

Stuttgart,

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Hummelwiesenweg/Schiltacher Straße (Ka 42)
mit den Teilbereichen Ka 42.1 u. Ka 42.2
im Stadtbezirk Stuttgart-Süd, Stadtteil Kaltental
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	15.02.2005 17.02.2005

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hummelwiesenweg / Schiltacher Strasse (Ka 42) mit den Teilbereichen Ka 42.1 und Ka 42.2 im Stadtbezirk Stuttgart-Süd, Stadtteil Kaltental wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 12. Februar 2003 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 12. Februar 2003/30. November 2004.

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

Kurzfassung der Begründung

Im Bereich zwischen Schiltacher Straße und Hummelwiesenweg soll durch Mobilisierung von Bauflächenpotenzial eine Nachverdichtung in Form einer baugebietstypischen straßenbegleitenden Randbebauung mit gleichzeitiger Freihaltung und Grüngestaltung rückwärtiger Grundstücksflächen erfolgen und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Da das geltende Baurecht dies nicht zulässt, hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 16. Juli 2002 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und das Beteiligungsverfahren nach § 33 BauGB für den 1. Bauabschnitt (Ka 42.1) wurden durchgeführt, um dem Verfahrensträger die Möglichkeit zu eröffnen, das geplante Bauvorhaben „Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage“ als 1. Bauabschnitt auf den Flurstücken 300/1 und 301/3 während der Planaufstellung im Teilbereich Ka 42.1 zu realisieren.

Anregungen zum Bebauungsplan und zum geplanten Bauvorhaben lagen vor. Diese wurden zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und dem Einvernehmen zum Bauvorhaben im UTA sowie Bezirksbeirat Stuttgart-Süd behandelt und vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 22. Mai 2003 abgewogen. Auf die Beschlussvorlage der Gemeinderatsdrucksache 405/2003 wird verwiesen.

Die Anregungen / Äußerungen der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden berücksichtigt, bzw. in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

Während der öffentlichen Auslegung vom 30. Januar bis 1. März 2004 wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die TöB wurden von der Auslegung unterrichtet.

Die Baugenehmigung für das o.g. Bauvorhaben im Teilbereich Ka 42.1 wurde entsprechend den vorliegenden Voraussetzungen nach § 33 (1) BauGB am 18. März 2004 erteilt. Der dazu erforderliche städtebauliche Vertrag wurde schon am 5. November 2003/ 7. November 2003 abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Finanzielle Auswirkungen entstehen somit für die Landeshauptstadt Stuttgart nicht.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung vom 12. Februar 2003/30. November 2004 gem. § 9 (8) BauGB
3. Bebauungsplanentwurf vom 12. Februar 2003
4. Textteil zum Bebauungsplanentwurf

Ausführliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 16. Juli 2002 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Hummelwiesenweg/Schiltacher Straße (Ka 42) im Stadtbezirk Stuttgart-Süd, Stadtteil Kaltental, gefasst (GRDRs 464 / 2002).

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung gemäß § 33 (2) BauGB konnten die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung als auch die Unterlagen für das Bauvorhaben „Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage“ auf den Flurstücken 300/1 und 301/3 im Teilbereich Ka 42.1 in der Zeit vom 19. Juli bis 08. August 2002 im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 24. Juli 2002 im Stadtplanungsamt. Der Erörterungstermin wurde von 21 Beteiligten wahrgenommen. (Die inhaltlichen Themenschwerpunkte dieses Erörterungstermins wurden in einem Protokoll zusammengefasst). Die vorgebrachten Äußerungen waren weitgehend identisch mit den schriftlichen Anregungen und sind in den Anlagen 3.1 bis 3.8, der Stellungnahme der Gemeinde in Anlage 4 der GRDRs 405/2003 zum Auslegungsbeschluss sowie zum Einvernehmen zum o.g. Bauvorhaben aufgeführt. Die Anregungen wurden entsprechend geprüft und dem Gemeinderat am 22. Mai 2003 vorgetragen. Das Ergebnis konnte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingesehen werden.

2. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20. Mai 2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit den Teilbereichen Ka 42.1 und Ka 42.2 in der Fassung vom 12. Februar 2003 beschlossen. Der Gemeinderat hat am 22. Mai 2003 das Einvernehmen zum Bauvorhaben im Teilbereich Ka 42.1 erteilt und über die eingegangenen Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan und geplanten Bauvorhaben, denen nicht gefolgt wurde bzw. die nicht berücksichtigt werden können, beschlossen.

Der Entwurf mit den Teilbereichen Ka 42.1 und Ka 42.2 einschließlich Begründung lag vom 30. Januar bis 01. März 2004 öffentlich aus. Hierzu gingen keine Anregungen ein.

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben im Teilbereich Ka 42.1 wurde am 8. März 2004 erteilt. Die Voraussetzungen nach § 33 (1) BauGB lagen vor. Der vertragsgemäße Abbruch von Gebäude Hummelwiesenweg 44 ist erfolgt, mit den Vorbereitungen zum Bau ist begonnen worden. Die vertraglichen Vereinbarungen für den Teilbereich Ka 42.1 gemäß der Begründung Pkt. 6 sind vollzogen.

3. Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange (TöB) und der städtischen Ämter gemäß § 4 bzw. § 33 BauGB ist abgeschlossen. Die TöB und die städtischen Ämter haben dem Bebauungsplanentwurf und dem Bauvorhaben zugestimmt.

Planungsrelevante und redaktionelle Äußerungen und Anregungen wurden als Änderungen und Ergänzungen berücksichtigt oder in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Von der öffentlichen Auslegung wurden die TöB benachrichtigt.

4. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Realisierung der geplanten Neubebauung entstehen gegenüber dem derzeitigen Bebauungsplan 1971/40 Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgleichsrelevant sind.

Unter landschafts-ästhetischen Gesichtspunkten stellt der Wegfall der Garagenzeile am Hummelwiesenweg, der Ersatz nicht standortgerechter Bepflanzung und die Pflanzung standortgerechter Bäume und Büsche eine Verbesserung dar.

Trotz versickerungsfähigen Belägen, starker Erdauffüllung über der Tiefgarage, Regenrückhaltung über private Zisternen und Abführung des Regenwassers am Hummelwiesenweg über Rigolen kann ein Vollaussgleich im Planungsgebiet nicht erreicht werden.

Mit Ausnahme verschiedener standortgerechter Obstbäume und Sträuchern besitzt das Gebiet keine besonders bedeutenden Habitatstrukturen. Baumhöhlen, die als Nistplatz dienen könnten wurden nicht festgestellt. Trotzdem stellen die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Verbund mit angrenzenden Gartenflächen Teillebensräume dar. Dies gilt insbesondere für Vogelarten des offenen Siedlungsraums, z.B. Amsel, Kohlmeise, Türkentaube. Weitere dem betroffenen Biotoptypenkomplex zuzuordnende Arten sind: Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Blaumeise, Buchfink, Elster, Mönchsgrasmücke, Star, Stieglitz, Rotkehlchen, Zaunkönig usw.

Die im Bebauungsplan enthaltene Verpflichtung zur Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume und Sträucher sowie die Begrünung der erdüberdeckten Tiefgarage dient einer möglichst weitgehenden Wiederherstellung der Biotopfunktion der durch die Planung betroffenen Grundstücke.

Die Bilanzierung der Flächen wurde entsprechend dem Stuttgarter Verfahren in Zuordnung und Wertung von Bestand und Planung durch das Büro ECOS, Gesellschaft für Umweltmanagement mbH, Stuttgart, vorgenommen. Gegenüber dem Bestand weist die Planung ein rechnerisches Defizit von 34 % auf, das als Ergebnis der Abwägung auszugleichen ist.

Dementsprechend ist als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Renaturierung des Nesenbachs im Bereich Leonberger Straße-Viadukt, 1. Bauabschnitt vorgesehen. Die Kosten belaufen sich auf ca. 40.000 €. Der Vorhabenträger hat die Kosten anteilmäßig der im Teilbereich Ka 42.1 in Anspruch genommenen Grundstücksflächen übernommen. Die Ausgleichsmaßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bei Verwirklichung des Bauvorhabens im Teilbereich Ka 42.2 ist der restliche Betrag der Ausgleichsmaßnahme von den Eigentümern der begünstigten Grundstücksflächen zu übernehmen. Dies wird ebenfalls vertraglich geregelt. Die Stadt kann diese o. g. Maßnahme durch andere Maßnahmen mit gleicher Ausgleichswirkung ersetzen.

5. Aufteilung in die Teilbereiche Ka 42.1 und Ka 42.2/Satzungsbeschluss/ In-Kraft-Treten des Bebauungsplans

Die angestrebte und städtebaulich sinnvolle Neuordnung des Planbereiches zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Verbesserung der bestehenden Situation kann / soll in Bauabschnitten erfolgen.

Die zeitlich unterschiedliche Herstellung der geplanten Bauvorhaben und die dazu erforderlichen vertraglichen Regelungen legen es nahe, den Planbereich entsprechend den verfahrensmäßigen Notwendigkeiten formal aufzuteilen.

Städtebauliche Mißstände entstehen durch die vorgezogene Realisierung des Bauabschnitts 1 / Teilbereich Ka 42.1 nicht.

Der Bestandsschutz des Gebäudes Hummelwiesenweg 42 im Teilbereich Ka 42.2 verursacht für den Neubau (nördlich) im Teilbereich Ka 42.1 keine unzumutbare Beschattung.

Die allgemeinen Anforderungen der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen), wonach ein Wohnraum als ausreichend bestimmt gilt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde beträgt, sind gewährleistet. (Berechnung ergab eine Besonnung der Wohnungen mit 1,65 – 3,7 Stunden / Tag).

Nach Durchführung aller notwendigen Verfahrensschritte ist der formale Satzungsbeschluss für die Teilbereiche Ka 42.1 und Ka 42.2 zu fassen um die zeitliche Distanz -Einvernehmen zum Bauvorhaben/Genehmigung, 1. Bauabschnitt - zum Satzungsbeschluss in einem nachvollziehbaren Rahmen zu halten.

Es ist vorgesehen, nach dem Satzungsbeschluss das In-Kraft-Treten des Bebauungsplans für den Teilbereich Ka 42.1 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart herbeizuführen. Das In-Kraft-Treten des Teilbereichs Ka 42.2 ist abhängig davon, dass die begünstigten Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem u.a. die Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahme, die max. Anzahl der Wohneinheiten, Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes und eine Abbruchverpflichtung vorhandener Bausubstanz geregelt werden. Diese genannten Punkte sind für das Bebauungsplanverfahren abwägungsrelevant und stellen ein Kriterium der Planreife dar. Ebenso ist die Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung eines Bauvorhabens i.S.d. § 33 BauGB im Teilbereich Ka 42.2 die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages.

6. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 12. Februar 2003/30. November 2004 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2). Die Begründung wurde mit der redaktionellen Änderung vom 30. November 2004 über die beabsichtigte Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplans ergänzt (siehe Pkt. 5.3 der Begründung).

7. Kosten, Planungsvorteil

Für die Stadt entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Sämtliche anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger vertraglich geregelt übernommen.

Der Ausbau des Hummelwiesenweges wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt.

Durch die neuen Festsetzungen entsteht bei diesem Bebauungsplan in beiden Teilbereichen zusammen ein rechnerischer Planungsvorteil von ca. 1,6 Mio. € unter Berücksichtigung der Abbruchkosten der Gebäude Hummelwiesenweg 42 und 44.

1. Plangebiet

Lage, Größe, Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplanes mit ca. 4.000 qm Fläche liegt am südöstlichen Rand von Stuttgart-Kaltental am abfallenden Hang zum Nesenbachtal. Im Plangebiet selbst fällt der Hang von der Schiltacher Straße zum Hummelwiesenweg ca. 10 m nach Norden ab.

Im Norden / Nordosten grenzt die Klinge des ehemals natürlichen Entwässerungsgrabens als Gartenland / Kleingartengebiet an.

Im Osten erstreckt sich eine einzeilige, von der Schiltacher Straße abgesetzte, tieferliegende Bebauung. Die abfallenden nördlich davon gelegenen Hausgärten sind nicht überbaubares Gartenland.

Im Süden befindet sich die Schiltacher Straße, die hangaufwärts mit Wohnbebauung besetzt ist.

Im Westen, getrennt durch einen teilweise als Erschließung vom Hummelwiesenweg her genutzten Weg (Flst. 296), setzt sich entlang der Schiltacher Straße und dem Hummelwiesenweg die Bebauung mit rückwärtigen dazwischen liegenden Hausgärten fort.

Die heutige Bebauung ist 2-geschossig. Aufgrund der Hangsituation treten die Gebäude talseits überwiegend 3-geschossig zu Tage.

Die Grundstücke Flst. 298/1 bis 7 und 300/1 mit 301/3 sind mit 2 freistehenden Mehrfamilienhäusern bebaut, die das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht ausschöpfen. Ihre Erschließung erfolgt in Verlängerung des Hummelwiesenweges über den provisorisch ausgebauten Feldweg (Flst. 302), an dem auch die zeilenförmigen Garagen angeordnet sind.

Die Grundstücke sind „hausgartengemäß“ bepflanzt.

Sie werden im tieferliegenden nördlichen Teil von einer Abwasserleitung der Landeshauptstadt Stuttgart gequert.

2. Ziel und Zweck der Planung

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im Zuge des Eigentümerwechsels der Grundstücke Flst. 301/3 Hummelwiesenweg 44 mit Flst. 300/1 und dessen Neubauabsichten eröffnet sich unter Einbeziehung der westlich angrenzenden Grundstücke Flst. 298/1-7 und einer Teilfläche des best. Weges (Flst. 302) in Verlängerung des Hummelwiesenweges die Möglichkeit einer Mobilisierung von Bauflächenpotenzialen. Die damit verbundene städtebauliche Neuordnung verfolgt das Ziel einer baugebietstypischen straßenbegleitenden Randbebauung mit gleichzeitiger Freihaltung und Grüngestaltung rückwärtiger Grundstücksflächen, um damit einer in sich stimmigen planerischen Gesamtkonzeption verstärkt Rechnung zu tragen.

Voraussetzung für die Verwirklichung dieser angestrebten Neuordnung ist die Änderung des geltenden Planungsrechts.

Geltendes Recht und andere Planungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schiltacher-Triberger Straße“ aus dem Jahre 1971, der hier folgende Festsetzungen trifft: WR, GRZ 0,3 / GFZ 0,7, Z = II, offene Bauweise und Dachgestaltungsvorschriften (Satteldach, Dachneigung max. 40°).

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt Wohnbaufläche dar.

In den Zielen der Entwicklungsplanung für Stuttgart-Kaltental ist das Gebiet als Fläche zur Erhaltung der Wohnnutzung und der Grünflächen dargestellt.

Von der Planung unberührt bleibt der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im inneren Stadtgebiet“.

3. Planinhalt

Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, in Anlehnung an die bestehenden Baustrukturen und Nutzungsdichten der westlich und südlich angrenzenden Baugebiete eine 2-geschosige Wohnbebauung zu ermöglichen, die einer Mobilisierung von Bauflächenpotenzialen in einem Bestandsgebiet Rechnung trägt.

Es ist angestrebt, mit Abbruch der bestehenden Gebäude Hummelwiesenweg 42 und 44 und ihrer Garagen von einer Blockinnenbebauung Abstand zu nehmen, um durch eine straßenbegleitende Neubebauung mit gleichzeitiger Sicherung und Gestaltung der innenliegenden Grün- und Freiflächen dem heutigen Erscheinungsbild der angrenzenden Bebauung besser gerecht zu werden.

Die Gebäude an der Schiltacher Straße werden so angeordnet, dass mit der städtebaulichen Konzeption auch die Interessen der Bewohner der bestehenden östlichen Nachbarbebauung (Westaussicht, -sonne, Abstand Hauptbaukörper größer als nach LBO erforderlich) berücksichtigt werden und ein wertvoller Nußbaum erhalten werden kann.

Die Gebäude entlang des Hummelwiesenweges berücksichtigen die Lage und Sohle des bestehenden Abwasserkanals.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in Tiefgaragen mit Erschließung vom Hummelwiesenweg.

Der bestehende Feldweg (Flst. 302) wird auf die erforderliche Länge ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge versehen, die gleichzeitig Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist.

Die Ausweisung großzügig bemessener Grün- und Freiflächen erhält den hohen Wohnwert für die Bewohner und die Umgebungsbebauung. Ökologische Belange werden angemessen berücksichtigt.

Mit der Verwirklichung der Konzeption wird die Gesamtzahl der Wohneinheiten auf max. 25 und im 1. Bauabschnitt (Teilbereich Ka 42.1) auf max. 13 begrenzt. Eine entsprechende Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren.

Die vorgesehene Gesamtkonzeption ermöglicht eine Realisierung in Bauabschnitten, die sich über die Teilbereiche auch im Verfahren niederschlagen. Städtebauliche Mißstände entstehen durch „Zwischenlösungen“ (Teilung des Verfahrens möglich) nicht.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt unter Beachtung des geltenden Planungsrechts und wird der Nutzungskategorie „Reines Wohnen“ zugeordnet.

Um dem vorhandenen Gebietscharakter weiterhin größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten, werden Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am zulässigen Nutzungsgrad der Umgebungsbebauung. Es ist vorgesehen, die Sicherung und Gewährleistung des heutigen Ortsbildes durch die Maßbestimmungsfaktoren Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften zu erreichen.

Die dabei festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht der heutigen Maßausweisung. Die Höhenentwicklung der Neubebauung wird durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Zusammen gewährleisten sie eine städtebaulich geordnete Entwicklung. Sie stellen gleichzeitig sicher, dass die für das betreffende Plangebiet erreichbaren Geschossflächen die Obergrenze nach § 17 BauNVO nicht überschreiten.

Um ökologischen Belangen verstärkt gerecht zu werden, sind zur Verwirklichung der Tiefgaragen u.a. abweichende Bestimmungen im Rahmen des § 19 (4) BauNVO getroffen.

Sonstige Festsetzungen

Festsetzungen zu überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzverpflichtungen sichern die Erhaltung des vorhandenen Gebietscharakters mit einer relativ hohen Wohnstandortqualität und berücksichtigen naturschützende Belange.

Die nach Art und Umfang vorgesehenen Ausnahmen von den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO führen weder zu einer Störung in der Sicherstellung zusammenhängender Freiflächen noch belasten sie die Siedlungsstrukturen.

Innere und äußere Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Die Erschließung für den PKW-Verkehr erfolgt vom Hummelwiesenweg über den z.Zt. provisorisch ausgebauten Weg (Flst. 302) mit Zufahrt in die Tiefgaragen.

Unter Beachtung ausreichender Verkehrssicherheit und Gewährleistung einer qualitativ vollen Straßen- / Weegegestaltung ist ein endgültiger Ausbau mit einer Straßenbreite von 3,5 m, versickerungsfähigen Belägen und Begleitgrün vorgesehen. Die notwendige Wendeanlage ist dabei im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit einbezogen.

Die Belange der Müllabfuhr werden mittels Geh- und Fahrrecht auf den Flst. 301/3 u. 298/3 + 4 mit öffentlich-rechtlicher Sicherung erfüllt. Die weitergehende Ausweisung auf Flst. 301/3 sichert die Funktionsfähigkeit temporär auch in einer bauabschnittsweisen Realisierung.

Die Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke ist davon unberührt, eine Ausbaurweiterung des Weges (Flst. 302) nach Osten bleibt möglich.

Um die Grün- und Freiflächen zu sichern und zweckentsprechend gestalten zu können, erfolgt die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen.

Behindertengerechte Stellplätze sind ausnahmsweise oberirdisch zulässig.

Aufgrund der topographischen Lage (kurvige Haupteinschließung) und einer geringen Bebauungsdichte ist ein direkter Anschluss an den ÖPNV nicht gegeben und auch nicht vorgesehen. Mit den Haltestellen der Stadtbahnlinie U1 (im Einzugsbereich bis 750 m) ist trotz des Höhenunterschieds die Anbindung vorhanden.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bestehend. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gesichert. Zur Deckung des Heizenergiebedarfs bietet die NWS Erdgas an.

Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebietes aus. Ein Kanalstück muss auf Grund der geplanten Bebauung öffentlich-rechtlich gesichert und wegen der neuen Lage größer dimensioniert umgelegt werden.

4. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und Anpassung an die Umgebungsbebauung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung und –gestaltung, Gebäudetiefe, Müllstandorten, sowie zur Zulässigkeit von Antennen- / Mobilfunkanlagen getroffen.

Die Festsetzung von Zisternen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung dient ökologischen Zielsetzungen.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Größenordnung und Art des Eingriffes in Unterschreitung der Schwellenwerte nicht erforderlich.

5.2 Umweltbelange

Klima

In der Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist der Bereich als „bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen“ dargestellt. Er weist keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und Bebauungsverdichtungen im vorgesehenen Rahmen auf.

Die Ausweisung von ausreichend bemessenen und qualitativ zu gestaltenden Grün- und Freiflächen sowie ökologische Festsetzungen haben positive Auswirkungen auf die klimatisch-lufthygienischen Belange.

Dies gilt speziell für das Freimachen der inneren Grünflächen zur Herstellung der Verbindung mit den aussenliegenden östlichen Freibereichen in West - Ost Richtung, sowie die gegenüber der LBO über die Lage der Baufenster z.T. vergrößerten seitlichen Abstände der Hauptbaukörper zur Herstellung von klimatisch wirksamen Querbeziehungen hangabwärts in Süd - Nord Richtung.

Klimatisch begründete Bedenken sind auch in einer bauabschnittsweisen Realisierung aus Sicht des Amtes für Umweltschutz nicht zu sehen.

Geologie

Der im Gebiet vorhandene obere Stubensandstein wird vermutlich von Knollenmergel überlagert und humösen Tonböden überdeckt.

Dies ist bei den Gründungen zu berücksichtigen.

Der Bodenaufbau eignet sich nicht für Versickerungsanlagen und ist in kontrollierter Regenwasserbewirtschaftung zu berücksichtigen.

Wasser

Das Oberflächenwasser des auszubauenden Hummelwiesenweges soll über einen versickerungsfähigen Belag und ein Mulden-Rigolensystem dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden. Retentionszisternen zur Dachflächenentwässerung, Erdplanumsentwässerung sowie Teilentsiegelung bestehender Flächen bilden die Regenwasserbewirtschaftung in Verbesserung der bestehenden Situation.

Pflanzverpflichtungen / Pflanzerschutz

Der vorhandene z.T. nicht standortgerechte und überalterte (Obstbäume) Bewuchs wird im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes durch standortgerechte Bepflanzung in Form von Bäumen und Sträuchern ersetzt.

Die Tiefgaragen sind allseitig wirksam mit Boden zu überdecken, um eine wirksame Bepflanzung zu ermöglichen.

Die Dichte der Bepflanzung orientiert sich am Bestand, der Einbindung in die Umgebung und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (Freiflächengestaltungsplan).

Eine standortgerechte Pflanzauswahl ist hinweislich angegeben.

Der wertvolle Nußbaum im Plangebiet wird mittels Pflanzerschutz und ausreichendem Abstand zum Baufenster gesichert.

Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Für den Hummelwiesenweg ermitteln sich Lärmwerte, die tags bei 55 bis 60 dB (A) und nachts bei 45 bis 50 dB (A) liegen.

In der Schiltacher Str. sind es tags 50 bis 55 dB (A) und nachts 40 bis 45 dB (A) (Angaben aus der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amtes für Umweltschutz entnommen).

Durch die allgemein vorhandene Verkehrsbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach der DIN 18005 bezüglich des reinen Wohngebietes (tags 50 dB (A), nachts 40 bzw. 35 dB (A)) überschritten.

Eine Kennzeichnung des Baugebietes, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind, ist damit erforderlich.

Im Hinblick auf die Umsetzung von § 40 (2) Bundes-Immissionsschutzgesetz (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurden für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über ca. 5.000 Kfz / Tag) alle Belastungen an Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Ruß am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw. Prognosen für 1995, 1998 und 2010).

Die Methodik und Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den von der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz herausgegebenen „Untersuchung zur Umwelt – Stuttgart 21“, Heft 2 und Heft 9 dargelegt.

Danach befindet sich im Planungsgebiet kein „Verdachtsstraßenabschnitt“, bei dem Grenz- oder Prüfwertüberschreitungen zu erwarten und weitergehende Untersuchungen erforderlich wären.

5.3 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Mit der Realisierung der Neubebauung ist von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.

Gegenüber dem Bestand weist die Planung, entsprechend der Untersuchung des Büro ECOS, Gesellschaft für Umweltmanagement mbH, auf der Grundlage des Berechnungsmodelles für die Landeshauptstadt Stuttgart (Schriftenreihe des Amtes für Umweltschutz – Heft 2/2000) ein rechnerisches Defizit von 34% auf.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen/Pflanzverpflichtungen können die Eingriffe in den Naturhaushalt zwar minimiert werden, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs ist als Ausgleichsmaßnahme daher außerhalb des Plangebiets die Renaturierung des Nesenbachs im Bereich Leonberger Straße/Viadukt, 1. Bauabschnitt vorgesehen. Die Kosten dieser Maßnahme belaufen sich auf ca. 40.000 €. Die anteilige Übernahme dieser Kosten werden entsprechend der in Anspruch genommenen Grundstücksflächen in städtebaulichen Verträgen geregelt.

6. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Der Befund von Knollenmergel erfordert bei einer Neubebauung Maßnahmen zur Stabilisierung, z.B. im Rahmen der Erschließungsplanung die Verbindung der Abfangung von Hangwasser bei baulichen Anlagen mit der Ableitung sonstiger Oberflächenwässer (Hummelwiesenweg), beispielsweise zur vorhandenen Klinge.

Besondere Maßnahmen, z.B. der Bodenordnung, sind nicht erforderlich, öffentliche Folgemaßnahmen nicht ersichtlich.

Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind städtebauliche Verträge mit den Vorhabenträgern (Teilbereiche Ka 42.1 und Ka 42.2) abzuschließen, die Regelungen / Übernahmen u.a. zu:

- Planungs- und Erschließungskosten
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- max. Anzahl der Wohneinheiten
- Abbruchverpflichtung vorhandene Bausubstanz

enthalten.

Die mögliche Umsetzung der Planung in Bauabschnitten und die dazu notwendigen Verträge machen eine Aufteilung des Verfahrens in die Teilabschnitte Ka 42.1 und Ka 42.2 erforderlich.

7. Statistische Daten

	Ka 42	Teilbereich Ka 42.1	Teilbereich Ka 42.2
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.988 qm	ca. 1.926 qm	ca. 2.062 qm
Maßgebende Baulandfläche	ca. 3.760 qm	ca. 1.830 qm	ca. 1.930 qm
Verkehrsfläche	ca. 228 qm	ca. 228 qm	0 qm

Wohneinheiten Bestand	8	3	5
Wohneinheiten geplant	max. 25	13	12

Landeshauptstadt Stuttgart
Stadtplanungsamt
Stuttgart, 12. Februar 2003/30. November 2004

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor