von Solitärgebäuden.

Der Waldorfschulverein beabsichtigt am bestehenden Schulstandort die Anpassung der Räumlichkeiten an heutige Standards. Dabei sollen als kurzfristige Bausteine das bestehende Hort- und Mensengebäude nach Osten erweitert sowie das bestehende Verwaltungsgebäude (Haußmannstraße Nr. 44) abgerissen und durch einen Neubau mit zusätzlichen Fach- und Unterrichtsräumen, Lagerräumen, einer neuen Mensa und einer Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze ersetzt werden.

Neben den vorgenannten Bauvorhaben soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans für den gesamten Schulcampus der Bestand gesichert werden.

Darüberhinaus werden Möglichkeiten für eine behutsame künftige Weiterentwicklung geschaffen.

Der Bereich an der Haußmannstraße besitzt hierbei aufgrund seiner exponierten Lage (Fernsicht) eine Sonderstellung. Der hier geplante Neubau ist als Solitärgebäude vorgesehen. Er führt dabei die Einzelhausbebauung der Nachbarschaft weiter und reiht sich mit seiner Nordwestfassade in die Baufront an der Haußmannstraße ein. Die bestehenden seitlichen Gebäudeabstände bleiben hierbei weitgehend erhalten, so dass keine wesentlichen Einschränkungen hinsichtlich der Belüftungssituation zu erwarten sind. Die Festsetzungen bezüglich Höhenentwicklung, Gebäudegliederung und Architektur nehmen den Charakter der bestehenden Schulgebäude in geeigneter Weise auf und ermöglichen an diesem besonderen Ort (Beginn der ersten Waldorfschule im früheren Café Uhlandshöhe an dieser Stelle) die Waldorfschule nach außen („Gesicht zur Stadt“) zu präsentieren.

Darüber hinaus sind als langfristige Entwicklung Erweiterungen bzw. Arrondierungen im Bereich des Mensagebäudes sowie im Bereich des alten Haupthauses vorgesehen. Hier wird das Planungsrecht entsprechend angepasst.

Durch den Verzicht auf Baumöglichkeiten im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden die grünen Hangbereiche im Qualitätsbereich 1 nach dem Rahmenplan Halbhöhenlage von Bebauung freigehalten.

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

Entsprechend der langfristigen städtebaulichen Ziele sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und des bisher geltenden Planungsrechts (Gemeinbedarfsfläche) wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (GB) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke festgesetzt.

Zulässig sind neben Schulen, Schulen dienende Gebäude, Einrichtungen und Nebenanlagen, Wohnungen für Schüler, Studenten, Lehrkräfte und Hausmeister sowie Kindergärten, Schulhöfe und Schulsportfreianlagen. Schulsportfreianlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb des besonders gekennzeichneten Bereichs zulässig. Diese Festsetzung sichert den dort vorhandenen Bestand.

Für das Gebäude Zur Uhlandshöhe 12 A wird in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die Festsetzung des bisher geltenden Planungsrechts übernommen. Für das genannte Gebäude besteht weiterhin ein passiver Bestandsschutz.

Für den bestehenden privaten Erschließungsstich, der im Süden innerhalb des Plangebietes verläuft, werden hingegen die Festsetzungen des bestehenden Baurechts (1970/30 - Haußmannstraße) mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) beibehalten.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe baulicher Anlagen (HbA) sowie der maximalen Traufhöhe für bestimmte Bereiche (TH) definiert.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das gesamte Plangebiet werden die Festsetzungen des bestehenden Baurechts in Bezug auf die Grundflächenzahl (0,35) beibehalten.

Das Maß orientiert sich am Charakter der Umgebung und ist erforderlich, um die angestrebte Nutzung zu ermöglichen. Es kann damit gewährleistet werden, dass der Schulstandort insgesamt einen durchgrünten Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität beibehält.

Die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden minimiert, indem u. a. eine weitgehende Begrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt ist sowie Pkw-Stellplätze, sofern Altlasten nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Zudem ergibt sich gegenüber dem derzeitigen Maß der Versiegelung keine wesentliche Änderung. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da es sich zudem um in der Vergangenheit bereits überbaute bzw. versiegelte Grundstücke handelt und damit lediglich anthropogen geprägte bzw. überprägte Böden geringer Wertigkeit in Anspruch genommen werden.

Für die im Süden verlaufenden privaten Grundstücke (innerhalb des Plangebietes) werden die Festsetzungen des bestehenden Baurechts (1970/30 – Haußmannstraße) hinsichtlich der Grundflächenzahl von 0,2 beibehalten.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Für das gesamte Plangebiet werden die Festsetzungen des bestehenden Baurechts in Bezug auf die Geschossflächenzahl (0,8) beibehalten.

Das Maß orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ist erforderlich, um die angestrebte Nutzung für Gemeinbedarf zu ermöglichen.

Für die im Süden verlaufenden privaten Grundstücke (innerhalb des Plangebietes) werden die Festsetzungen des bestehenden Baurechts (1970/30 - Haußmannstraße) hinsichtlich der Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. 0,6 beibehalten.

#### **Höhe der baulichen Anlagen (HbA)**

Die Höhenfestsetzungen sichern die im Plangebiet vorhandene Bebauung und lassen Spielräume für Umbau und Erweiterung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und der Topografie zu. Die HbA wird als maximale Höhe über Normal Null festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer Traufhöhe im Bereich der Haußmannstraße soll eine horizontale Gebäudegliederung gesichert werden. Eine harmonische Einfügung in die Umgebungsbebauung soll durch eine ablesbare Dachzone ermöglicht werden. Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten schaffen dabei Spielräume für die architektonische Gestaltung.

Für die im Süden verlaufenden privaten Grundstücke (innerhalb des Plangebietes) werden die Festsetzungen des bestehenden Baurechts (1970/30 - Haußmannstr.) hinsichtlich der Geschossigkeit beibehalten.

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

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche sichern die im Plangebiet vorhandene Bebauung und schaffen Spielräume für Umbau und Erweiterung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und der Topografie. In Bezug auf das bestehende Planungsrecht wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht wesentlich erhöht, da neben einer Ausweitung dieser Flächen für Neuplanungen im Bereich der Haußmannstraße gleichzeitig eine Reduzierung im Be-

reich der wertvollen grünen Hangflächen, Qualitätsbereich 1 nach Rahmenplan Halbhöhenlage, im Nordosten und an der Straße Zur Uhlandshöhe erfolgt. Die Schulsportfreianlagen sind bereits vorhanden.

Für das Gebäude Zur Uhlandshöhe 12 A wird die überbaubare Grundstücksfläche angepasst, um den Doppelhauscharakter zu sichern.

### **3.5 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Mit dem festgesetzten Gehrecht (gr) und Fahrrecht (fr) im Bereich des bestehenden privaten Erschließungsstiches im Süden des Plangebiets wird eine fußläufige Erschließung sowie die Zufahrtsmöglichkeit für die Anwohner gesichert.

Mit dem Leitungsrecht (lr) wird zudem die Führung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

### **3.6 Grünbelange**

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen minimiert. Gleichzeitig wird der Charakter des durchgrünter Schulcampus gesichert.

Die allgemeine Begrünungspflicht (pv1) der nicht für Schulhöfe, Schulsportfreianlagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigten Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liefert einen Beitrag für ein durchgrüntes Umfeld und trägt gleichzeitig zu einer Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse bei.

Durch die Ausführung von Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen (pv3) (sofern Altlasten nicht entgegenstehen) können Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden vermindert werden, da der Oberflächenabfluss reduziert wird.

Aufgrund der stadtbildprägenden Bedeutung und dem durchgrünter Charakter entlang der Haußmannstraße wird zum einen der Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände (pv7) sowie ein Einzelbaum im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Erhalt durch Pflanzbindung im Bebauungsplan (pv5) der vorhandenen Gehölzbestände im Bereich des bewachsenen Hangbereiches sichert nicht nur die Hangkante ab, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan als flächenhaftes Naturdenkmal (ND), Rote Wand, festgesetzt war, sondern verbessert auch die kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse. Zudem wird ein durchgrünter Übergang nach Südosten zur öffentlichen Grünanlage Uhlandshöhe geschaffen.

Darüber hinaus wird der bestehende Schulgarten im östlichen Bereich des Plangebiets durch die festgesetzte Pflanzbindung (pv6) gesichert.

Die Gebietsrandeingrünung bzw. -verpflichtung (pv7) entlang der Haußmannstraße, entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie zur westlich angrenzenden Wohnbebauung verbessert die stadtklimatische Situation durch luftfilternde und abkühlende Wirkungen der Vegetation, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft vermindert werden. Darüber hinaus trägt die gestalterische Wirkung der Bepflanzung zur Aufwertung des Gebietsrandes und damit des Stadt- und Landschaftsbildes bei.

## **Baumbilanz**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (Zone 2). Es weist einen umfangreichen Baumbestand auf. Durch den kurzfristig geplanten Neubau sind insgesamt 4 Bäume abgängig. Gemäß Baumschutzsatzung ergibt sich ein Ersatzbedarf von insgesamt 12 Bäumen (zwei Bäume ersetzt im Verhältnis 1 : 2, 1 Baumersatz im Verhältnis 1 : 3 und 1 Baumersatz im Verhältnis 1 : 5). Diese werden im Plangebiet als Pflanzgebot (pv4) festgesetzt.

Eventuelle Baumverluste durch künftige Erweiterungen bzw. Arrondierungen des Bestandes müssen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechend ersetzt werden und können auf dem weitläufigen Schulcampus innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

Bei allen Anpflanzungen wird auf die Wahl standortgerechter, überwiegend heimischer Arten Wert gelegt.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften erlassen. Dabei dienen sie im Wesentlichen der Einfügung der Neubebauung in den benachbarten Baubestand sowie der Regelung stadtgestalterischer Zielsetzungen.

### **Dach- und Fassadengestaltung**

Aufgrund der bestehenden Vielfalt an Dachformen werden grundsätzlich keine Regelungen zu Dachformen getroffen.

Eine Ausnahme bilden die Gebäude (Zur Uhlandshöhe 12, 12 A, 12 B und 14) im Norden des Plangebiets. Da die genannten Gebäude erhalten bleiben sollen, werden entsprechend des Bestandes geneigte Dächer ab einer Neigung von 25° festgesetzt.

Eine weitere Ausnahme bildet die Baukante entlang der Haußmannstraße im Südwesten des Plangebietes. Die Festsetzung von geneigten Dachflächen unter Beachtung der festgesetzten Höhen dient der gestalterischen Einbindung in Bezug auf die Nachbarbebauung und trägt der exponierten Lage an der Haußmannstraße (Fernsicht) Rechnung.

Die Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Dachflächen und Sockelzone im Bereich der Haußmannstraße (FG2) in farblich dunkleren Tönen gegenüber der Fassade dient einer harmonischen Einfügung in die Umgebungsbebauung.

Der Ausschluss von Kunststoff- und Metallfassaden mit glänzenden Oberflächen erfolgt zur Sicherung der Anpassung an die unmittelbare bauliche Umgebung sowie der harmonischen Fernwirkung (FG1).

## **5. Verkehr**

### **Erschließung/Verkehr**

Der Waldorfschulverein beabsichtigt am bestehenden Schulstandort die Anpassung der Räumlichkeiten an heutige Standards. Dabei sollen als kurzfristige Bausteine das bestehende Hort- und Mensagebäude nach Osten erweitert sowie das bestehende Verwaltungsgebäude (Haußmannstraße Nr. 44) abgerissen und durch

einen Neubau mit zusätzlichen Fach- und Unterrichtsräumen, Lagerräumen, einer neuen Mensa und einer Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze ersetzt werden.

Neben den vorgenannten Bauvorhaben soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den gesamten Schulcampus der Bestand gesichert werden. Darüberhinaus werden Möglichkeiten für eine behutsame künftige Weiterentwicklung geschaffen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt auch künftig über die Haußmannstraße und die Straße Zur Uhlandshöhe.

Über die Haußmannstraße erfolgt neben der Zufahrt zum Schulgelände auch die Erschließung der Wohngebäude Haußmannstraße 40, 40 A bis 40 D.

Die bestehenden Zufahrten bzw. Zuwege an der Haußmannstraße, der bestehende private Erschließungsstich, der die Gebäude Haußmannstraße 40, 40 A bis 40 D erschließt sowie die Gebietszufahrt an der Straße Zur Uhlandshöhe werden nicht verändert. Von der Straße Zur Uhlandshöhe werden zudem die Gebäude Nr. 12 und Nr. 14 direkt erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude Nr. 12 A und 12 B hingegen erfolgt über einen privaten Zugangsweg ausgehend von der Straße Zur Uhlandshöhe, der grundbuchrechtlich gesichert ist.

Die bestehende und künftige (nach Neubebauung an der Haußmannstraße) verkehrliche Situation (Parkierung, Hol- und Bringverkehr) wurde anhand eines Verkehrsgutachtens (BS Ingenieure vom 23. Februar 2016) überprüft.

Der Hauptzugang zum Schulgelände und zum Kindergarten ist weiterhin über die Treppenanlage von/zur Haußmannstraße vorgesehen, so dass auch künftig zu Unterrichtsbeginn (8:00 Uhr) und am Unterrichtsende (11:40 Uhr – Unterstufe - bzw. 13:30 Uhr) kurzzeitige Behinderungen durch Hol- und Bringverkehre zu erwarten sind. Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf auf der Haußmannstraße im Bereich der Waldorfschule Uhlandshöhe wurden im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung verschiedene Varianten vorgeschlagen und bewertet. Entsprechend der heutigen Praxis soll dennoch der Hol- und Bringverkehr auch zukünftig mit einem kurzen Halt am Rand der Haußmannstraße erfolgen.

Neben der geplanten Neubebauung an der Haußmannstraße soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans für den gesamten Schulcampus insbesondere der Bestand gesichert werden. Darüberhinaus werden lediglich Möglichkeiten für eine behutsame künftige Weiterentwicklung geschaffen.

Mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs und damit verbunden einer wesentlichen Zunahme der Lärmbelastung ist daher nicht zu rechnen.

Die vorhandenen Feuerwehrezufahrten von der Straße Zur Uhlandshöhe im Norden sowie vom privaten Erschließungsstich an der Haußmannstraße im Süden bleiben bestehen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Für das Plangebiet besteht ein sehr guter Anschluss an den ÖPNV. Die Stadtbahnhaltestellen Eugensplatz und Heidehofstraße (U15, Buslinien 42 und N7) befinden sich südlich des Plangebiets in ca. 500 m Entfernung. Von Norden her (ca. 400 m Entfernung) wird das Plangebiet durch die Haltestelle Urachstraße (Buslinien 42 und N9) an das ÖPNV-Netz angebunden.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die vorhandenen Kanäle in der Haußmannstraße und in der Straße Zur Uhlandshöhe gesichert. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwasserbeseitigung ist ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Kanäle.

Zudem wird mit dem festgesetzten Leitungsrecht (lr) im Bereich des bestehenden privaten Erschließungsstiches im Süden des Plangebiets die Führung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

Das Plangebiet wird zur Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen nicht von AWS-Fahrzeugen befahren. Entlang der öffentlich befahrbaren Straßen (Haußmannstraße, Straße Zur Uhlandshöhe) sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter bzw. entsprechende Bereitstellungsflächen vorzuhalten.

Auf dem Gelände sind im Grundbuch bereits Dienstbarkeiten zur Unterhaltung von Einrichtungen der Straßenbeleuchtung und Beleuchtungseinrichtungen aller Art für die Landeshauptstadt Stuttgart eingetragen. Gleiches gilt für Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen für einzelne Versorgungsträger.

Zudem ist im Grundbuch ein Zugangsrecht zum Naturdenkmal „Rote Wand“ zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart eingetragen. Die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten in Bezug auf das Gebäude Zur Uhlandshöhe 12 A ist daher nicht erforderlich.

## 7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Uhlandshöhe/Waldorfschule (Stgt 288) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 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 ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

### Artenschutz

Eine Überprüfung in Form einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung nach § 44 BNatSchG wurde im Februar 2016 durchgeführt (Ingenieurbüro Blaser vom 5. April 2016). Im Rahmen der Untersuchung wurde das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen im Plangebiet überprüft.

Da durch die Überplanung im Plangebiet keine Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sind und die durchgrünter Gärten des umliegenden Wohngebiets vergleichbare Habitatstrukturen für Fledermäuse aufweisen, ist davon auszugehen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebiets einen potentiellen Funktionsverlust einzelner Quartiere kurzfristig ausgleichen kann. Vertiefte Untersuchungen sind daher aus fachlicher Sicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht notwendig.

Da im Geltungsbereich nur störungstolerante und kulturfolgende Vogelarten zu erwarten sind und die durchgrünter Gärten des umliegenden Wohngebiets vergleichbare Habitatstrukturen für europäische Vogelarten aufweisen, ist davon auszugehen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebiets einen potentiellen Funktionsverlust einzelner Lebensstätten kurzfristig ausgleichen kann. Vertiefte Untersuchungen sind daher aus fachlicher Sicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch für diese Artengruppe nicht notwendig.

Ein Teil des Baumbestands innerhalb des Plangebiets weist auf Grund seines Alters potentielle Habitatstrukturen des Eremiten auf.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind für eventuell zu fallenden Bäume entsprechende ökologische Untersuchungen durch Fachpersonal durchzuführen. Für weitere relevante Arten die unter den Schutz des § 44 BNatSchG stehen, sind die erforderlichen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Weitere Untersuchungen sind für diese Arten nicht erforderlich.

### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet mit der Waldorfschule Uhlandshöhe, mit dem Eurythmeum Stuttgart und dem Rudolf-Steiner-Haus präsentiert sich als durchgrünter, öffentlich zugänglicher Campus mit einer Vielzahl von Solitärgebäuden. Wohnnutzung findet sich innerhalb des Schul-Campus lediglich untergeordnet in Form von Lehrer- und Studentenzimmern/-wohnungen. Am nordöstlichen Rand befindet sich ein Einzelgebäude mit wenigen Wohnungen, die Bestandsschutz genießen.

Das Gebiet hat somit für das Wohnen lediglich eine geringe Bedeutung. Die Funktion als Aufenthalts- und Erholungszone für Schüler, Lehrer und Besucher bleibt erhalten. Die bestehenden, für die Öffentlichkeit nutzbaren Wegebeziehungen durch den Campus werden durch die Planung nicht verändert.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets besteht eine Schulsportfreianlage.

Die Schulsportfreianlage wurde in den 1970er Jahren errichtet und besteht seit dem in der heutigen Form, so dass die Privilegierung für Altanlagen zu berücksichtigen ist. Es handelt sich um eine Anlage, die nicht von außerschulischen Einrichtungen (z.B. Vereinen und Öffentlichkeit) genutzt wird.

Die bestehenden Abstände zur Wohnbebauung im Süden sowie eine überwiegende Abschirmung der Anlage durch die bestehenden umliegenden Schulgebäude (Haupthaus, Kindergarten, Saalbau) lassen nur geringe Lärmimmissionen während der üblichen Schulzeiten erwarten. Darüber hinaus sieht die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Schulsportanlagen eine Privilegierung über den Bestandsschutz hinaus vor. Diese Privilegierung des Schulsports findet ihre Rechtfertigung darin, dass Sportunterricht wegen seiner positiven Auswirkungen auf die Gesundheit der Schüler, die Entwicklung ihrer sportlichen Fähigkeiten und Fertigkeiten sowie im Hinblick auf die Einübung sozialen Verhaltens einen wichtigen Bestandteil des staatlichen Bildungsauftrages darstellt.

Für das Gebiet besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen (Lärmkartierung Stuttgart 2012).

Das Plangebiet wird daher nach § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Neben der geplanten Neubebauung an der Haußmannstraße soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans für den gesamten Schulcampus insbesondere

der Bestand gesichert werden. Darüberhinaus werden lediglich Möglichkeiten für eine behutsame künftige Weiterentwicklung geschaffen. Mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs und damit verbunden einer wesentlichen Zunahme der Lärmbelastung ist daher nicht zu rechnen.

Da mit dem geplanten Bebauungsplan gegenüber dem geltenden Planungsrecht keine wesentliche Ausweitung der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten erfolgt, ergeben sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Menschen im Geltungsbereich und im näheren städtischen Umfeld.

### **Schutzgut Boden**

Die Grundflächenzahl von 0,35 wird entsprechend dem bestehenden Planungsrecht festgesetzt. In Bezug auf das bestehende Planungsrecht wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht wesentlich erhöht, da neben einer Ausweitung dieser Flächen für Neuplanungen im Bereich der Haußmannstraße gleichzeitig eine Reduzierung im Bereich der wertvollen grünen Hangflächen im Nordosten und an der Straße Zur Uhlandshöhe erfolgt. Erheblich negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt in der Außenzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

In Bezug auf das bestehende Planungsrecht wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht wesentlich erhöht, da neben einer Ausweitung dieser Flächen für Neuplanungen im Bereich der Haußmannstraße gleichzeitig eine Reduzierung im Bereich der wertvollen grünen Hangflächen im Nordosten und an der Straße Zur Uhlandshöhe erfolgt. Damit ist keine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses zu erwarten. Durch die geplante Dachbegrünung wird zudem eine Wasserrückhaltung und damit Minderung erzielt, so dass der Eingriff als nicht erheblich eingestuft wird. Erheblich negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (Hrsg.: Verband Region Stuttgart, 2008) ist das Plangebiet überwiegend als Stadtrand-Klimatop und bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion ausgewiesen und im nordöstlichen Bereich als Grünanlagen-Klimatop, welches sich im unbebauten Gebiet der Uhlandshöhe fortsetzt. Innerhalb des Stadtrand-Klimatops sind die Klimaelemente Temperatur, Feuchte und Wind gegenüber dem Freiland wesentlich beeinflusst, die nächtliche Abkühlung ist eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde sowie Kaltluftströmungen können behindert, Regionalwinde stark abgebremst werden. Die Flächen übernehmen für sich und angrenzende Siedlungsbereiche bedeutende klimarelevante Funktionen und sind mit einer erheblichen klimatisch-lufthygienischen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung zu bewerten.

Die Freiflächen der Uhlandshöhe und der umgebenden weniger dicht bebauten Areale sind klimatisch weniger beeinträchtigt und haben ausgleichende Wirkung in

die angrenzenden Siedlungsbereiche. Der Geländeeinschnitt am Wagenburgtunnel fungiert als Luftaustauschbahn. In Strahlungs Nächten bilden sich lokale, thermisch induzierte Windsysteme aus, die insgesamt starke orografische Abhängigkeiten zeigen. Die Kaltluftströmungen dringen bevorzugt in den vom Relief vorgezeigten Leitlinien vor. Daneben übernehmen die kleinen und großen Grünflächen zwischen den Gebäuden klimatisch in der Summe die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten und fungieren als kleinteilige, über den gesamten Hangbereich verteilte Kaltluftabflussbahnen. Zusammenhängende Grünbereiche stellen sich hierbei als klimatisch besonders günstig dar.

Den vorliegenden bodennahen Kaltluftströmungen sind in lufthygienischer und bioklimatischer Sicht eher kleinräumige Auswirkungen zuzuschreiben. Wenngleich im westlichen Plangebiet bereits die Ausdehnung der städtischen Wärmeinsel über dem Talkessel der Innenstadt hinaus zu beobachten ist, sorgt der hohe Freiflächenanteil für einen stadtnahen thermischen Ausgleich. Die locker bebauten Hanglagen erhalten aber auch den für bodennahe Luftaustauschbewegungen erforderlichen Temperaturunterschied zur innerstädtischen Wärmeinsel aufrecht und verhindern gleichzeitig ein weiteres Übergreifen der Wärmeinsel auf den Bereich der Randhöhen. Vor dem Hintergrund des globalen Klimawandels ist künftig mit einer Verstärkung des Wärmeinseleffektes zu rechnen.

Zusammenfassend lassen sich die stadtklimatischen Randbedingungen für den Standort durch den Rahmenplan Halbhöhenlagen (Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, 2008) wiedergeben, welcher zugleich die Leitlinie für deren Entwicklung darstellt. Im Rahmenplan sind die stadtklimatischen Aspekte mit den weiteren Aussagen zum Umweltschutz zusammengefasst und darauf aufbauend räumlich differenzierte Umweltqualitäten der Hangflächen definiert. Insgesamt wird in zwei Qualitätsbereiche und den Hangfuß unterschieden. Der Standort wird als klimabedeutende Bau- bzw. Freifläche bezeichnet. Der nordöstliche Bereich gehört dem Qualitätsbereich 1 an, weshalb aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen sind. Der übrige Bereich der Standortfläche ist im Qualitätsbereich 2 mit ebenfalls hohen Anforderungen versehen.

Aus stadtklimatischer Sicht sind neben dem Erhalt der Luftaustauschverhältnisse im Bereich der Hanglage, die Sicherung der Grünelemente sowie die Erhöhung des Anteils an begrünter Freifläche anzustreben.

Der im Geltungsbereich geplanten Neubebauung steht der Wegfall einer baulichen Nutzung auf nach derzeitigem Planrecht überbaubaren Grünflächen im Nordosten des Plangebiets (Bereich Schulgarten) gegenüber. Die bestehenden klimabedeutenden Grünflächen werden mit dem vorliegenden Verfahren planungsrechtlich gesichert. Insgesamt ergeben sich im Geltungsbereich gegenüber dem geltenden Planungsrecht keine Erhöhung der baulichen Nutzungsmaße. Aus stadtklimatischen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Rahmenplans Halbhöhenlagen erfolgt eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe gegenüber dem geltenden Planungsrecht (4 bis 7 m) im südwestlichen Teil des Plangebietes. In den nichtbebauten Bereichen wird die Versiegelung minimal gehalten. Zudem wird die bestehende Vegetation durch die Festsetzung von Pflanzbindungen im Bebauungsplan weitestgehend erhalten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Durchlüftung innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Erheblich negative Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft/Stadtbild**

Der Bereich an der Haußmannstraße besitzt aufgrund seiner exponierten Lage (Fernsicht) eine Sonderstellung. Der hier geplante Neubau ist als Solitärgebäude vorgesehen. Er führt dabei die Einzelhausbebauung der Nachbarschaft weiter und reiht sich mit seiner Nordwestfassade in die Baufront an der Haußmannstraße ein. Die bestehenden seitlichen Gebäudeabstände bleiben hierbei weitgehend erhalten.

Durch den Verzicht auf Baumöglichkeiten im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden die grünen Hangbereiche im Qualitätsbereich 1 nach dem Rahmenplan Halbhöhenlage von Bebauung freigehalten.

Insgesamt trägt dies zu einer Aufwertung des Stadtbildes bei. Negative Auswirkungen durch den Verlust von Bestandsbäumen können durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb des Plangebiets minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **Schutzgebiete**

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist mit dem Landschaftsschutzgebiet „Rosensteinpark“ eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7220-341 „Stuttgarter Bucht“ in ca. 2.000 m Entfernung zu nennen. Ausgehend von den geplanten Vorhaben im Plangebiet und der gegenwärtigen baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet im Bereich des Saalbaus (Haußmannstraße 44 B) befindet sich das Naturdenkmal „Rote Wand“. Es wird im Lageplan des Bebauungsplans als Naturdenkmal gekennzeichnet. Das Naturdenkmal ist nur über das Gebäude zugänglich.

Das Gebäude Zur Uhlandshöhe 12 ist ein Kulturdenkmal nach § 2 DschG und wird im Lageplan des Bebauungsplans als Denkmal gekennzeichnet.

## **8. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen**

Der Verein für ein Freies Schulwesen (Waldorfschulverein) verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten.

## 9. Flächenbilanz

**Gesamtfläche Plangebiet** ca. 38.228 m<sup>2</sup>

davon

**Fläche für den Gemeinbedarf** ca. 38.055 m<sup>2</sup>

**Reines Wohngebiet** ca. 173 m<sup>2</sup>

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 14. September 2016/ 15. Februar 2017

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor