

Stuttgart, 17.04.2008

## **Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Rienzistraße im Stadtbezirk Degerloch (De 108)**

### **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen**

#### **Beschlussvorlage**

| Vorlage an                       | zur              | Sitzungsart      | Sitzungstermin |
|----------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Einbringung      | nicht öffentlich | 06.05.2008     |
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Vorberatung      | nicht öffentlich | 03.06.2008     |
| Gemeinderat                      | Beschlussfassung | öffentlich       | 05.06.2008     |

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

#### **Beschlussantrag**

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 1. Oktober 2007 mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Rienzistraße im Stadtbezirk Degerloch (De 108) wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 1. Oktober 2007/21. April 2008. Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Es wird festgestellt, dass den Anregungen der Beteiligten nicht oder nur teilweise gefolgt werden konnte.

#### **Begründung**

Um im bereits erschlossenen innerstädtischen Bereich Rienzistraße/Kauzenhecke ergänzende Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen, sollen auf privater Grundstücksfläche an der Kauzenhecke und auf einem ehemals städtischen, bisher als Garten genutzten Grundstück nördlich der Rienzistraße neue Baumöglichkeiten festgesetzt werden. Im Zuge dieser Planungen sind bestehende und bisher nicht ausgenutzte Baumöglichkeiten westlich der Rienzistraße und der endgültige Ausbau der Rienzistraße den veränderten planerischen Leitvorstellungen anzupassen. Darüber hinaus soll der vorhandene Spielplatz planungsrechtlich gesichert und eine sichere Wegeverbindung zum Spielplatz festgesetzt werden.

Für die geplante Neuordnung wird der Flächennutzungsplan 2010 parallel von GBD-Fläche in W-Fläche/Planung und in GR-Fläche geändert (GRDrs 210/2008, Änderung Nr. 36 des FNP 2010, - Feststellungsbeschluss).

Der Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans wurde am 2. Mai 2006 gefasst. Auf Grundlage des Bebauungsvorschlags, in den das überarbeitete Ergebnis eines städtebaulichen Gutachtens einbezogen wurde, wurde vom 8. bis zum 21. Dezember 2006 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sind nur teilweise berücksichtigt worden (vgl. Anlagen 1 und 2).

Die Anregungen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind weitgehend im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 4. Dezember 2007 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht lagen vom 21. Dezember 2007 bis zum 28. Januar 2008 öffentlich aus. Im Rahmen der Auslegung wurden 7 Stellungnahmen, darunter die einer Interessengemeinschaft mit ca. 280 Unterzeichnern, abgegeben. Die Anregungen, die sich größtenteils grundsätzlich gegen die Planung bzw. das vorgesehene Maß der Nutzung richten, sind ausführlich in Anlage 3 dargelegt. Den Anregungen der 7 Beteiligten konnte nicht bzw. nur teilweise gefolgt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### a) Erschließungskosten:

Die im Bebauungsplan Kauzenhecke/Rienzstraße (1977/2) festgesetzten Erschließungsanlagen wurden im Teilbereich, der westlich des Grundstücks Rienzstraße 15 liegt, bisher noch nicht endgültig hergestellt. Der Bebauungsplan Rienzstraße (De 108) setzt deutlich reduzierte Verkehrsflächen fest. Mehrkosten dürften daher für die Stadt nicht entstehen.

#### b) Verfahrenskosten

Der Erwerber des ehemals städtischen Grundstücks hat sich verpflichtet, die anteiligen Verfahrenskosten zu tragen (vgl. Anlage 7).

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Matthias Hahn

## Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 2a. Namensliste zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Anregungen der Beteiligten zur öffentlichen Auslegung
- 3a. Namensliste zur öffentlichen Auslegung
4. Textfestsetzungen zum Bebauungsplanentwurf vom 1. Oktober 2007
5. Begründung mit Umweltbericht vom 1. Oktober 2007/21. April 2008
6. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs vom 1. Oktober 2007
7. Städtebaulicher Vertrag
8. Entwurfsalternative der Beteiligten

**Ausführliche Begründung:**

1. Verfahrensablauf
2. Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Behördenbeteiligung
4. Städtebaulicher Vertrag
5. Artenschutz
6. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
7. Umweltbelange
8. Planungsvorteil
9. Kosten
10. Flächenbilanz

**1. Verfahrensablauf**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 02.05.2006              | Aufstellungsbeschluss im Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 136/2006)   |
| 28.11.2006              | Ausschuss für Umwelt und Technik / mündlicher Bericht: Das überarbeitete Konzept des ersten Preisträgers des städtebaulichen Gutachtens wird vorgestellt |
| 08. - 21.12.2006        | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Stellungnahmen und Anregungen, vgl. Anlage 2)  |
| 04.12.2007              | Auslegungsbeschluss im Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 508/2007)   |
| 21.12.2007 – 28.12.2008 | Öffentliche Auslegung (Stellungnahmen und Anregungen, vgl. Anlage 3)   |

Die Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB vom 1. Oktober 2007/21. April 2008 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 5). Im Verfahrenfortgang haben sich zwingende Gründe ergeben, die Begründung zu ändern bzw. anzupassen, die Begründung wurde unter Ziffer 7.3 Artenschutz und unter Ziffer 8 Städtebaulicher Vertrag redaktionell geändert.

**2. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde vom 8. bis 21. Dezember 2006 durchgeführt. Am 19. Dezember 2006 sind bei der Erörterung von den etwa 25 Anwesenden zahlreiche Anregungen mündlich vorgebracht worden, weitere 9 Stellungnahmen wurden schriftlich eingereicht. Den im Rahmen des Erörterungstermins und in den schrift-

lichen Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen konnte nur teilweise gefolgt werden (siehe Anlage 2).

Der Bebauungsplanentwurf wurde **vom 21. Dezember 2007 bis zum 28. Januar 2008 öffentlich ausgelegt**. Im Rahmen der Auslegung wurden 7 Stellungnahmen, darunter die Stellungnahme einer Interessengemeinschaft Rienzistraße/Kauzenhecke mit ca. 280 Unterzeichnern, abgegeben. Die in den Stellungnahmen dargelegten Anregungen konnten in der Mehrzahl nicht berücksichtigt werden. Die Anregungen und die Stellungnahme der Verwaltung sind thematisch geordnet in Anlage 3 dargestellt.

### 3. Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Dezember 2006 und die erneute Behördenbeteiligung im August 2007 durchgeführt.

*Vom Naturschutzbeauftragten wurde die Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden grundsätzlich abgelehnt, da die geplante Bebauung an einer landschaftlich außerordentlich empfindlichen Geländekuppe (vergleichbar der Karlshöhe und der Umlandshöhe) liege. Aus diesem Grund sei auch die 1976 vorgesehene Bebauung mit einer Altenwohnanlage von der Bezirksstelle für Naturschutz abgelehnt und nicht genehmigt worden.*

#### Stellungnahme:

Das Gebiet des Bebauungsplans in Halbhöhenlage des Stuttgarter Talkessels ist von weither einsehbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingen in den Hanglagen eine Bebauung mit Einzelhäusern, die in der „Körnigkeit“ der für die Hangbebauung in Stuttgart typischen Struktur entspricht. Eine Vergleichbarkeit mit dem 1976 vorgesehenen Baufenster für eine Altenwohnanlage, das eine großflächige Bebauung bis nahezu an die nordwestliche Grenze dieses Bebauungsplans und Gebäudelängen über 50 m ermöglicht hätte und das aus Gründen des Landschaftsschutzes 1977 von der Genehmigung des Bebauungsplans Kauzenhecke/Rienzistraße ausgenommen wurde, ist nicht gegeben. Die - von der Hangkante zurückgesetzte - Bebauung, die nördlich der Rienzistraße entstehen soll, fügt sich in die vorhandene Bebauung der Kuppenlage ein. Eine Bepflanzung der unbebauten Grundstücksteile und ein weitgehender Erhalt des Baumbestands sind festgesetzt. Der Bebauungsplan ist mit dem Entwurf des Rahmenplans für die Halbhöhenlagen abgestimmt. Es wird erwartet, dass die Bebauung eine harmonische Ergänzung der Stuttgarter Hanglagenbebauung darstellt.

*Das Regierungspräsidium, Abteilung 5 – Umwelt - weist in seiner Stellungnahme zur erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB auf die im Gebiet vorhandenen alten Baumbestände hin. Im Umweltbericht sei zwar das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Vogelarten erwähnt, es sei jedoch nicht auszuschließen, dass weitere geschützte Arten dort ihren Lebensraum haben. Sollten solche Arten dort vorhanden sein, müsste eine Befreiungslage nach § 62 BNatSchG erkannt werden.*

#### Stellungnahme:

Hinweise auf das Vorkommen weiterer relevanter Arten liegen nicht vor. Im Gutachten wird festgestellt, dass die Zwergfledermaus (und eventuell auch andere Fledermausarten) das Gebiet mit äußerster Wahrscheinlichkeit sporadisch zur Nahrungssuche nutzt. Die weite Verbreitung der Art im Stadtgebiet, die geringe

Flächengröße des Planungsgebietes, die Tatsache, dass es sich nicht um eine „Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ handelt, sowie die in der Umgebung verbleibenden Freiflächen sind Grundlage, dass die Population der Zwergfledermaus in einem günstigen Erhaltungszustand verbleibt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung und das Ergebnis der Prüfung ihrer Äußerungen informiert worden. Weitere oder erneute Anregungen sind nicht vorgetragen worden.

#### **4. Begründung des Bebauungsplans gem. § 9 (8) BauGB**

Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Ziffer 4.3 Maß der Nutzung, in Ziffer 7.3 Artenschutz und in Ziffer 8 Städtebaulicher Vertrag redaktionell ergänzt. Die Änderungen tragen das Datum 21. April 2008.

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung des Bebauungsplans vom 1. Oktober 2007/21. April 2008 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

#### **5. Städtebaulicher Vertrag**

Mit dem neuen Eigentümer des ehemals städtischen Grundstücks wurde eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen, die u. a. die Fassadengestaltung, die Ausgestaltung von Begrünungsmaßnahmen, die Zulässigkeit von Antennen und Mobilfunkanlagen sowie die anteilige Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren regelt (Anlage 7). Weitere Bestimmungen u. a. zur Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, zu Altlasten und zum Kinderspielplatz sind bereits im Vertrag zum Verkauf des ehemals städtischen Grundstücks nördlich der Rienzistraße vom 21. Dezember 2006 getroffen worden.

Um die Zufahrt zu den neu entstehenden Baugrundstücken an der Kauzenhecke, die über die städtische Grundstücksfläche (öffentliche Grünfläche) erfolgt und den Standort für die Müllbehälter zu sichern, werden im Weiteren vertragliche Vereinbarungen zu treffen sein.

#### **6. Artenschutz**

Im Planungsgebiet liegen die Lebensstätten von insgesamt 22 nach § 42 BNatSchG besonders geschützten Vogelarten sowie einer streng geschützten Vogelart. Weitere besonders und streng geschützte Vogelarten nutzen das Plangebiet als Nahrungshabitat. Von den insgesamt 27 Vogelarten, stehen 5 Arten (Girlitz, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Star und Wachholderdrossel) auf der Vorwarnliste des Landes Baden-Württemberg. Hinweise auf das Vorkommen weiterer relevanter Arten liegen nicht vor.

Die festgestellten Vogelarten sind charakteristische Arten der Gärten und Grünanlagen, welche als Siedlungs- oder Kulturfolger oder als Baumhöhlenbrüter die vom Menschen geschaffenen Lebensräume der Gärten und Parks in Stuttgart flächendeckend besiedeln. Die Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Sicherung großer Freiflächen als private und öffentliche Grünfläche führen dazu, dass von dem Vorhaben trotz des Artenreichtums nur zwei besonders geschützte und seltene Vogelarten (Girlitz und

Hausrotschwanz) betroffen sind. Die Fortpflanzungsstätten dieser beiden Vogelarten müssen beseitigt werden. Dies ist zulässig (§ 42 (5) BNatSchG in der neuen Fassung vom Dezember 2007), sofern sich durch diese Störung der Erhaltungszustand der Population dieser Arten nicht verschlechtert. Dies ist nicht der Fall, da sich die Population dieser Arten im Stadtkreis Stuttgart verhältnismäßig stabil zeigt, die Arten in räumlich-funktionalem Zusammenhang ausreichend Ausweichquartiere vorfinden und ein Rückgang der lokalen Population durch den vorhabenbedingten Verlust von je einem Niststandort nicht zu befürchten ist. Insofern werden die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG (in der Fassung vom 12. Dezember 2007) nicht berührt.

## **7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach § 1a (3) BauGB sind die Eingriffe, die planungsrechtlich bereits zulässig sind, dem Eingriff, der durch das neue Planungsrecht ermöglicht wird, gegenüber zu stellen. Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans von GBD-Fläche zu W-Fläche (Planung) und zu Grünfläche und mit dem Bebauungsplan eine Verringerung von Verkehrsflächen und eine Verlagerung von Bauflächen erzielt; der Bebauungsplanentwurf beinhaltet Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Bilanz, die die verschiedenen Flächen qualitativ bewertend gegenüberstellt, ist ausgeglichen. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen sind nicht erforderlich.

## **8. Umweltbelange**

Alle gesetzlichen aufgelisteten Umweltbelange sind in den Blick genommen worden. Die Untersuchungen im Umweltbericht (vgl. Anlage 5) konzentrieren sich nur auf die Belange, die von der anstehenden Planung in abwägungserheblicher Hinsicht tangiert werden. Damit wurde ein ausreichender Detaillierungsgrad erreicht.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet wurden, durchgeführt. Dabei wurden die Umweltwirkungen des Vorhabens (d. h. des Bebauungsplans) dem Umweltzustand, der sich bei Realisation des geltenden Planrechts ergibt, gegenübergestellt. Es wurde festgestellt, dass durch dieses Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan festgehalten.

## **9. Planungsvorteil**

Der Planungsvorteil beträgt insgesamt rund 1,8 Millionen Euro.

## **10. Kosten**

### Grunderwerbskosten

Für den Wendehammer an der Rienzstraße muss noch eine kleine Teilfläche von der Stadt erworben werden. Die Ermittlung der Grunderwerbskosten kann erst bei den Erwerbsverhandlungen erfolgen.

### Erschließungskosten:

Die geschätzten Kosten der Verkehrserschließung belaufen sich auf ca. 300.000 €. Da der Bebauungsplan Rienzstraße (De 108) gegenüber den bisher geltenden Bebauungsplänen deutlich reduzierte Verkehrsflächen festsetzt, dürften keine Mehrkosten entstehen.

Die im Bebauungsplan Kauzenhecke/Rienzstraße (1977/2) festgesetzten Erschließungsanlagen wurden im Teilbereich, der westlich des Grundstücks Rienzstraße 15 liegt, bisher nicht endgültig hergestellt und beitragsrechtlich abgerechnet. Für den noch nicht abgerechneten Teil der Rienzstraße und für den Wohnweg westlich der Rienzstraße findet ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge von - unverbindlich geschätzten - 85.000 € statt. Für Kanalbeiträge wird - unverbindlich geschätzt - ein Mittelrückfluss in Höhe von 15.000 € erwartet.

### Verfahrenskosten/Kosten für Einzeluntersuchungen:

Der Erwerber des ehemals städtischen Grundstücks hat sich verpflichtet, die anteiligen Verfahrenskosten zu tragen (vgl. Anlage 7).

## **11. Flächenbilanz**

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| WR                     | 4 200 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche         | 1 700 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsgrünfläche     | 300 m <sup>2</sup>    |
| Private Grünfläche     | 3 700 m <sup>2</sup>  |
| Öffentliche Grünfläche | 2 400 m <sup>2</sup>  |
|                        |                       |
| Gesamte Fläche         | 12 300 m <sup>2</sup> |

## Bebauungsplan Rienzistraße (De 108) - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

### Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von 9 Beteiligten schriftlich vorgebracht wurden und die während des Erörterungstermins am 19. Dezember 2006 mündlich vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend thematisch geordnet zusammengefasst. Bei Anregungen, die auch im Rahmen der öffentlichen Planauslegung vorgebracht wurden, wird auf Anlage 3 verwiesen.

| Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung  | Ergebnis                                    |
|--|---|---|
| <p><b>Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz (Beteiligte Nr. 1, 3, 8)</b><br/>Der Kinderspielplatz würde beschnitten und verliere an Qualität.</p> <p>Soll die bisher als Grünfläche genutzte Fläche bebaut werden und inwieweit wird der Spielplatz durch die Neubebauung an der Kauzenhecke eingeschränkt bzw. verkleinert?</p>  | <p>Die öffentlich genutzte Grünfläche wird nicht bebaut. Der Spielplatz bleibt in der bisherigen Größe erhalten, eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten ist nicht zu befürchten. (vgl. ausführliche Argumentation in Anlage 3)</p>  | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p> |
| <p>Durch die <u>Zufahrt</u> zu den weiteren Baumöglichkeiten an der Kauzenhecke, die über die öffentliche Grünfläche erfolgt, würde der Spielplatz stark beschnitten und eingeschränkt.</p>  | <p>Die Zufahrt beeinträchtigt den Spielplatz nicht, da sie im Bereich einer ca. 6 m schmalen Wiesenfläche im Randbereich der öffentlichen Grünfläche angeordnet ist und da auf Grund der nur eingeschränkten Bau- und Parkierungsmöglichkeiten nur wenige Fahrbewegungen zu erwarten sind.</p>  | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p> |
| <p><b>Freiraumqualitäten, Quartiersgarten (Beteiligte Nr. 3, 8)</b><br/>Die hohe Wohndichte im Gebiet erfordere eine hohe Freiraumqualität. Die privaten Gärten sollen auch im Hinblick auf die Gruppe der Älteren als Begegnungsfläche und Quartiersgarten erhalten werden.</p> <p>Die vorhandene Bebauung zwischen Kauzenhecke und Rienzistraße verfüge über viel Grün zwischen der Bebauung und solle</p> | <p>Die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baumöglichkeiten im Innenbereich. Da für den Wohnungsbau bzw. für Umnutzung geeignete Flächen nur in eingeschränktem Maß zur Verfügung stehen, wird hier auf eine langjährig als Kleingarten genutzte Fläche zurückgegriffen. Da die Kleingärten auf eine kleine Fläche beschränkt sind, sind nur wenige Pächter betroffen. Dem Verlust für die Pächter (Freizeit- und Gar-</p> | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>für die Bebauung des ehemals städtischen Grundstücks als Maßstab herangezogen werden.</p>  | <p>tenutzung im Wohnumfeld entfällt) und dem Verlust der „grünen“ Nachbarschaft für die Anwohner der bisher als Kleingarten und zukünftig als Bauland genutzten Flächen steht das allgemeine Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und damit der Schutz zusammenhängender Freibereiche im bisher nicht bebauten Außenbereich entgegen. Die von der Öffentlichkeit genutzte Grünfläche bleibt erhalten, eine angemessene Bepflanzung des Gebiets ist gesichert und auch hinsichtlich der Spazierwegebeziehungen sind keine Einschränkungen zu erwarten.<br/>Eine Fläche, die zusätzlich als Quartiersgarten genutzt werden könnte, steht innerhalb des Plangebiets nicht zur Verfügung.</p>   |   |
| <p><b>Landschaftlich empfindliche Situation/Hangkante (Beteiligte Nr. 8)</b><br/>Da die geplante Bebauung an einer landschaftlich sehr prominenten Stelle liege, stelle die Bebauung ein weithin sichtbares Signal in die falsche Richtung dar.</p> | <p>Das Gebiet des Bebauungsplans in Halbhöhenlage des Stuttgarter Talkessels ist von weither einsehbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen in den Hanglagen eine Bebauung mit Einzelhäusern, die in der „Körnigkeit“ der für die Hangbebauung in Stuttgart typischen Struktur entsprechen. Auch die - von der Hangkante zurückgesetzte - Bebauung, die nördlich der Rienzistraße entstehen soll, fügt sich in die Bebauung der Kuppenlage ein. Die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksteile und ein weitgehender Erhalt des Baumbestandes sind festgesetzt. Der Bebauungsplan ist mit dem Rahmenplan für die Halbhöhenlagen abgestimmt. Es ist zu erwarten, dass die Bebauung eine harmonische Ergänzung der Stuttgarter Hanglagenbebauung darstellt.</p> | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Neue Baumöglichkeiten nördlich der Rienzistraße (Beteiligte Nr. 5, 8)</b><br/>Die vorgesehene <u>Grundfläche</u> und das <u>Volumen</u> der neuen Bebauung des ehemals städtischen Grundstücks werden kritisiert.</p> <p>Die vorhandene Bebauung zwischen Kauzenhecke und Rienzistraße eigne sich nicht als Maßstab für die <u>Gebäudehöhe</u>, da sie heute an dieser Stelle nicht mehr so geplant werden würde.</p> | <p>Die Grundfläche der neuen Gebäude (Tiefe Hauptbaukörper max. 15 m, Länge max. 20 m) unterschreitet die Gebäudelänge der 4 - bis 6 - geschossigen Zeilenbebauung, die östlich anschließend im weitgehend ebenen Gelände zwischen Kauzenhecke und Rienzistraße bereits vorhanden ist. Auch die Gebäudehöhe ist deutlich niedriger. Die neue Bebauung fügt sich in die bauliche Nutzung der Umgebung ein.</p> | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p>     |
| <p>Für die geplante Bebauung solle ein hoher Anteil von <u>Grünflächen</u> zwischen den Gebäuden, wie er auf den Grundstücken im Bereich zwischen Kauzenhecke und Rienzistraße vorhanden sei, als Maßstab herangezogen werden.</p>  | <p>Die Festsetzung der überbaubaren Flächen und die Festsetzungen zu Pflanzverpflichtungen sichern einen angemessenen Grünanteil zwischen den Gebäuden.</p>   | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p>     |
| <p>Die <u>maximale Höhe</u> der Gebäude solle absolut festgelegt werden, so dass kein weiteres Geschoß möglich wird. Die Raumhöhe der neuen Gebäude solle auf 2,35 m begrenzt werden.</p>   | <p>Der Bebauungsplan setzt die jeweils zulässige Gebäudehöhe absolut als HbA in m ü NN fest. Die Festlegung der Raumhöhe auf 2,35 m erscheint nicht angemessen.</p>   | <p>Anregung <b>teilweise</b> berücksichtigt</p> |
| <p>Unschön sei der <u>Müllstandort</u> direkt neben dem Spielplatz.</p>   | <p>Der Müllstandort soll eingehaust werden. Im Kaufvertrag ist bestimmt, dass zum Spielplatz hin eine dichte Hecke anzupflanzen ist.</p>  | <p>Anregung <b>teilweise</b> berücksichtigt</p> |
| <p>Es wird festgestellt, dass das ehemals städtische Grundstück im Vergleich zu den privaten Grundstücken <u>intensiver genutzt</u> werde.</p>  | <p><i>Siehe ausführliche Stellungnahmen in Anlage 3.</i></p>  | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p>     |
| <p><b>Erschließungskosten (Beteiligte Nr. 8)</b><br/>Im Vorfeld sei in der Presse auch die Bedeutung der Einnahmen für die Stadt durch den Verkauf des städtischen Grundstücks hervorgehoben worden. Wie verhalte sich dieser Gewinn im Vergleich zu den Erschließungskosten?</p>   | <p>Die Rienzistraße ist bis zur Einmündung der Kauzenhecke noch nicht endgültig hergestellt und abgerechnet. Es ist nicht zu erwarten, dass durch das Projekt zusätzliche Erschließungskosten entstehen, da mit diesem Bebauungsplan ein Endaus-</p>  | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p>     |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <p>bau der Rienzistraße festgesetzt wird, der weit hinter dem bisher geplanten Ausbau zurückbleibt.</p>   |   |
| <p><b>Verkehrssituation/Parkierung (Beteiligte Nr. 1, 4)</b><br/> Die Verkehrssituation (Behinderung durch parkende Fahrzeuge) und insbesondere die im Gebiet fehlenden Stellplätze werden beklagt. In der Bauphase sollten ergänzende Parkmöglichkeiten, z.B. durch Schrägparken in der Figarostraße geschaffen werden. Es solle eine Anwohnerparkregelung für den Bereich eingeführt werden. Der Erwerber des ehemals städtischen Grundstücks solle zum Bau zusätzlicher Stellplätze verpflichtet werden.</p> | <p><i>Auf die Stellungnahme in Anlage 3 zu Verkehrssituation, Parkierung wird verwiesen.</i></p>  | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p>     |
| <p>Der Zugang zum Spielplatz im Kurvenbereich der Kauzenhecke sei ungünstig und eine Gefahrenquelle für Kinder, die den Spielplatz besuchen.</p>  | <p>Der Bebauungsplan stellt den Zugang um ca. 15 m aus dem Kurvenbereich verschoben dar, weitere Zugänge zum Spielplatz sind vorhanden.</p>   | <p>Anregung berücksichtigt</p>                  |
| <p>Die Zufahrt zur Tiefgarage am Ende der Rienzistraße sei zu beschwerlich, die Zufahrt solle stattdessen an der Ecke Rienzistraße /Kauzenhecke angeordnet werden.</p>  | <p>Eine Zufahrt an der Ecke Rienzistraße/Kauzenhecke erfordert lange Rampen und steht in Widerspruch zum benachbarten Spielplatz (Verkehrssicherheit).</p>  | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p>     |
| <p>Die vorgesehene Aufteilung und Gestaltung der Rienzistraße wird kritisiert. Die Wendplatte sei zu klein und würde deshalb zugesperrt werden.</p>   | <p>Die Wendplatte ermöglicht das Wenden für Müllfahrzeuge. An der Südseite der Wendplatte sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorgesehen.</p>  | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p>     |
| <p><b>Erschließung der Gartengrundstücke (Beteiligte Nr. 7)</b><br/> Die gärtnerische Nutzung der Grundstücke im Norden des Plangebietes erfordere einen Zugang, der geeignet ist, Gartenabfälle abzufahren. Dieser Zugang erfolge bisher über einen Erdweg, der überbaut werden soll. Der Zugang sei durch Vertrag mit der Stadt anerkannt und im Übrigen zivilrechtlich im Rah-</p>   | <p>Von der Wendplatte der Rienzistraße wird eine als öffentliche Straße ausgebaute Wegeverbindung bis zur öffentlichen Grünfläche geführt werden. Von dort wird eine Zufahrt geschaffen werden, die dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der öffentlichen Grünfläche dient. Mit Zustimmung des Garten-, Friedhofs-</p> | <p>Anregung <b>teilweise</b> berücksichtigt</p> |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>men einer unvordenklichen Verjähmung gesichert. Die Verlegung des Weges solle so vorgenommen werden, dass der Zugang zum Grundstück eine Breite von mind. 3 m hat und die Befahrung mit einem kleinen PKW möglich ist.</p>     | <p>und Forstamtes wird die Abfuhr sperriger Gartenabfälle von den nördlich und westlich angrenzenden privaten Grünflächen (Garten) möglich sein.</p> <p>Eine Anerkennung des Zugangs per Vertrag ist ebenso wie die behauptete zivilrechtliche Sicherung nicht aktenkundig.</p>  |   |
| <p><b>Bebauung der Grundstücke westlich der Rienzistraße (Beteiligte Nr. 6)</b></p> <p>Für die Grundstücke sei bereits eine <u>Umlegung</u> durchgeführt worden, die Grundstücke seien schon zum jetzigen Zeitpunkt bebaubar.</p> | <p>Eine Umlegung wurde für diese Grundstücke bisher nicht durchgeführt. Der Grundstückszuschnitt erschwert eine Bebauung auch auf Grundlage des bisher geltenden Rechts. Erforderlich ist eine Abstimmung der verschiedenen beteiligten Grundstückseigentümer.</p>   | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p> |
| <p>Den Grundstücken werde <u>Baulandqualität</u> entzogen. Die Planung solle so gestaltet werden, dass die Grundstücke im bisherigen Umfang bebaut werden können. Ggf. würden Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.</p> | <p>Die im Bebauungsplan Kauzenhecke/Rienzstraße festgesetzten Baumöglichkeiten im Westen der Rienzstraße wurden über den Zeitraum von 30 Jahren nicht realisiert. Die Festsetzungen im Bebauungsplan folgen geänderten städtebaulichen Zielsetzungen: statt einer langen Hausreihe, die weit in den Hang hineingerückt war, ist nun eine aufgelockerte Bebauung an der Hangkante vorgesehen. Bezogen auf die erreichbare Grundstücksfläche reduziert sich das Maß der Nutzung, die faktisch erreichbare GF (eine GFZ ist nicht festgesetzt, möglich sind 3 Vollgeschosse) übersteigt die bisher zulässige GF. Die festgesetzten Baumöglichkeiten nutzen den Vorzug der Aussichtslage besser und die Grundstücke sind besser anfahrbar.</p> | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>Neue Bebauung an der Kauzenhecke (Beteiligte Nr. 2)</b><br/>Den zusätzlichen Baumöglichkeiten an der Kauzenhecke könne nicht zugestimmt werden, da <u>keine Angaben zur Geschossigkeit, Höhe und Größe</u> angegeben seien.</p>  | <p>Das mögliche Volumen der neuen Bebauung an der Kauzenhecke ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksfläche und der HbA bestimmt. Die zulässige Höhe der neuen Bebauung liegt unter der Höhe der vorhandenen Gebäude an der Kauzenhecke und die GRZ ist kleiner.</p>  | <p>Anregung berücksichtigt</p>              |
| <p>Es wird angeregt, den <u>Geltungsbereich nach Osten zu erweitern</u>. Die überbaubare Fläche für das Grundstück Kauzenhecke 22 soll nach Westen erweitert werden und nördlich der bestehenden Bebauung soll eine weitere Baumöglichkeit vorgesehen werden, so dass 3 untereinander angeordnete Gebäude wie in der Flucht Kauzenhecke 20 bereits vorhanden seien, entstehen könnten.</p> | <p>An der Hangkante entlang der Kauzenhecke soll eine Villenbebauung aus Einzelbaukörpern mit deutlichem Abstand voneinander entstehen. Die angeregte Erweiterung des Baufensters für das Grundstück Kauzenhecke 22 steht in Widerspruch dazu und ist städtebaulich nicht erwünscht.<br/>Der Hang nördlich und westlich des Geländeplateaus ist durch einen zusammenhängenden Gartenbereich, der vom Gebäude Auf dem Haigst 28a bis zum Fußweg zum Kindergarten reicht, und in dem lediglich das aus der Baureihe gerückte Gebäude Auf dem Haigst 22 (Kulturdenkmal) vorhanden ist, geprägt. Diese Gartenzone soll erhalten und die Bebauung im Bereich der Erschließungsstraßen auf Höhe des Geländeplateaus angeordnet werden.</p> | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p> |
| <p>Für die neuen Baumöglichkeiten an der Kauzenhecke könnten die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes von 1977 „weitergezogen“ werden. Die gewünschte <u>Durchlässigkeit</u> werde sich <u>durch die einzuhaltenden Abstandsflächen</u> ergeben.</p>   | <p>Im Bebauungsplan von 1977 sind an der Kauzenhecke große überbaubare Grundstücksflächen und Gebäudelängen bis 25 m festgesetzt. Die einzuhaltenden Abstände werden durch die Höhe der Gebäude und durch die seitlichen Grundstücksgrenzen, die planungsrechtlich nicht zu regeln sind, definiert. Zur Sicherung des gewünschten Abstands zwischen den Gebäuden ist die Festsetzung entsprechender Bau- grenzen zielführender.</p>  | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p> |

|   |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
| <p><b>Stadtklima (Beteiligte Nr. 3)</b><br/>         Durch den Verlust der Bäume und des Grüns werde der Luftaustausch behindert, und die Luftaufheizung verstärkt. Das Stadtklima lasse keine weitere Bebauung und Verdichtung der Hanglagen zu.</p> | <p>Eine Behinderung des Luftaustauschs durch die neue Bebauung ist nicht zu befürchten, das Plangebiet trägt nur in geringem Umfang zur nächtlichen Kaltluftbildung bei. (vgl. Anlage 5, Begründung mit Umweltbericht, Ziffer 2.1 Schutzgüter Klima und Luft)</p> | <p>Anregung berücksichtigt</p> |
| <p><b>Naturschutzrechtlicher Ausgleich</b><br/>         In welcher Art wird der Ausgleich bzgl. des Naturschutzes erfolgen?</p>   | <p>Nach dem Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.</p>  | <p>Anregung berücksichtigt</p> |

**Anregungen und Fragen, die nicht die Inhalte des Bebauungsplans betreffen**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Neue Bebauung an der Kauzenhecke - (Beteiligte Nr. 3)</b><br/>         Wurde der Anstoß zu dieser Bebauung von privater Seite gegeben?</p>   | <p>Im Bezirksbeirat Degerloch wurde angeregt, zu untersuchen, ob die Bebauung an der Kauzenhecke erweitert werden kann.</p>   |
| <p><b>Endausbau der Rienzstraße</b><br/>         Muss die Rienzstraße im Endausbau hergestellt sein, bevor die Bebauung der Grundstücke nördlich der Rienzstraße erfolgen kann?</p>  | <p>Die endgültige Herstellung der Erschließung ist nicht erforderlich. Gegebenfalls wird die Rienzstraße in Teilbereichen an die festgesetzte Lage und Höhenlage anzupassen sein.</p>   |
| <p><b>Kauzenhecke als Einbahnstraße</b><br/>         Die Kauzenhecke solle künftig als Einbahnstraße geführt werden.</p>   | <p>Im Bebauungsplan können straßenverkehrsrechtliche Belange wie z.B. Einbahnstraßenregelungen nicht festgesetzt werden.</p>  |
| <p><b>Verkauf des ehemals städtischen Grundstücks nördlich der Rienzstraße</b><br/>         Der Zeitpunkt des Verkaufs vor der Aufstellung des Bebauungsplans wird kritisiert.</p> <p>Woher stammen die dem Verkauf zu</p> | <p>Der frühzeitige Verkauf ermöglicht es in diesem Fall, die Festsetzungen des Bebauungsplans an die (mit der Stadt abgestimmte) Projektplanung anzupassen. Die Planung ist als Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren, das der Erwerber des ehemals städtischen Grundstücks durchzuführen hatte, hervorgegangen.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Grunde liegenden Kennwerte?</p> <p>Ist im Vertrag eine Klausel bzgl. der Anpassung des Kaufpreises bei einem abweichenden Wert für das Maß der Nutzung enthalten?</p>   | <p>Die dem Verkauf zu Grunde liegenden Werte stammen aus einem Vorentwurf.</p> <p>Im Vertrag ist eine Klausel, wonach der Kaufpreis anzupassen ist, enthalten.</p>   |
| <p><b>Rahmenkonzeption für das Gebiet Haigst</b></p> <p>Liegt eine Rahmenkonzeption für das Gebiet Haigst vor?</p>   | <p>Eine Rahmenkonzeption für das Gebiet Haigst liegt nicht vor. Das Gebiet ist allerdings Teil des Rahmenplans Halbhöhenlagen.</p>   |
| <p><b>FNP- Änderung widerspricht Landschaftsplanentwurf und Stadtentwicklungskonzept (Beteiligte Nr. 3)</b></p> <p>Die Fläche Ecke Kauzenhecke/Rienzi-straße sei rechtlich eine öffentliche Fläche und eine Grünfläche. Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan bedeute Fläche für die Allgemeinheit, die FNP- Änderung widerspreche dem Landschaftsplanentwurf und dem Stadtentwicklungskonzept.</p> | <p><i>Siehe dazu Vorlage 210/2008, Anlage 3.</i></p> <p>Zur Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss) wird eine separate Vorlage ausgearbeitet, in der auch diese Anregungen abgehandelt werden. Eine Entscheidung über die Anregungen wird im Zuge der Entscheidung über die FNP-Änderung Nr. 36 erfolgen, der Beteiligte wird entsprechend benachrichtigt werden.</p> |
| <p><b>Grunderwerbswunsch (Beteiligte Nr. 9)</b></p> <p>Es besteht der Wunsch, zur Arrondierung des eigenen Gartens zwei kleine Grundstücksteile zu erwerben.</p>   | <p><i>Siehe Stellungnahme in Anlage 3.</i></p>   |

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Rienzistraße (De 108)**

**Namensliste der Beteiligten, die schriftliche Stellungnahmen vorgelegt haben:**

| <b>Beteiligter</b> | <b>Name</b>  |
|--------------------|--|
| Beteiligter 1      | Dr. Hermann Haedenkamp<br>Rienzstraße 19                     |
| Beteiligter 2      | Edith Wirth<br>Kauzenhecke 22                                |
| Beteiligter 3      | Susanne Krüger<br>Rienzstraße 18                             |
| Beteiligter 4      | Markus Janke<br>Rienzstraße 16                               |
| Beteiligter 5      | Stefan Wölfl<br>Rienzstraße 16                               |
| Beteiligter 6      | Renate Hess (und 5 Mitunterzeichner)<br>Gomaringer Straße 16 |
| Beteiligter 7      | Dr. Hans-Joachim Kay<br>Auf dem Haigst 10                    |
| Beteiligter 8      | Julia Deppert<br>Rienzstraße 16                              |
| Beteiligter 9      | Dr. - Ing. Winfried Nester<br>Am Oberen Berg 21              |

**Bebauungsplan Rienzistraße (De 108)****- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen****Zusammenstellung der Anregungen aus den Stellungnahmen der Beteiligten zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit Stellungnahme der Verwaltung.**

Die themenbezogene Auflistung gibt die wesentlichen Aspekte und Gesichtspunkte der Stellungnahmen in verkürzter Form wieder. Die vollständigen Schreiben der Beteiligten können in der Bebauungsplanakte eingesehen werden.

| <b>Anregungen</b>  | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>  | <b>Ergebnis</b>                |
|--|--|--------------------------------|
| <p><b>Kinderspielplatz (Beteiligte Nr. 2, 7)</b><br/>Der Kinderspielplatz würde beschnitten und verliere an Qualität.</p> <p>Es sei schockierend, dass nur der Sandplatz beibehalten werde, auch die Grünfläche müsste als Auslauf für die größeren Kinder erhalten bleiben.</p> | <p>Auf dem Flurstück 782/8 nördlich der Rienzistraße und der Kauzenhecke ist bisher ein Kinderspielplatz mit Aussichtspunkt, der im Osten und im Westen durch baumbestandene Wiesenflächen ergänzt wird, vorhanden. Im südlichen Teil dieses Grundstücks befinden sich verpachtete Kleingärten und im Westen eine nur provisorisch hergestellte Wegeverbindung von der Rienzistraße zum Kinderspielplatz. Die Kleingärten werden privat genutzt, sind eingezäunt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Einer neuen Nutzung soll lediglich der Teil des Grundstücks zugeführt werden, der bisher als Kleingartenfläche und für die Wegeverbindung von der Rienzistraße zum Spielplatz genutzt wird. Der Kinderspielplatz samt den angrenzenden öffentlich zugänglichen Rasenflächen bleibt erhalten.</p> <p>Es ergeben sich lediglich kleinere Veränderungen hinsichtlich der Wegeführung zur Spielplatzfläche: An der Kauzenhecke wird über ein Fahrrecht die Zufahrt zu den zwei neuen Baumöglichkeiten ermöglicht, der Zugang zum Spielplatz von der Kauzenhecke ist aus Gründen der Verkehrssicherheit aus dem Kurvenbereich nach Osten verschoben und im Westen des</p> | <p>Anregung berücksichtigt</p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <p>Grundstücks Flst. Nr. 782/8 ist eine neue Wegeverbindung festgesetzt, die als Ersatz für den entfallenden Fußweg den Zugang zum Spielplatz und die Zufahrt für Pflegemaßnahmen an der öffentlichen Grünfläche sichert. Alle Wege sollen zurückhaltend und in einem der Grünfläche und dem geringen Nutzungsgrad entsprechenden Standard ausgebaut werden. Im Vertrag, der zum Verkauf des ehemals städtischen Grundstücks südlich des Spielplatzes abgeschlossen wurde, ist eine Bestimmung enthalten, wonach auf Dauer keine Einwendungen gegen den Bestand und angemessene Erneuerungsmaßnahmen des Spielplatzes erhoben werden dürfen. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Spielplatzes ist nicht zu erwarten.</p>   |   |
| <p><b>Verschattung des Spielplatzes: (Beteiligte Nr. 2, 7)</b><br/> Durch den Schatten, den das Gebäude Rienzstraße 16,18 werfe, liege der Spielplatz in den Monaten September bis März in den Morgenstunden bereits jetzt im Schatten; in den Monaten November bis Januar erreiche die Sonne den Spielplatz in den Mittagsstunden bereits jetzt kaum. Die Bebauung unmittelbar im Süden des Spielplatzes müsse daher ein Geschoss niedriger sein.</p> <p>Im „kinderfreundlichen“ Stuttgart sei es zynisch, wenn im Ausschuss die Worte fielen, im Winter spielten Kinder sowieso nicht auf dem Spielplatz.</p> | <p>In einer im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung durchgeführten Untersuchung wurde ermittelt, inwieweit die neuen Gebäude den als Spielplatz genutzten Teil der öffentlichen Grünfläche verschatten werden. Festgestellt wurde dabei, dass der Spielplatz von April bis September unverändert besonnt wird. In den Monaten Oktober bis März sind Veränderungen festzustellen, wobei lediglich im Zeitraum etwa von Mitte November bis Mitte Januar eine Verschattung eintritt, die längere Zeit andauert und zwar jeweils in den späten Nachmittagsstunden. Auf Grund des Abstandes zwischen den beiden Baukörpern wird allerdings gleichzeitig immer nur ein Teil des Spielplatzes verschattet werden. Auch bei Verzicht auf ein Geschoss würde in den späten Nachmittagsstunden ein Zeitraum verbleiben, in dem der Spielplatz nicht vollständig besonnt wäre.</p> | <p>Anregung <b>teilweise</b> berücksichtigt</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>Der Schatten des vorhandenen Gebäudes Rienzistraße 16 und 18 fällt in den Morgenstunden der Herbst- und Wintermonate über den Spielplatz. In den Mittagsstunden bleibt der Spielplatz besonnt.</p> <p>Die durch die Neubebauung des Grundstücks nördlich der Rienzistraße entstehende zusätzliche Verschattung des Spielplatzes wird als nicht erheblich angesehen.</p>  |   |
| <p><b>Maß der baulichen Nutzung nicht eindeutig bestimmt: (Beteiligte Nr. 6)</b></p> <p>Der Bebauungsplan setze für das Maß der Nutzung lediglich eine Grundflächenzahl und die absolute Höhe der Gebäude fest. Ohne die zusätzliche Festsetzung einer Geschosszahl, Erdgeschossfußbodenhöhe oder Geschossflächenzahl sei das Maß der Nutzung nicht eindeutig bestimmt. Es könne nicht beurteilt werden, ob die nach § 17 (1) BauNVO einzuhaltenden Obergrenzen überschritten werden und ob die vorzusehende öffentliche Erschließung und Infrastruktur ausreichend vorhanden ist.</p> | <p>Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück nördlich der Rienzistraße neben GRZ und absoluter Gebäudehöhe auch die Höhe des neuen Geländes fest. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur eingeschränkt zulässig. Die Differenz zwischen zulässiger maximaler Gebäudehöhe und Höhe des neuen Geländes beträgt 8,8 m, 4-geschossige Gebäude können hier nicht entstehen. Damit können die Höchstgrenzen des § 17 (1) BauNVO für die GFZ nicht überschritten werden. Die Überschreitung der Höchstgrenzen des § 17 (1) BauNVO für die GRZ, die sich durch die erdüberdeckte Garage ergibt, ist entsprechend § 17 (2) BauNVO begründet (vgl. Anlage 5, Ziffer 4.3).</p> | <p>Anregung <b>teilweise</b> berücksichtigt</p> |
| <p><b>Neue Baumöglichkeiten nördlich der Rienzistraße (Beteiligte Nr. 6, 7)</b></p> <p>Da es sich offenbar um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle, solle das konkret beabsichtigte Projekt mit dargestellt werden, damit dieses in den Auswirkungen vollständiger beurteilt werden könne.</p>   | <p>Die Bebauungsplanfestsetzungen für das Grundstück nördlich der Rienzistraße wurden auf Grundlage des überarbeiteten Ergebnisses des städtebaulichen Gutachtens entwickelt. Die Grundrisse und Ansichten dieser Entwurfsarbeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls vorgestellt.</p>  | <p>Anregung <b>teilweise</b> berücksichtigt</p> |
| <p>Sollte eine Umweltprüfung eine</p>  | <p>Für die Bauflächen südlich der Ri-</p>   | <p>Anregung</p>                                 |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>bauliche Nutzung des bisher unbebauten Areals zulassen, so sollten sich die Festsetzungen für das Nutzungsmaß, die überbaubaren Flächen, zulässige Zahl der Wohnungen etc. auch aufgrund der Belastbarkeit der Straßeninfrastruktur am Maßstab des für die Südseite der Rienzistraße geltenden Bebauungsplans orientieren.</p> | <p>enzistraße gilt der Bebauungsplan Kauzenhecke/Rienzistraße 1977/2. Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Wohnungen beinhaltet dieser nicht. Der Bebauungsplan von 1977 ermöglicht, angelehnt an die damals schon vorhandene Bebauung, im Bereich des Geländeplateaus größere Baukörper und höhere bauliche Dichten als im stark geneigten Hangbereich. Diesem Prinzip folgend ist für das Grundstück nördlich der Rienzistraße eine höhere GRZ festgesetzt. Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhe der Bebauung südlich der Rienzistraße (siehe auch unten).</p>   | <p><b>teilweise</b> berücksichtigt</p>          |
| <p>Die Höhenbegrenzung der Gebäude von bisher 10 m sei so zu reduzieren, dass eine max. 2-geschossige Bauweise möglich werde. Dabei sei darauf zu achten, dass kein zurückgesetztes „halbes“ Geschoss aufgesetzt werde.</p>   | <p>Die mögliche Gebäudehöhe der Bebauung nördlich der Rienzistraße liegt bei 8,8 m über neuem Gelände und entspricht einer bis zu dreigeschossigen Bebauung. Die Gebäudehöhe bleibt hinter der Höhe der Bebauung nördlich der Rienzistraße und südlich der Kauzenhecke (4- bis 6- Geschosse) zurück und ist vielmehr an den zulässigen Höhen der Gebäude südlich der Rienzistraße orientiert: die zulässige Gebäudehöhe der neuen Gebäude liegt zwar über der Höhe der Traufe der zweigeschossigen Bebauung südlich der Rienzistraße, aber deutlich unter der dort möglichen Firsthöhe. Eine noch weitergehende Einschränkung der Gebäudehöhe würde bei gleich bleibender Grundfläche zu unproportionierten Baukörpern führen und wäre in dieser Situation (Nachbarschaft der großen Baukörper südlich der Kauzenhecke) nicht angemessen.</p> | <p>Anregung <b>teilweise</b> berücksichtigt</p> |
| <p><b>Umweltbericht (Beteiligte Nr. 6)</b><br/>Es wird angeregt, bei der darzustellenden Null-Variante nicht vom fiktiven Planungsfall eines nicht vollzogenen bzw. eines im Übrigen aus Umweltgründen nicht geneh-</p>   | <p>Für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird (analog zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a</p>  | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p>     |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>migten Bebauungsplans auszugehen, sondern vom tatsächlich vor Ort gegebenen Zustand. Die Eingriffe in Schutzgüter und Maßnahmen zum Ausgleich sollten auf dieser Grundlage erneut gegenübergestellt und bewertet werden.</p>  | <p>BauGB) die Realisation des bisher geltenden Planungsrechts zu Grunde gelegt. Die Herstellung der Bebauung westlich der Rienzistraße, die eine entsprechende Erschließung erfordern würde, erscheint durchaus realistisch. Die (da nur städtische Grundstücke betreffend) weniger wahrscheinliche Herstellung eines Platzes und einer weiteren Straße entsprechend des Bebauungsplans von 1937 steht für die Einschätzung in Ziffer 2.2.3 des Umweltberichts (Anlage 5) im Hintergrund.</p>  |   |
| <p>Die Schutzgüter Klima und Luft sollten nicht zusammenfassend, sondern getrennt bewertet werden, dabei sollen die Eingriffsauswirkungen nicht nur für das Plangebiet selbst in die Abwägung eingestellt werden, sondern auch für tiefer gelegene Stadtgebiete.</p>   | <p>In Ziffer 2.1 des Umweltberichts ist die Bestandsaufnahme für die Schutzgüter Klima und Luft getrennt dargestellt. Da beide Schutzgüter hier als nicht bedeutend eingeschätzt werden, sind die Aussagen im Weiteren in einem Punkt zusammengefasst. Die in Ziffer 2.1 des Umweltberichts wiedergegebene Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz bezieht die Belüftung der tiefer gelegenen Stadtbezirke ausdrücklich mit ein.</p>  | <p>Anregung <b>teilweise</b> berücksichtigt</p> |
| <p><b>Bebauung westlich der Rienzistraße (Beteiligte Nr. 4)</b><br/>Die Planung sehe einseitig eine viel größere Nutzungsintensität für die Grundstücke nördlich der Rienzistraße, die von der Stadt verkauft wurden, vor. Durch diese intensive Nutzungsausweisung habe die Stadt einen anderen Kaufpreis erzielen können, als bei einer geringeren Nutzungsintensität.</p> | <p>Die Zonierung, die sich durch die unterschiedlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Maßes der Nutzung ergibt, ist in den sich grundsätzlich unterscheidenden Standorteigenschaften der Bauflächen des Bebauungsplans begründet und städtebaulich gerechtfertigt: Die Grundstücke in Fortsetzung der Baureihe an der Kauzenhecke und die Grundstücke westlich der Rienzistraße befinden sich in exponierter Lage in einem sehr stark geneigten Gelände unmittelbar an der Hangkante und erlauben einen weiten Ausblick. Die Zufahrt zu diesen Grundstücken kann nur über die höher gelegene Grundstücksseite</p> | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p>     |

|   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
|   | <p>erfolgen, die Herstellung größerer Parkieranlagen ist in diesen Bereichen nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich. Das Grundstück nördlich der Rienzistraße ist dagegen nur mäßig geneigt und von der Hangkante abgerückt. Überdies wird der in der öffentlichen und in den privaten Grünflächen vorhandene und zu erhaltende Baumbestand die Aussichtsmöglichkeiten nach Norden stark einschränken. Die Herstellung einer sich in das Stadtbild einfügenden Tiefgarage ist hier möglich. Aus diesen Gründen unterscheiden sich auch die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Nutzungsmaßes. Der Bebauungsplan folgt damit auch den bisher geltenden Bestimmungen: im Bebauungsplan Kauzenhecke/Rienzstraße 1977/2 ist im Bereich des Geländeplateaus eine GRZ von 0,3 bzw. von 0,35 und eine GFZ von 0,9 bzw. von 1,0, im stark geneigten Hangbereich dagegen eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 bzw. von 0,6 festgesetzt.</p> |                                |
| <p>Die Lage der beiden Gebäude im Westen widerspreche bzgl. der Gebäudeabstände, der offenen Bauweise usw. Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan erheblich.</p> | <p>In Ziffer 4.1 der Begründung ist ausgeführt, dass ...“in Anlehnung an die vorherrschenden Gebäudestrukturen der benachbarten Villenbebauung ... jeweils Einzelgebäude mit deutlichem Abstand voneinander vorgesehen ... (sind), die sich auch bzgl. der möglichen Höhenentwicklung an der benachbarten Einzelhausbebauung orientieren.“ Die benachbarte Villenbebauung (südlich der Rienzstraße und östlich Am Oberen Berg) weist überwiegend Gebäudetiefen von etwa 10 m bis max. 12 m und Gebäudelängen von bis zu 15 m auf. Im Bebauungsplanentwurf sind westlich der Rienzstraße zwei 12 m tiefe und 15 m lange überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die voneinander mehr als 8 m Abstand einhalten. Die nach</p>  | <p>Anregung berücksichtigt</p> |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | LBO mindestens einzuhaltenden Abstände sind deutlich überschritten. Insofern kann nicht erkannt werden, worin der behauptete Widerspruch zu Ziffer 4.1 der Begründung liegen soll.  |  |
| Es sei anzunehmen, dass sich die beiden Gebäude in Bezug auf die Sicht in den Talkessel bzw. hinsichtlich der Lichteinwirkung von Süden/Westen gegenseitig beeinträchtigen.  | Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einem Versatz angeordnet, so dass ein Teil der Fassaden der nördlich liegenden Baumöglichkeit ungehindert von davor liegender Bebauung nach Süden orientiert ist und von der südlich liegenden Baumöglichkeit auch Aussichtsmöglichkeit nach Norden besteht.   | Anregung <b>teilweise</b> berücksichtigt |
| Die Beteiligten legen eine <u>Entwurfalternative</u> (Anlage 8) vor, wonach ein Gebäude nach Nordwesten verschoben wird; die zu bebauende Fläche würde damit vergrößert, es sei trotzdem genug Platz für Gartenbereiche gegeben. Die Aufteilung der Grundstücksflächen würde dann eine weitaus gleichmäßigere Belastung und gleichmäßigeren Vorteil mit sich bringen und wäre im Übrigen der bereits bestehenden Villenbebauung angepasst. | Die vorgelegte <u>Entwurfalternative</u> (Anlage 8) sieht statt der GRZ von 0,25 eine GRZ von 0,35 vor. Im Westen ist eine 12 m tiefe und 24 m lange Baumöglichkeit, die 25 m vom Erschließungsweg abgerückt ist, dargestellt; die zulässige absolute Gebäudehöhe des Alternativvorschlags liegt 3 m höher als beim Bebauungsplanentwurf. Das vorhandene Gelände auf Höhe der Baugrenze im Osten liegt etwa 4 m unterhalb der geplanten Höhe des Erschließungswegs. Nach Westen würde dieses Gebäude 12 m aus dem Gelände ragen und entsprechend als 5-geschossiges Gebäude wahrgenommen werden. Die Bebauung ist zudem inmitten des zusammenhängenden Grüngürtels, der die Bebauung im Randbereich des Geländeplateaus von der Bebauung östlich Am oberen Berg und südlich Auf dem Haigst trennt, vorgesehen.<br>Unklar ist auch, wie die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung nachgewiesen werden könnten, eine direkte Zufahrt vom Erschließungsweg ist wegen der vorhandenen Geländeneigung (durchschnittlich 15%) nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand bzw. Eingriffen in das Gelände möglich (Parklift, An- | Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt     |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <p>schüttungen für Rampenanlagen).</p> <p>Die vorgeschlagene Entwurfsalternative kann nicht befürwortet werden, sie läuft der städtebaulichen Zielsetzung, die als Garten genutzten Hanglagen westlich und nördlich der zukünftigen Bebauung von weiterer Bebauung freizuhalten, entgegen.</p>  |   |
| <p>Die bisherigen Planüberlegungen krankten an der <u>Vorbindung der Stadt</u> durch den Verkauf der städtischen Grundstücke. Das gesamte Bebauungsplanverfahren durchziehe das alleinige Bestreben, das ehemals städtische Grundstück zu fördern und eine intensive Bebauung zu ermöglichen. Die Interessenabwägung des Gemeinderats sei erkennbar verkürzt, der Bebauungsplan leide an einem Abwägungsmangel.</p> | <p>Der Bebauungsplan dient unter anderem dem Ziel, im bereits erschlossenen innerstädtischen Bereich ergänzende Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen, dazu werden im Bereich des ehemals städtischen Grundstücks nördlich der Rienzistraße, aber auch auf privater Grundstücksfläche nördlich der Kauzenhecke neue Baumöglichkeiten geschaffen. Er dient damit dazu, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern und zu sichern. Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß sind städtebaulich begründet. Im Kaufvertrag ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine rechtliche Pflicht der Stadt zur Änderung des Planungsrechts nicht begründet wird und dass der Gemeinderat in seiner abschließenden Abwägung frei bleibt.</p> | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p> |
| <p><b>Bebauung westlich der Rienzistraße - Dachform (Beteiligte Nr. 2, 4)</b></p> <p>Aus ästhetischen Gründen wird Flachdachbebauung am Ende der Kauzenhecke und der Rienzistraße abgelehnt.</p> <p>In den umgebenden bestehenden Baureihen seien geneigte Dächer seit Jahrzehnten vorhanden, die Nutzung erneuerbarer Energie wie Solarthermie oder Fotovoltaik biete sich an und sei auch geplant.</p>            | <p>Die umliegende „Villenbebauung“ in den Hanglagen ist überwiegend in Baureihen mit relativ kurzen Abständen angeordnet. Die geplante Bebauung nördlich und westlich der Rienzistraße ist durch die Straßen und breite Gartenbereiche von diesen Baureihen abgerückt und als eigener Teilbereich wahrnehmbar. In der Körnung ist die geplante Bebauung an die Körnung der vorhandenen Bebauung in den Hanglagen bzw. im Bereich des Geländeplateaus angelehnt, die Festsetzung von Flachdächern soll für die-</p>  | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | sen Teilbereich eine eigenständige Architektursprache ermöglichen. Die Nutzung von Solarenergie (z. B. Anlagen, die auf dem zu begrünenden Flachdach montiert werden) ist nicht ausgeschlossen.   |  |
| <b>Verkehrssituation, Parkierung (Beteiligte Nr. 3, 7)</b><br>Die schon jetzt bestehenden <u>erheblichen Behinderungen</u> durch parkende Automobile werden sich durch die Neubebauung verschärfen. | Für neue Bebauung sind gemäß LBO Stellplätze nachzuweisen; die vorgesehenen 17 Tiefgaragenstellplätze überschreiten die Zahl der notwendigen Stellplätze deutlich. Der durch die neuen Bauvorhaben entstehende Bedarf an Stellplätzen ist innerhalb der Baugrundstücke nachzuweisen. In der Rienzistraße sind im Endausbau beidseitig öffentliche Parkplätze vorgesehen, so dass sich bei Realisation des Bebauungsplans die Parkmöglichkeiten im Straßenraum kaum reduzieren werden.   | Anregung <b>teilweise</b> berücksichtigt |
| Während der Bauphase müssten <u>alternative Parkmöglichkeiten</u> für die Anwohner, z. Bsp. durch schräg angeordnete Parkplätze in der breiten Figarostraße, geschaffen werden.                     | Die Anregung wird aufgenommen und es wird gegenwärtig im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung überprüft, ob bzw. in welcher Weise eine (nennenswert) höhere Anzahl von Stellplätzen in der Figarostraße untergebracht werden können. Ggf. werden weitere Fachämter angehört und ein Beschluss in den politischen Gremien (BB, UTA) erwirkt werden. Falls die Schaffung weiterer Stellplätze in der Figarostraße möglich ist, wird daran gedacht, die Stellplätze nicht nur für die Bauzeit, sondern dauerhaft herzustellen. | Anregung <b>teilweise</b> berücksichtigt |
| <u>Anwohnerparkregelung</u><br>Kauzenhecke, Rienzistraße und die umliegenden Straßen sollten als reine Anwohnerstraßen mit einer Parkbeschränkung für „Fremdnutzer“ ausgewiesen werden.             | Anwohner- bzw. Bewohnerparkregelungen sind nicht Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplans.   | Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt     |
| Der Erwerber des von der Stadt verkauften Grundstücks nördlich der Rienzistraße solle dazu verpflichtet werden, außer den geplanten 18 noch <u>weitere Tiefgara-</u>                                | Eine nennenswerte Erweiterung des Garagengeschosses wird abgelehnt, da sie nur mit Verzicht auf die Bepflanzung des Grundstücks mit Bäumen möglich ist. Die Her-  | Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt     |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><u>genstellplätze</u> herzustellen, die dann ausschließlich an Anwohner verkauft werden dürften.</p> <p>Für die vier großen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 73 Wohneinheiten, die südlich der Kauzenhecke errichtet wurden, seien nur zwei Garagen und kein einziger Stellplatz geschaffen worden, der nachträgliche Bau einer Tiefgarage sei nicht mehr möglich.</p> | <p>stellung einer zweiten Tiefgaragenebene ist nur mit großem baulichem und finanziellem Aufwand möglich.</p> <p>Über die nach LBO notwendigen Stellplätze (ein Stellplatz pro Wohnung) sind weitere 7 Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Der Bebauungsplan Kauzenhecke/Rienzistraße von 1977 lässt unterirdische Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Rienzistraße und Kauzenhecke zu.</p> |   |
| <p><b>Allgemeine Einwendung (Beteiligte Nr. 5)</b></p> <p>Der Plan stelle einen erheblichen Eingriff in die Landschaft, das ökologische Gleichgewicht sowie in die Wohnqualität des entsprechenden Gebiets dar.</p>   | <p>Der Bebauungsplan dient dem Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung ist maßvoll und dem Gebiet angemessen, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen nicht. Auf die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wird verwiesen.</p>   | <p>Anregung <b>nicht</b> berücksichtigt</p> |
| <p><b>Untergrund, Bodendenkmalpflege (Beteiligte Nr. 2)</b></p> <p>Die Fläche südlich des Spielplatzes sei jahrzehntelang eine Fäkalien-grube gewesen; im Südwesten würde Schilfsandstein offen zu Tage liegen. Der als Sackgasse mündende Weg zur Rückseite des Kindergartens sei die älteste Trasse der Weinsteige und ein Fall für die Bodendenkmalpflege.</p>         | <p>Die Bodenverhältnisse sind bekannt. Da mit Auffüllungen der ehemaligen Grube zu rechnen ist, ist die Fläche im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Die Informationen bezüglich der Wegeführung wurden an das Referat 25 (Denkmalpflege) beim Regierungspräsidium weitergeleitet.</p>  | <p>Anregung berücksichtigt</p>              |
| <p><b>FNP-Änderung (Beteiligte Nr. 6)</b></p> <p>Da die Grundzüge der Planung berührt seien, wird angeregt, das Verfahren nicht nach den Bestimmungen des § 13 (2) BauGB, sondern als normales Verfahren durchzuführen.</p>   | <p>Zur Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss) wird eine separate Vorlage ausgearbeitet, in der auch diese Anregungen abgehandelt werden. Eine Entscheidung über die Anregungen wird im Zuge der Entschei-</p>  | <p>-----</p>                                |

|  |   |       |
|--|---|-------|
| <p>Es sei nicht nachgewiesen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung einzelner in § 1(6) Nr.7b BauGB genannter Schutzgüter bestehen.</p> <p>Eine Umweltprüfung für die FNP-Änderung sei durchzuführen.</p> | <p>dung über die FNP-Änderung Nr. 36 erfolgen, der Beteiligte wird entsprechend benachrichtigt werden.</p> <p><i>Auf die in der GRDRs 210/2008 vortragene Argumentation wird verwiesen. Im Übrigen sind die Umweltbelange in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.</i></p>  |       |
| <p><b>Infrastruktur/Kirche (Beteiligte Nr. 2)</b></p> <p>Die Evangelische Haigstkirche sei das einzige öffentliche Gebäude in diesem Bereich, am Erhalt müsse auch das Stadtplanungsamt Interesse haben.</p>           | <p>Die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Kirche ist durch den Bebauungsplan nicht berührt.</p>  | ----- |
| <p><b>Grunderwerb (Beteiligte Nr. 1)</b></p> <p>Es besteht der Wunsch, zur Arrondierung des eigenen Gartens zwei kleine Grundstücksteile zu erwerben.</p>  | <p>Einer der Grundstücksteile befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, der andere liegt in dem Teil des Plangebiets, für den bodenordnende Maßnahmen und/oder ggf. vertragliche Regelungen erforderlich werden. Das Anliegen wird an das Amt für Liegenschaften und Wohnen und an das Sachgebiet Bodenordnung im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zur weiteren Prüfung weitergeleitet.</p> | ----- |

**Bebauungsplan Rienzstraße (De 108)  
Öffentliche Auslegung****Namensliste der Beteiligten, die Stellungnahmen vorgelegt haben:**

| <b>Beteiligter</b> | <b>Name</b>  |
|--------------------|--|
| Beteiligter 1      | Dr. -Ing. Winfried Nester<br>Am oberen Berg 21   |
| Beteiligter 2      | Dr. Ulrich Schülke<br>Freischützstraße 5   |
| Beteiligter 3      | Dr. Hermann und Friederike Haedenkamp<br>Rienzstraße 19  |
| Beteiligter 4      | Anwaltskanzlei Dr. Hilland Dr. Gudd Dr. Waitzmann<br>Humboldtstraße 4  |
| Beteiligter 5      | Hans D. Schopp<br>Kauzenhecke 13   |
| Beteiligter 6      | Dr. -Ing. Jürgen M. Sättele<br>Rienzstraße 13  |
| Beteiligter 7      | Interessengemeinschaft Rienzstraße/Kauzenhecke,<br>Prof. Susanne Krüger mit ca. 280 Unterzeichnern<br>Rienzstraße 18 |

## **I. Begründung zum Bebauungsplan**

### **1. Plangebiet**

Das ca. 1,2 ha große Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtbezirks Stuttgart-Degerloch in Halbhöhenlage und umfasst derzeit unbebautes Gebiet. Dies beinhaltet im Wesentlichen den westlichen Teil der Rienzistraße, Spielplatz und den Aussichtspunkt an der Straße Kauzenhecke sowie einen Teil der angrenzenden Gärten.

Das an die Straßen Kauzenhecke und Rienzistraße angrenzende Grundstück sowie der Spielplatz befinden sich auf einem Plateau, die nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke fallen stark nach Norden bzw. nach Westen ab. Von den Grundstücken ist eine weite Aussicht über den Stuttgarter Talkessel möglich. Bis auf den Spielplatz und die Verkehrsflächen sind die Grundstücke bisher gärtnerisch genutzt (Hausgarten und Kleingärten), es gibt auf ihnen teilweise einen dichten Bestand von Bäumen und Sträuchern.

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebiets ist in weiten Teilen durch kleinteilige Einzelhausbebauung geprägt. Charakteristisch sind Einzel- und Doppelhäuser mit 2 bis 3 Geschossen und geneigtem Sattel- oder Walmdach. Nur im weitgehend ebenen Bereich zwischen Kauzenhecke und Rienzistraße sind vier 40 bis 100 m lange und 4- bis 6-geschossige Zeilenbauten vorhanden. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen einem reinen Wohngebiet bzw. der Baustaffel 8.

Das Gebiet liegt zentrumsnah und ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle „Haigst“ der Zahnradbahn ist etwa 250 m, die Haltestelle „Weinsteige“ der Stadtbahnlinien U5, U6 und U8 sind etwa 500 m entfernt.

### **2. Geltendes Recht**

Für das Gebiet, das im Wesentlichen durch die Obere Weinsteige, die Figarostraße, die Leonorenstraße und die Straße Am Oberen Berg begrenzt ist, wurde im Jahre 1977 der Bebauungsplan „Kauzenhecke - Rienzistraße“ (De 68) aufgestellt, der für große Teile ein reines Wohngebiet festsetzt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans war nördlich der Rienzistraße ein Altenwohn-, Alten- und Altenpflegeheim innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Dieser Teilbereich, gegen den die Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Bedenken vorgebracht hatte, wurde seinerzeit vom Regierungspräsidium nicht genehmigt. In diesem Teilbereich gilt daher der Bebauungsplan Figarostraße/Jahnstraße 1937/53, der innerhalb des Planungsgebiets einen öffentlichen Platz, eine Straße sowie Bauverbotsfläche festsetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/13).

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2010 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die geplanten Nutzungen weichen von den Darstellungen des FNP 2010 ab, der FNP ist aus diesem Grund zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

### **3. Grund für die Aufstellung/Planungserfordernis**

Generelle Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, im bereits erschlossenen innerstädtischen Bereich ergänzende Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen und die bisher nicht realisierten Baumöglichkeiten planerisch zu überarbeiten und an die veränderte Anordnung und Höhenlage der Rienzstraße anzupassen.

Die Rienzstraße ist derzeit im Bereich westlich der Einmündung der Straße Kauzenhecke nur provisorisch ausgebaut. Der vormals geplante Ausbau der Straße soll durch eine reduzierte Ausbauplanung ersetzt werden. Darüber hinaus soll der vorhandene Spielplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Die geltenden Bauvorschriften lassen die neue bauliche Nutzung nicht zu; die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Rechtsgrundlage für die geplante Neuordnung zu schaffen.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Planerische Konzeption**

Vorgesehen sind 2 Einzelbaukörper im Bereich des Geländeplateaus nördlich der Rienzstraße, 2 Gebäude westlich des Verbindungswegs, der von der Rienzstraße zum Spielplatz führt, sowie 2 Gebäude an der Kauzenhecke. In Anlehnung an die vorherrschenden Gebäudestrukturen der benachbarten Villenbebauung sind jeweils Einzelgebäude mit deutlichem Abstand voneinander vorgesehen, die sich auch bzgl. der möglichen Höhenentwicklung an der benachbarten Einzelhausbebauung orientieren.

Die neue Bebauung wird von der Kauzenhecke und der Rienzstraße erschlossen. In den Hanglagen westlich und nördlich der zukünftigen Bebauung bleibt ein zusammenhängender, nicht überbaubarer Gartenbereich mit dichtem Baum-/Strauchbestand erhalten.

### **4.2 Art der Nutzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren, zusammenhängenden Wohngebiets; die in diesem Gebiet festgesetzten und vorhandenen Nutzungen entsprechen denen eines reinen Wohngebiets bzw. der Baustaffel 8. Im relativ kleinen Plangebiet soll sich die neue Bebauung hinsichtlich der „Körnung“ der umgebenden Villenbebauung anpassen, städtebaulich sinnvoll und erwünscht sind Wohnnutzungen. Die Bauflächen des Gebiets sind daher als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

### **4.3 Maß der Nutzung**

Für die Fläche zwischen Spielplatz, Kauzenhecke und Rienzistraße, die sich im weitgehend ebenen Bereich befindet, ist eine Höchstgrenze für die GRZ von 0,35 festgesetzt. Für die weiteren Baugrundstücke nördlich der Kauzenhecke und westlich der Rienzistraße, die in den Bereichen mit stärkeren Hangneigungen liegen, ist die Höchstgrenze der GRZ mit 0,25 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ trägt damit der topographischen Situation Rechnung. Die maximalen Gebäudehöhen sind mit der Festsetzung in m ü NN genau bestimmt; dabei liegt die zulässige maximale Höhe der Bebauung nördlich der Rienzistraße etwa 10 m über der mittleren Höhe der Rienzistraße (entspricht einer dreigeschossigen Bebauung), westlich der Rienzistraße ca. 6,5 m über der Höhe des Erschließungswegs, der von der Rienzistraße zur öffentlichen Grünfläche führt, und nördlich der Kauzenhecke (Firsthöhe) etwa 11,5 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche.

In WR 1 sollen die Stellplätze in einer erdüberdeckten Garage untergebracht werden, um den Spielplatz zu entlasten und um eine möglichst großzügige Begrünung zu erreichen. Dieser städtebauliche Grund erfordert eine Überschreitung der Obergrenze für die GRZ nach § 17 (1) BauNVO um 0,2. Ausgeglichen wird dies durch die intensive Begrünung der Garage, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind vermieden, die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Mit der differenzierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Struktur und die Dichte der möglichen Bebauung ausreichend definiert; auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und einer Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden.

Die Obergrenze der GFZ für ein Reines Wohngebiet wird nicht überschritten.

### **4.4 Bauweise und überbaubare Flächen**

Festgesetzt sind die offene Bauweise und vergleichsweise kleine überbaubare Grundstücksflächen, darüber hinaus ist die Zulässigkeit von oberirdischen Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt. Das Ziel dieser Festsetzungen ist, die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft aufzunehmen und damit eine Durchlässigkeit und Sichtbeziehungen zum Stuttgarter Talkessel zu sichern.

Die Straßenseite der vorhandenen Bebauung an der Kauzenhecke ist strikt an der Baulinie aus dem Bebauungsplan Figaro-/Jahnstraße aus dem Jahr 1937 orientiert. Die neue Bebauung soll diese Baureihe fortsetzen, aus diesem Grund ist eine Baulinie festgesetzt.

### **4.5 Erschließung**

Der vormals geplante Ausbau der Rienzistraße wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Rienzistraße durch eine reduzierte Ausbauplanung ersetzt, größere Veränderungen an der Höhenlage der provisorisch ausgebauten Rienzistraße sind nicht vorgesehen. Die 8,5 m breite Rienzistraße soll als gemischte Verkehrsfläche mit Stellplätzen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Wendehammer er-

möglichst das Wenden auch für Müllfahrzeuge, von dort führt ein befahrbarer Wohnweg nach Nordosten zur öffentlichen Grünfläche; mit diesem Weg ist die Fahrerschließung der Bauflächen im Westen und die Zufahrbarkeit der öffentlichen Grünfläche (für Pflegezwecke) gegeben. Auf diese Weise wird es auch künftig eine Fußwegeverbindung von der Straße Am Oberen Berg zur Rienzistraße und zum Spielplatz geben.

Die neuen Baugrundstücke an der Kauzenhecke werden über einen 3,0 m breiten Weg, der über die öffentliche Grünfläche führt, erschlossen. Die Zufahrt für die Anlieger der Grundstücke wird über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts gesichert. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist für diese Grundstücke eine Fläche für das Abstellen der Müllbehälter, die nur am jeweiligen Tag der Abholung genutzt werden darf, festgesetzt. Voraussetzung für eine Baugenehmigung ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung des Geh- und Fahrrechts sowie des Müllbehälter-Standplatzes durch Baulast.

Das im Gebiet anfallende Mischwasser wird ohne weitere Regenwasserbehandlung dem Hauptsammler Nesenbach und weiter dem Hauptklärwerk Mühlhausen zugeführt. Je nach Höhenlage der Gebäude ist für die Entwässerung der Baugrundstücke eine Druckentwässerung erforderlich. Alternativ können die Grundstücke auch über einen in privaten Grundstücken zu bauenden Kanal im freien Gefälle entwässert werden. Dies setzt die Zustimmung der Eigentümer voraus und erfordert die Sicherung der privaten Dienstbarkeit.

#### **4.6 Grün- und Freiflächengestaltung**

Das Plangebiet ist auf Grund der Hanglage von weither einsehbar und geprägt durch den Baum- und Strauchbestand, der sich im Bereich des Spielplatzes und der sich im Norden und Westen anschließenden Gärten entwickelt hat. Um den Erhalt dieser Gärten und des Bewuchses in Teilen des Gebiets zu sichern, ist westlich der öffentlichen Grünfläche und zwischen der bestehenden Bebauung Am Oberen Berg und den neuen Baumöglichkeiten im Westen der Rienzistraße eine private Grünfläche – Garten festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan für die nicht überbaubaren Flächen Festsetzungen getroffen, die eine dem Wohnumfeld entsprechende gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen vorgibt, (z. B. Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Pflanzverpflichtung).

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebiets soll der vorhandene Spielplatz mit dem Aussichtspunkt gesichert werden. Die bestehende Nutzung der Grünfläche mit Spielbereich, Aussichtsplattform und umgebenden Rasenflächen soll grundsätzlich beibehalten werden, der Spielplatz wird weiterhin mit verschiedenen Spielgeräten ausgestattet sein. Der Charakter als baumbestandene Grünfläche soll gesichert werden. Die festgesetzten bestehenden Großbäume sind zu erhalten.

#### **5. Örtliche Bauvorschriften**

Die an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Gebäude sind überwiegend mit geneigten Dächern ausgeführt. Für die Bebauung nördlich der Kauzenhecke, die die bestehende Baureihe fortführt, ist deshalb ebenfalls ein geneigtes Dach festgesetzt.

Die Bauflächen nördlich der Rienzistraße sind von der übrigen Bebauung etwas abgerückt und insofern als zusammengehörend zu betrachten. Hier soll ein Teilbereich mit einer eigenständigen, modernen Architektursprache entstehen. Um die Durchführung dieser baugestalterischen Absicht zu sichern, ist in den örtlichen Bauvorschriften als Dachform Flachdach festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen, zu Einfriedigungen, zu Antennen, Mülltonnenplätzen etc. sollen zur ansprechenden Gestaltung des Wohngebiets beitragen. Die Regelungen gemäß der Landesbauordnung sollen die Auswirkungen auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild begrenzen und die Eigenart des vorhandenen Erscheinungsbildes gewährleisten.

## **6. Planverwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen**

Die Grundstücke, die westlich des geplanten Wegs zum Spielplatz liegen, sind bei derzeitigem Grundstückszuschnitt nicht bebaubar. Es sind daher vor einer Realisierung von Baumaßnahmen bodenordnende Maßnahmen und/oder ggf. vertragliche Regelungen erforderlich.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Lärmschutz**

Im Gebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Straßen mit hoher Verkehrsbelastung, das Bebauungsplangebiet ist jedoch durch den Verkehrslärm des Stuttgarter Talkessels vorbelastet. Nach der Lärmkartierung von 1998 betragen die Verkehrslärmpegel für das Plangebiet 50 - 55 dB(A) tags und 40 - 45 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Hochbau) für ein Reines Wohngebiet 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) werden geringfügig überschritten. Die Baugebiete dieses Bebauungsplans sind daher als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind.

### **7.2 Boden**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen, die nach dem Ergebnis einer vom Amt für Umweltschutz in Auftrag gegebenen Erhebung, zwischen 1930 und 1945 verfüllt wurden. Abgelagert wurde Müll aller Art, die Ablagerung von Brandschutt und Trümmerschutt im 2. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb der Fläche „Altablagerung Auf dem Haigst“ muss deshalb mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Die Fläche der Altablagerung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet und es ist darauf hingewiesen, dass unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen ist, wenn bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen wird.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Luftschutzzollen Nr. 118, der verfüllt wurde. Ein kleiner Teil dieses Stollens befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der Luftschutzzollen ist in den Planunterlagen dargestellt.

### 7.3 Artenschutz

Die festgestellten Vogelarten sind charakteristische Arten der Gärten und Grünanlagen, welche als Siedlungs- oder Kulturfolger oder als Baumhöhlenbrüter die vom Menschen geschaffenen Lebensräume der Gärten und Parks in Stuttgart flächendeckend besiedeln. Die Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Sicherung großer Freiflächen als private und öffentliche Grünfläche führen dazu, dass von dem Vorhaben trotz des Artenreichtums nur zwei ~~Lebensstätten~~ besonders geschützter und seltener Vogelarten ~~betroffen werden. Für diese Arten~~ (Girlitz und Hausrotschwanz) *betroffen sind. Die Fortpflanzungsstätten dieser beiden Vogelarten müssen beseitigt werden. Dies ist zulässig (§ 42 (5) BNatSchG in der neuen Fassung vom Dezember 2007), sofern sich durch diese Störung der Erhaltungszustand der Population dieser Arten nicht verschlechtert. Dies ist nicht der Fall, da sich die Population dieser Arten im Stadtkreis Stuttgart verhältnismäßig stabil zeigt, die Arten in räumlich-funktionalem Zusammenhang ausreichend Ausweichquartiere vorfinden und ein Rückgang der lokalen Population durch den vorhabenbedingten Verlust von je einem Niststandort nicht zu befürchten ist. Insofern werden die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG (in der Fassung vom 12. Dezember 2007) nicht berührt.* ~~hat das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung – Sachgebiet Grünordnungs- und Landschaftsplanung in seiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde die Befreiung auf Grundlage von §62 BNatSchG in Aussicht gestellt.~~

### 7.4 Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB

Nach § 1a (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist dabei unabhängig von seiner Realisierung das derzeit geltende Planungsrecht zugrunde zu legen, da Eingriffe, soweit sie planungsrechtlich bereits zulässig sind, nicht als ausgleichspflichtige Eingriffe zu werten sind.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ermöglichen Eingriffe in bislang unbebaute Bereiche bzw. in Bereiche, in denen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes bislang keine bauliche Entwicklung möglich war. Hier werden Gärten versiegelt, Bäume gefällt und Eingriffe am Gelände vorgenommen. In anderen Teilbereichen werden demgegenüber Möglichkeiten der Bebauung eingegrenzt und die Erschließung so geändert, dass auf Straßenflächen verzichtet werden kann („Ringerschließung Kauzenhecke – Rienzistraße“, wie sie sich aus der Kombination der Bebauungspläne De 1937/53 und 1977/02 ergibt). Damit kommt es zu einer Verringerung von Erschließungsflächen sowie zu einer Verlagerung von Bauflächen. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen zu Pflanzgeboten, Sicherung und Gestaltung der bestehenden Freiflächen, öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zur Dachbegrünung. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung und Verringerung von Eingriffen. In Verbindung mit der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung führen sie dazu, dass gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht die die verschiedenen Flächen qualitativ bewertende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ausgeglichen ist. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen sind nicht erforderlich.

## 8. Städtebaulicher Vertrag

~~Es ist beabsichtigt, eine~~ Eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des ehemals städtischen Grundstücks an der Rienzstraße ~~wurde abgeschlossen abzu-~~  
~~schließen,~~ die u. a. die Wiederherstellung des Fußweges zum Spielplatz, die Ausgestaltung von Begrünungsmaßnahmen sowie einen Teil der Kostentragung für das Bebauungsverfahren und Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes regelt.  
~~Ggf.~~ Um die Zufahrt zu den neu entstehenden Baugrundstücken an der Kauzenhecke, die über die städtische Grundstücksfläche (öffentliche Grünfläche) erfolgt und den Standort für die Müllbehälter zu sichern, werden im Weiteren mit den Eigentümern der neu entstehenden Baugrundstücke an der Kauzenhecke vertragliche Vereinbarungen zu treffen sein.

## 9. Flächenbilanz

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| WR                     | 4200 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche         | 1700 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsgrünfläche     | 300 m <sup>2</sup>   |
| Private Grünfläche     | 3700 m <sup>2</sup>  |
| Öffentliche Grünfläche | 2400 m <sup>2</sup>  |
|                        |                      |
| Gesamte Fläche         | 12300 m <sup>2</sup> |

## **II. Umweltbericht**

### **Gliederung**

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Vorbemerkung**
  - 1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**
  - 1.3 Bedarf an Grund und Boden**
  - 1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes**
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**
  - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
    - 2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
    - 2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
    - 2.2.3 Gegenüberstellung und Zusammenfassung
  - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
  - 2.4 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen**
  - 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- 3. Zusätzliche Angaben**
  - 3.1 Beschreibung der Methodik**
  - 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**
  - 3.3 Zusammenfassung**

## **1. Einleitung**

### **1.1 Vorbemerkung**

Das Baugesetzbuch sieht in der anzuwendenden Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Im Umweltbericht sind nicht die Umweltwirkungen des Vorhabens in Bezug zum heutigen realen Zustand im Plangebiet zu beurteilen, sondern in Bezug zum Umweltzustand, der sich bei Realisation des geltenden Planrechts ergibt (=Prognose – Null – Fall). Das bedeutet, dass die Umweltzustände „heutiges Planrecht“ – „neu zu schaffendes Planrecht“ vergleichend gegenüber zu stellen sind. Es sind diejenigen erheblich nachteiligen Umweltwirkungen zu werten, die sich aus der Gegenüberstellung der verschiedenen Planrechte ergeben.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht festgehalten.

### **1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

#### Gebietsbeschreibung

Das ca. 1,2 ha große Planungsgebiet im nördlichen Teil des Stadtbezirks Stuttgart-Degerloch umfasst derzeit unbebaute Gebiete. Dies beinhaltet im Wesentlichen den Spielplatz und den Aussichtspunkt an der Kauzenhecke sowie einen Teil der angrenzenden Gärten. Das an die Kauzenhecke und Rienzistraße angrenzende Grundstück sowie der Spielplatz befinden sich auf einem Plateau, die nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke fallen stark nach Norden bzw. nach Westen ab. Von den Grundstücken ist eine weite Aussicht über den Stuttgarter Talkessel möglich. Bis auf den Spielplatz und die Verkehrsflächen sind die Grundstücke bisher gärtnerisch genutzt (Hausgarten und Kleingärten), es gibt auf ihnen teilweise einen dichten Bestand von Bäumen und Sträuchern.

#### Geltendes Planrecht

Für den nördlichen Teil des Plangebiets gilt bisher der Bebauungsplan Figarostraße/Jahnstraße 1937/53, der eine Straßenverbindung von der Kauzenhecke nach Westen, für die Flächen südlich und nördlich dieser Straße öffentlichen Platz sowie für Teile der Grundstücke nördlich der Kauzenhecke und im Nordwesten des Geltungsbereichs Bauverbotsfläche festsetzt. Im südlichen und im südwestlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan „Kauzenhecke - Rienzistraße“ (De 68) aus dem Jahr 1977, der einen Ausbau der Rienzistraße in einer Breite von 11 Metern und einer Wendeplatte mit einem Durchmesser von 22 Metern sowie westlich dieser Wendeplatte eine bis zu 40 m lange Hausgruppe festsetzt. Die in diesen Plänen festgesetzten Straßen sind so ebenso wie die Baumöglichkeit im Westen des Geltungsbereichs bisher nicht realisiert.

#### Neu zu schaffendes Planrecht

Innerhalb eines Reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO ist eine aus vier Baukörpern bestehende Gebäudegruppe im Bereich des Geländeplateaus nördlich der Rienzistraße und westlich der Kauzenhecke sowie zwei Gebäude an der Kauzenhecke vorgesehen. Bzgl. der möglichen Größe der Baukörper und der Höhenentwicklung fügt sich die neue Bebauung in die in der Umgebung vorhandene Bebau-

ung ein. Die vorhandene öffentliche Grünfläche mit Spielplatz wird planungsrechtlich gesichert, im Westen und Norden des Geltungsbereichs soll eine zusammenhängende Gartenzone erhalten werden, dazu ist hier teilweise eine private Grünfläche - Garten festgesetzt.

### 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 12 300 m<sup>2</sup>.

Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen geplanten Nutzungen wird durch die Angaben in der folgenden Tabelle aufgezeigt:

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

| Flächengrößen im B-Plan                   |                         |
|---|-------------------------|
| Gesamt:                                   | 12.300 m <sup>2</sup>   |
| Baulandflächen                            | ca. 4200 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche (einschl. V-grün)          | ca. 2000 m <sup>2</sup> |
| öffentl. Grünflächen u. Kinderspielplatz: | ca. 2400 m <sup>2</sup> |
| private Grünflächen                       | ca. 3700 m <sup>2</sup> |

### 1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte und für den Bebauungsplan relevante Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter von Bedeutung und bei der Aufstellung berücksichtigt sind (s. Tabelle 2).

Fachpläne sind nicht einschlägig bzw. liegen nicht vor.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes

| Schutzgut                    | Fachgesetz / Richtlinie   |
|------------------------------|---|
| <b>I. Mensch</b>             | Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Lärminderungsplan, Geruchsimmisionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, Bundesnaturschutzgesetz |
| <b>Tiere und Pflanzen</b>    | Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, VogelSchRL   |
| <b>II. Boden</b>             | Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung, Baugesetzbuch  |
| <b>III. Wasser</b>           | Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz Baden-Württemberg inkl. Verordnungen, Baugesetzbuch   |
| <b>IV. Luft</b>              | Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Luft, Baugesetzbuch   |
| <b>V. Klima</b>              | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch/Klimaatlas   |
| <b>VI. Landschaft</b>        | Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, Biotopkataster   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz Denkmalschutzgesetz  |

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben, z. B. Regionalplan, Maßnahmen FFH-Richtlinie, Darstellungen FNP/LSP, Maßnahmen der kommunalen Umweltberichte.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die zu beachtenden Aspekte der jeweiligen Schutzgüter und die vorhandene Ausprägung der natürlichen Faktoren im Plangebiet beschrieben, danach wird die Bedeutung und die Qualität des Schutzguts für das Gebiet dieses Bebauungsplans dargestellt.

#### **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vor allem Immissionen
- die Erholungsfunktion.

#### Bestandsaufnahme:

##### Wohnumfeldfunktion, Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist bisher zum größten Teil als Garten (Hausgarten bzw. Dauerkleingarten) genutzt, auf dem städtischen Grundstück Flst. 782/8 befindet sich innerhalb einer öffentlich zugänglichen Grünfläche ein Kinderspielplatz mit Aussichtspunkt. Bis auf die vorhandenen Erschließungsflächen ist das Plangebiet bisher nicht versiegelt, auf Grund der bisherigen Nutzung hat sich ein dichter Baum- und Strauchbestand entwickelt.

##### Lärmbelastung

Im Gebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Straßen mit hoher Verkehrsbelastung, das Bebauungsplangebiet ist jedoch durch den Verkehrslärm des Stuttgarter Talkessels vorbelastet. Nach der Lärmkartierung von 1998 betragen die Verkehrslärmpegel für das Plangebiet 50 - 55 dB(A) tags und 40 - 45 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Hochbau) für ein Reines Wohngebiet 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) werden geringfügig überschritten.

##### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vor allem Immissionen

Beeinträchtigungen durch weitere Lärm- (z. B. Gewerbe o. Sportanlagen, ...) oder Luftschadstoffimmissionen sowie Geruchsbelästigungen bestehen keine (Altlasten vgl. Schutzgut Boden).

#### Bewertung:

Das Plangebiet besitzt wegen der vorhandenen, öffentlich genutzten Grünfläche mit Spielplatz und Aussichtspunkt, die eine besondere Erholungsfunktion für die Allgemeinheit erfüllt, eine **hohe Bedeutung** in Bezug auf das „Schutzgut Mensch“.

#### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund (siehe auch gesetzliche Ziele, Tabelle 2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigenden:

- die Biotopfunktion,
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, u. a. die **FFH- Gebiete** nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die **biologische Vielfalt** nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des o. g. Schutzgedankens.

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet, eine größere zusammenhängende Freifläche innerhalb des bebauten Stadtgebiets, ist bisher noch nicht bebaut. Im Gebiet ist innerhalb einer ca. 2400 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz angelegt, im Übrigen sind die Flächen bis auf die Erschließungswege als Garten angelegt. Es hat sich ein entsprechend dichter Baum- und Strauchbestand entwickelt. Durch die geplante Bebauung sind besonders und streng geschützte Arten in teils unterschiedlicher Weise und Umfang betroffen.

#### Bewertung:

Das Plangebiet besitzt hinsichtlich des „Schutzguts Tiere und Pflanzen“ eine **hohe Bedeutung**.

#### **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2).

Dem Schutzgut Boden wird auch der Schutz vor von Bodenverunreinigungen ausgehenden Gefahren zugerechnet.

#### Bestandsaufnahme:

##### Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Für die Fläche „Altablagerung Auf dem Haigst“ liegen Hinweise auf Verunreinigungen vor. Nach einer vom Amt für Umweltschutz in Auftrag gegebenen Erhebung wurde die Fläche „zwischen 1930 und 1945 verfüllt. .... Abgelagert wurde Müll aller Art.... die Ablagerung von Brandschutt und Trümmerschutt im 2. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden.“ (Quelle: Erweiterte historische Erhebung, Büro PBU Berghof-Gruppe, 2004).

### Bodenqualitätsverlust

Die Bodenqualität ist nach der Boks-Karte des Amtes für Umweltschutz in Stufe 2 (gering) eingestuft (Stand März 2006).

### Bewertung:

Die Bewältigung der Altlastenproblematik (~~Entsorgung...~~) wird als gesichert angesehen, das Schutzgut Boden wird in diesem Plangebiet als **nicht bedeutend** eingeschätzt.

### **Schutzgut Wasser**

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, da zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen (s. gesetzliche Ziele, Tab. 2). Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet und damit zu berücksichtigen sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion
- die Grundwasserneubildungsfunktion.

### Bestandsaufnahme:

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart Bad- Cannstatt und - Berg. Nach der hydrogeologischen Baugrunderkarte von Stuttgart im Maßstab 1 : 10 000 kann für den Geltungsbereich kein Grundwasserstand genannt werden.

### Bewertung:

Das Schutzgut Wasser wird in diesem Plangebiet als **nicht bedeutend** eingeschätzt.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Vor diesem Hintergrund sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Eine Rolle bei diesen Schutzgütern spielen weitere Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e - i BauGB), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind die „**Vermeidung von Emissionen**“ (Buchstabe e), „**die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**“ (Buchstabe f) und Aspekte des **Immissionsschutzes** (Buchstaben g und h) zu berücksichtigen.

### Bestandsaufnahme:

#### Klima

Zur geplanten Überbauung der bislang als Garten genutzten Fläche an der Rienzistraße hat das Amt für Umweltschutz mit Schreiben vom 2. September 1999 dargelegt:

„Die Anwendung des hier verfügbaren Kaltluftabflussmodelles KALM zeigt, dass das Plangebiet Teil einer auf breiter Front vom Bopser nach Stuttgart-Süd und Heslach gerichteten Abflusszone bodennaher Kaltluft ist, die bei äußerst flacher Schichtung wegen des starken Gefälles hohe Strömungsgeschwindigkeiten, aber nur geringe Volumenstromdichten erreicht. Im bebauten Gebiet Haigst entwickelt diese Strömung eine weitaus geringere Wirksamkeit als über den angrenzenden unverbauten Hanglagen, wo die für den Stuttgarter Süden typischen klingenförmigen Geländeeinschnitte die Summenwirkung besonders zur Geltung bringen und zur Belüftung der tiefer gelegenen Stadtquartiere beitragen. Demgegenüber ist der Belüftungsbeitrag der bebauten Kuppenlage als äußerst gering einzustufen. Auch trägt das Plangebiet selbst nur in geringem Umfang zur nächtlichen Kaltluftbildung bei...“.

#### Luftschadstoffe

Aktuelle im Rahmen der Luftreinhalteplanung durchgeführte Modellrechnungen für das Stuttgarter Straßennetz ergeben für den fraglichen Abschnitt der Rienzistraße keine Überschreitungen der Grenzwerte gemäß 22. BImSchV. Ebenfalls ist gemäß der Prognose davon auszugehen, dass die vom Gemeinderat beschlossenen Luftqualitätszielwerte überwiegend eingehalten werden können.

Insgesamt wird damit eine nur mäßige Luftschadstoffbelastung festgestellt, die keine speziellen planerischen Mittel oder Festsetzungen erfordert.

#### Bewertung:

Das Schutzgut Klima und Luft wird in diesem Plangebiet als **nicht bedeutend** eingeschätzt.

### **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen.

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Geländekuppe am Rande des Stuttgarter Talkessels. Die für Stuttgart typische Hanglagenbebauung entlang der Straßen Am Oberen Berg und Auf dem Haigst ist in den steilen Hanglagen durch einen Grüngürtel mit dichten Baum- und Strauchbestand von der Bebauung auf Höhe des Geländeplateaus an der Rienzistraße/Kauzenhecke abgesetzt. Auf Grund der exponierten Lage besitzt das Gebiet eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, ein sensibler Umgang ist erforderlich.

#### Bewertung:

Das Schutzgut Landschaftsbild wird in diesem Plangebiet als **bedeutend** eingeschätzt.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene - Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Werte sind, zu verstehen.

### Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet selbst gibt es keine Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Die Gebäude Auf dem Haigst 22 und Kauzenhecke 7, 9, 11, 13, 15 in der Nachbarschaft des Geltungsbereichs sind als Kulturdenkmale eingetragen.

### Bewertung:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird in diesem Plangebiet als **nicht bedeutend** eingeschätzt.

## **Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten. Erhebliche Auswirkungen, die aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern resultieren, sind nicht zu erwarten.

## **Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan wird ermöglicht, im Bereich von bisher extensiv genutzten Gärten Gebäude neu zu errichten, der vorhandene, prägende Baumbestand wird teilweise entfallen. Eine hohe Wertigkeit und Bedeutung und damit eine hohe Empfindlichkeit des Plangebiets ist hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen und Landschaft gegeben.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Im folgenden Abschnitt wird dargestellt, wie sich bei Ausschöpfung des Planungsrechts der Umweltzustand hinsichtlich der jeweiligen Schutzgüter ändert und inwieweit erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 ist die beabsichtigte Planung der Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“), d.h. dem Fortgelten des bestehenden Planungsrechts gegenüberzustellen.

### **2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand würde sich voraussichtlich wie folgt entwickeln:

#### **Schutzgut Mensch**

(Betroffener Aspekt: Wohnumfeld / Erholungsfunktion)

Die vorhandene, öffentlich genutzte Grünfläche mit Spielplatz und Aussichtspunkt, die eine besondere Erholungsfunktion für die Allgemeinheit erfüllt, bleibt unverändert erhalten.

Im Plangebiet sind heute Kleingärten vorhanden, die nach der Realisierung des Bebauungsplans entfallen. Die Kleingärten haben für die Pächter eine hohe Erholungsfunktion, da die Kleingärten auf eine kleine Fläche beschränkt sind, sind nur

wenige Pächter betroffen. Für die Allgemeinheit und insbesondere für die Anwohner der bisher als Kleingarten und zukünftig als Bauland genutzten Flächen entstehen Auswirkungen durch den Verlust der „grünen“ Nachbarschaft, die jedoch als nicht erheblich eingestuft werden, da auch nach Realisation des Bebauungsplans eine angemessene Bepflanzung großer Teile des Gebiets gesichert ist, und da auch hinsichtlich der Spazierwegebeziehungen keine Einschränkungen entstehen.

Bewertung:

Für das Schutzgut Mensch sind **keine erheblichen** Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Ein Teil der heute vorhandenen Bepflanzung würde entfallen, durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und den Erhalt des Spielplatzes mit Baumbestand wird der Lebensraum für die im Gebiet vorhandenen z. T. besonders geschützten Arten sowie einer streng geschützten Art im wesentlichen erhalten. Direkt vom Vorhaben betroffen werden die Lebensstätten eines Girlitz- sowie eines Hausrotschwanzpärchens. Sie liegen innerhalb von Baufenstern bzw. in unmittelbarer Nähe zu Baufenstern, so dass mit die Aufgabe der beiden Neststandorte gerechnet werden muss. Mit der Aufgabe von weiteren Revieren aufgrund sonstiger indirekter Wirkungen des Vorhabens ist nicht zu rechnen. Die im Gebiet vorkommende streng geschützte Art des Grünspechts wird von dem Vorhaben nicht betroffen.

Girlitz und Hausrotschwanz sind charakteristische Arten der Gärten und Grünanlagen. Sie stehen auf der Vorwarnliste des Landes Baden-Württemberg, kommen als Siedlungs- und Kulturfolger aber in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes sowie in den innerhalb des Plangebietes als Grün- und Gartenflächen gesicherten Bereichen noch relativ häufig vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vom Vorhaben betroffenen Arten Girlitz und Hausrotschwanz in anderen Bereichen des Plangebietes sowie in der Umgebung des Plangebietes weiterhin ausreichend Lebensraum vorfinden werden, so dass das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung der örtlichen Populationen dieser Arten führen wird. Hinweise auf das Vorkommen weiterer relevanter Arten liegen nicht vor.

Bewertung: Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind **keine erheblichen** Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Die Bewältigung der Altlastenproblematik (~~Entsorgung~~) wird als gesichert angesehen. Die Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die ggf. erforderliche Bodensanierung für das von der Stadt veräußerte Baugrundstück an der Rienzistraße/Kauzenhecke ist über den Kaufvertrag gesichert. Die Fläche der Altablagerung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet und es ist darauf hingewiesen, dass unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen ist, wenn bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen wird. Somit ist davon auszugehen, dass auch bei den anderen Baugrundstücken eine Erkundung und die ggf. erforderlich werdende Sanierung gesichert ist.

Die Bodenqualität wird als gering eingestuft. Ein Teil der heute unversiegelten Flächen könnte zusätzlich versiegelt werden.

Bewertung: Für das Schutzgut Boden sind **keine erheblichen** Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Bei Ausschöpfung der Baumöglichkeiten des Bebauungsplans wird eine maßvolle zusätzliche Versiegelung des Plangebiets ermöglicht, deren Auswirkung auf das Schutzgut durch die Festsetzungen bzgl. Bepflanzung etc. minimiert wird.

Bewertung: Für das Schutzgut Wasser sind **keine erheblichen** Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Da der Belüftungsbeitrag des Gebiets als nur gering einzuschätzen ist, entstehen keine Beeinträchtigungen von Klima und Luft.

Bewertung: Für das Schutzgut Klima und Luft sind **keine erheblichen** Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch den Bebauungsplan erhebliche Veränderungen erfahren, die allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesteuert werden: Zugelassen werden nur Baukörper, die sich in der Körnung der vorhandenen Bebauung anpassen. Im Westen und Norden des Plangebiets wird eine Gartenzone mit dichter Begrünung sowie die öffentliche Grünfläche gesichert, so dass sich die Bebauung auch weiterhin in die für Stuttgart typische Hanglagenbebauung einfügen wird.

Bewertung: Für das Schutzgut Landschaftsbild sind **keine erheblichen** Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung: Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind **keine erheblichen** Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Beschreibung der „Nullvariante“: Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans gelten die bisherigen Bauvorschriften des Bebauungsplans Rienzistraße/Kauzenhecke aus dem Jahr 1977 und des Bebauungsplans Figarostraße/Jahnstraße von 1937 weiter, es ergibt sich damit folgendes Szenario: Die Grundstücke an der Kauzenhecke und das Grundstück nördlich der Rienzistraße und westlich der Kauzenhecke sind nicht bebaubar, die Grundstücke an der Kauzenhecke werden weiter als Garten genutzt. Statt des heute als Kleingarten genutzten Grundstücks nördlich der Rienzistraße und für Teile der Hausgärten im Nordwesten des Geltungsbereichs wird ein „Öffentlicher Platz“ (dessen Gestaltung und Nutzung nicht näher bestimmt ist) hergestellt. Ein flächenintensiver Straßenausbau der Rienzistraße mit einer großflächigen Wendepalte (Radius 11 m) sowie eine weitere Erschließungsstraße, die von der Kauzenhecke zur Wendepalte der Rienzistraße führt, ist planungsrechtlich gesichert möglich. Diese Wendepalte greift weit in den Hang ein und erfordert entsprechend hohe Stützmauern, außerdem kann mitten im bisher begrünten Hangbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Kauzenhecke/Rienzistraße aus dem Jahr 1977 eine bis zu 40 m lange Hausgruppe realisiert werden.

Der Umweltzustand würde sich voraussichtlich wie folgt entwickeln:

### **Schutzgut Mensch**

(Betroffener Aspekt: Wohnumfeld / Erholungsfunktion)

Der vorhandene Spielplatz und die Kleingärten und ein Teil der Hausgärten würden zu Gunsten der zusätzlichen bzw. zu verbreiternden Erschließungsstraßen und des Öffentlichen Platzes sowie der Neubebauung westlich der Wendeplatte der Rienzistraße, entfallen.

Bewertung: Für das Schutzgut Mensch wären **erhebliche** Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Bei Nichtdurchführung der Planung (d. h. dem Verzicht auf die Bebauungsplanaufstellung) gilt das bisherige Planungsrecht weiter. Falls dieses Planungsrechts ausgenutzt würde, würde ein großer Teil der heute vorhandenen Bepflanzung und damit der Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten entfallen. Mit der Aufgabe von Revieren ist in diesem Fall zu rechnen.

Bewertung: Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wären **erhebliche** Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Die Bewältigung der Altlastenproblematik (Entsorgung ...) wird als gesichert angesehen.

Die Bodenqualität wird als gering eingestuft. Ein großer Teil der heute unversiegelten Flächen könnte zusätzlich versiegelt werden.

Bewertung: Für den Boden wären **nur geringe** Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Die zusätzliche Versiegelung des Plangebiets hat negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsfunktion.

Bewertung: Für das Schutzgut Wasser wären **nur geringe** Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Da der Belüftungsbeitrag des Gebiets als nur gering einzuschätzen ist, entstünden keine Beeinträchtigungen von Klima und Luft.

Bewertung: Für das Schutzgut Klima und Luft wären **keine erheblichen** Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die großflächige Wendeplatte, die weit in den Hang eingreift und entsprechend hohe Stützmauern erfordert, durch die bis zu 40 m lange Hausgruppe westlich der Wendeplatte, die in Widerspruch zur ringsum vorhandenen, kleinteilig strukturierten Bebauung am Hang steht und durch das mögliche Entfallen des Baum- und Strauchbestandes im Bereich des heutigen Spielplatzes entstünde ein weitgehender Eingriff in das bestehende Landschaftsbild, der aus heutiger Sicht als negativ beurteilt wird.

Bewertung: Für das Schutzgut Landschaft wären **erhebliche** Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung: Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter Luft wären **keine erheblichen** Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **2.2.3 Gegenüberstellung und Zusammenfassung:**

Die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung sind **nicht erheblich**, sie bleiben in jedem Fall hinter den Auswirkungen zurück, die sich bei Realisation des geltenden Planungsrechts ergeben würden.

#### **2.3 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung, Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass innerhalb des Plangebiets zusammenhängende Flächen von der Bebauung freigehalten und so weit möglich begrünt werden. Im Bebauungsplan sind darüber hinaus Maßnahmen (u. a. Dachbegrünung, Baumersatzpflanzungen) vorgesehen, deren Umsetzung zu einer weitgehenden Minderung der möglichen negativen Auswirkungen hinsichtlich verschiedener Umweltschutzgüter beitragen wird. Die Festsetzungen tragen dazu bei, die bestehenden Wertigkeiten insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zu sichern und nachteilige Umweltwirkungen zu vermeiden, zu vermindern und auszugleichen. Sie tragen dazu bei, dass gegenüber den derzeit zulässigen Nutzungen nachteilige Umweltwirkungen vermieden und in Bezug auf einzelne Schutzgüter ein günstigerer Umweltzustand gesichert wird.

#### **2.4 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen**

Verbleibende erheblich nachteilige Umweltwirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, im Innenbereich weitere Baumöglichkeiten zu schaffen und damit dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu entsprechen. Standortalternativen im Innenbereich sind im Umfeld dieses Gebiets nicht gegeben bzw. verfügbar. Anderweitige Planungsmöglichkeiten können daher nur in der Minimierung oder in der Ausweitung der neuen Baumöglichkeiten gesehen werden.

Beide Möglichkeiten erscheinen aus stadtplanerischer Sicht nicht weiter verfolgenswert. Auch bei einer Minimierung (Verzicht auf einen Teil der möglichen neuen Gebäude oder Verkleinerung der möglichen Größe der Baukörper) muss ein Großteil des Baumbewuchses entfallen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind bei einer kleineren Zahl möglicher neuer Wohneinheiten gleich schwerwiegend. Die Ausweitung der Baumöglichkeiten, die über größere Baukörper und/oder über zusätzliche Baumöglichkeiten im Norden und Westen des Geltungsbereichs erfolgen könnte, würde unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung verursachen und vor allem würde dann das Schutzgut Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der Methodik**

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde in der Stadtverwaltung vorhandenes Material sowie die im Auftrag der Stadt ausgearbeitete „Untersuchung zu geschützten Arten ...“ der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner verwendet. Auf Grund der in Stuttgart vorliegenden umfangreichen Materialien sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung aufgetreten. Die verwendeten Verfahren sind bei den einzelnen Schutzgütern soweit erforderlich und geboten dargelegt.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Aufgrund der vorliegenden Untersuchung ist nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Behandlung von Bauanträgen ist besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der Festsetzungen, die die umweltrelevanten Aspekte betreffen, zu legen. Darüber hinaus erscheinen besondere Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

#### **3.3 Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan wird eine maßvolle Bebauung bisher als Garten genutzter Flächen im Innenbereich ermöglicht, gleichzeitig wird für einen Teil des Plangebiets das bestehende Planungsrecht aus dem Jahre 1977 den heutigen Planungserfordernissen angepasst. Der Bebauungsplan dient dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, erhebliche nachteilige Auswirkungen entstehen nicht.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 1. Oktober 2007/21. April 2008

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

## **Städtebaulicher Vertrag**

zwischen der

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstr. 12-14  
71638 Ludwigsburg  
(im Folgenden: Wüstenrot)

und der

Landeshauptstadt Stuttgart  
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung -  
(im Folgenden: Stadt)

### **Vorbemerkung:**

Die Wüstenrot beabsichtigt, nördlich der Rienzstraße in Stuttgart – Degerloch zwei Wohngebäude neu zu erstellen und hat dazu mit dem Kaufvertrag vom 21. Dezember 2006 einen Teil des Grundstücks mit der Flst. Nr. 782/8 von der Stadt erworben. Im Auftrag der Wüstenrot wurde im Jahre 2006 ein städtebauliches Gutachten durchgeführt. Maßgebend für das Vorhaben ist das entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeitete Konzept des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Architekturbüros Loweg & Pfeil.

Die Neubebauung erfordert eine Anpassung der Erschließungssituation und die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden durch den Bebauungsplan Rienzstraße (De 108) geschaffen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 2. Mai 2006 gefasst. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,3 ha. Die Wüstenrot hat sich mit Ziffer 8 des Kaufvertrags vom 21. Dezember 2006 dazu verpflichtet, einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt abzuschließen.

#### **1. Vertragsgebiet**

Das Vertragsgebiet umfasst den in der Anlage 1 dargestellten bandierten Bereich.

#### **2. Fassadengestaltung**

Die Materialwahl für die Fassadengestaltung und die farbliche Gestaltung der zwei Wohngebäude, die auf der Grundlage des entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeiteten Preisträger-Konzepts vom Architekturbüro Loweg & Pfeil zu errichten sind, ist mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen.

#### **3. Rücksichtnahme auf den öffentlichen Spielplatz**

Die Stadt beabsichtigt, den unmittelbar nördlich angrenzenden Spielplatz dauerhaft zu erhalten. Unbeschadet der weiter geltenden Bestimmungen des Kaufvertrags ist von der Wüstenrot sicherzustellen, dass Aufenthaltsräume, die den Abstand von 4,0 m zur zukünftigen nördlichen Grundstücksgrenze des Vertragsgebiets (vgl. Anlage) unterschreiten, keine zum Spielplatz orientierten Fensteröffnungen aufweisen.

## **4. Grün- und Freiflächen**

### **4.1 Freiflächengestaltungsplan**

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen und in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan als Teil des Bauantrags nachzuweisen. Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem Landschaftsarchitekten zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die Art der Oberflächengestaltung, Art und Umfang der entfallenden und der geplanten Bepflanzung, Maßnahmen der Dachbegrünung und zur landschaftsverträglichen Gestaltung der zum öffentlichen Raum orientierten Außenwände der Garage.

### **4.2 Dachbegrünung**

Die erdüberdeckte Garage ist mit einer Erdaufschüttung von mindestens 50 cm zu versehen, Flachdächer sind mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm Dicke zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Anzahl, Art und Pflanzqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind mit der Stadt abzustimmen.

### **4.3 Zeitpunkt der Herstellung**

Die Freiflächengestaltung ist spätestens in der der Rohbaufertigstellung folgenden Pflanzperiode entsprechend dem oben genannten Plan durchzuführen.

## **5. Außenbeleuchtung**

Für Beleuchtungsanlagen, die der Außenbeleuchtung dienen, sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natriumdampfnieder- oder hochdrucklampen) zulässig.

## **6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen als Fremdwerbung sind im Vertragsgebiet nicht zulässig.

## **7. Mobilfunkantennen**

Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

## **8. Antennen**

Die Errichtung von mehr als einer Antenne auf einem Gebäude ist nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich stören.

## **9. Übernahme der Planungskosten**

Die Wüstenrot übernimmt als Veranlasserin der Planung anteilig die Verfahrenskosten in Höhe von 16.872,63 und verpflichtet sich, den Betrag auf das Konto Nr. 2002 408, Landesbank Baden Württemberg, BLZ 600 501 01, unter Angabe des Buchungszeichens, das mit Rechnungsstellung mitgeteilt wird, innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Vertrages nach Ziffer 14 und Rechnungsstellung zu überweisen. Der Betrag ist ab Fälligkeit mit 3 % über dem Basiszins, mindestens aber mit 7,5 % zu verzinsen. Diese Verpflichtung entfällt, wenn das Bebauungsplanverfahren aus Gründen nicht abgeschlossen wird, die die Wüstenrot nicht zu vertreten hat.

## **10. Weiterhin mitgeltende Regelungen**

Die Bestimmungen des am 21. Dezember 2006 unterzeichneten Kaufvertrags zwischen der Wüstenrot und der Stadt gelten weiter. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Ziffern 5. Altlasten, Bodenverunreinigungen und Entsorgung; 8. Bauverpflichtung des Käufers, öffentlich-rechtliche Verträge; 9. Baulicher Wärmeschutz; 10. Pflanzungen auf Nachbargrundstücken; 14. Bau- und Benützungsbefugnisse, Dienstbarkeit; 15. Böschungen, Stützmauern, 16. Erschließungs- und Kanalbeiträge und 18. Kinderspielplatz.

## **11. Verpflichtungen / Haftung der Stadt**

Die Stadt ist bereit, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Wüstenrot, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens explizit oder inzident herausstellen sollte, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

## **12. Vertragsänderung / Salvatorische Klausel**

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die Vertragspartner sind bereit, Verhandlungen zur Vertragsanpassung aufzunehmen, wenn sich die Vertragsgrundlagen ändern (z. B. Gesetzesänderungen). Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Stadt und die Wüstenrot erhalten je eine Ausfertigung.

Die evtl. Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

### **13. Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind Rechtsnachfolgern im Eigentum mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihre Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Mit Mietern sind Regelungen zu treffen, die die Einhaltung der Duldungspflicht aus Ziffer 3 dieses Vertrages gewährleisten. Außerdem sind Mietern, die Baumaßnahmen im eigenen Namen ausführen, die für diese Baumaßnahmen geltenden Regelungen des Vertrages aufzuerlegen. Bei vorzeitigem Verkauf an Dritte ist die Stadt zu unterrichten.

### **14. Wirksamkeit des Vertrags**

Der Vertrag wird erst dann wirksam, wenn der Bebauungsplan Rienzstraße (De 108) in Kraft tritt, oder wenn eine Baugenehmigung für ein Neubauvorhaben auf Flurstück Nr. 782/8 in Stuttgart-Degerloch erteilt wird.

Stuttgart,

Stuttgart,

.....  
Wüstenrot ...  
i. V. Söntges  
i. V. Heinzmann

.....  
Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

### **Anlage**

Vertragsgebiet / Lageplan