

Stuttgart, 30.09.2004

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
"Am Klingenbach/Schönbühlstraße" (Stgt. 173),
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost
-Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO
ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nichtöffentlich	26.10.2004
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.10.2004

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan "Am Klingenbach / Schönbühlstraße" (Stgt 173), in der Fassung des Entwurfs vom 15. Januar 2004, wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 15. Januar 2004 (redaktionell ergänzt am 10.08.2004).

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Zwischen Schönbühl-, Tal- und Landhausstraße in Stuttgart – Ost muß das die bauliche Entwicklung regelnde Planungsrecht aus dem Jahr 1936 an die zwischenzeitlich geänderten städtebaulichen Randbedingungen angepasst werden.

Der Bebauungsplanentwurf vom 15.01.2004 hat in der Zeit vom 14.05-14.06.2004 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung benachrichtigt. Anregungen wurden in diesem Zeitrahmen nicht vorgetragen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen Planungskosten. Der Eigentümer von Flst. 10277, dessen Planungsabsichten Auslöser des Bebauungsplanverfahrens sind, hat sich zur anteiligen Übernahme der Planungskosten bereit erklärt.

Die Planung verursacht einen Eingriff in Natur- und Landschaft nach § 1a BauGB, der jedoch geringfügig ist. Angesichts der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Dachbegrünung/Erhöhung Grünflächenanteil) und der Tatsache, dass die Planung dem Entwicklungsziel des FNP's 2010 einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Stärkung der Innenentwicklung entspricht, kann auf Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets verzichtet werden. Somit fallen für Ausgleichsmaßnahmen keine Kosten an.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat TS
Referat USO

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gem.§ 9(8) BauGB vom 15.01.2004 (redaktionell ergänzt am 10.08.2004)
3. Bebauungsplanentwurf vom 15.01.2004

Ausführliche Begründung

Übersicht

1. Vorgang
2. Planung / Begründung des Bebauungsplans
3. Träger öffentlicher Belange
4. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
5. Planungsvorteil
6. Kosten

1. Vorgang

- | | |
|---------------------|---|
| 01.07.2003 | Aufstellungsbeschluss / Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 489/2003) |
| 11.07. - 24.07.2003 | frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB. Es wurden keine Anregungen vorgetragen. |
| 27.04.2004 | Auslegungsbeschluss / Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 193/2004) |
| 14.05 - 14.06.2004 | öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 15.01.2004 gemäß § 3 (2) BauGB. Es wurden keine Anregungen vorgebracht. |

2. Planung / Begründung des Bebauungsplans

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 15.01.2004 dargestellt. Auf sie wird verwiesen. Die Begründung wurde mit den redaktionellen Änderungen vom 10.08.2004 um die Darstellung des durch die Planung möglich werdenden Eingriffs in den Naturhaushalt sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt (siehe Ziffer 12 der Begründung).

3. Träger öffentlicher Belange

Zum Bebauungsplanentwurf vom 15.01.2004 wurde die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die vorgetragenen Belange beziehen sich auf:

1. die zusätzliche Flächenversiegelung durch Tiefgaragen
2. das bestehende Verkaufslager einer Getränkehandlung im Blockinnenbereich, das planerisch nicht vollumfänglich gesichert wird.
3. die Gebäude Talstraße 38/40, die planerisch nicht vollumfänglich gesichert werden.

Diese Belange und Ihre Bewertung sind in der GRDRs 193/2004 ausführlich dargestellt und erörtert.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt. Es wurden keine weiteren Belange vorgetragen.

4. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Durch die Neustrukturierung zugunsten einer zeitgemäßen Wohnbebauung, insbesondere durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem Blockinnenbereich in Tiefgaragen erhöht sich im Plangebiet der Anteil versiegelter Flächen von derzeit 69% (Ist-Zustand) auf zukünftig 80%. Da die Tiefgaragen bei einer Mindesterdüberdeckung von 50 cm zu begrünen sind und somit der gesamte Blockinnenbereich gärtnerisch gestaltet sein wird, erhöht sich insgesamt der Grünflächenanteil von derzeit 31% auf zukünftig 57%.

Weiterhin werden durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumöglichkeiten in zweiter Reihe vorhandene Bäume im Blockinnenbereich entfallen. Diese Bäume waren jedoch auch nach dem bislang gültigen Planungsrecht nicht geschützt, sodass hier kein Eingriff im Sinne des Baugesetzbuchs vorliegt. Zur Sicherstellung eines attraktiven Wohnumfelds setzt der Bebauungsplan jedoch die Neupflanzung von 23 Bäumen fest, sodass sich eine Verbesserung des Baumbestands ergibt.

Insgesamt ist durch die Neuordnung des Plangebiets wegen der Erhöhung des Versiegelungsanteils durch Tiefgaragen von einem - wenn auch geringfügigen - Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen. Im Bebauungsplan wird daher, neben der Baumpflanzung und der Erdüberdeckung der Tiefgaragen, die Begrünung sämtlicher Flachdachflächen als weitere Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Aufgrund dieser Maßnahmen und angesichts der Tatsache, dass durch die Neuordnung einer bereits bestehenden Baufläche dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann, ohne wertvolle Außenbereichsflächen zu beanspruchen und damit das Entwicklungsziel des FNP's 2010 der nachhaltigen Stadtentwicklung durch Stärkung der Innenentwicklung umgesetzt wird, kann auf Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets verzichtet werden.

5. Planungsvorteil

Nach überschlägiger Ermittlung des Stadtmessungsamts entsteht im Geltungsbereich bei der Realisierung des geänderten Planungsrechts ein Planungsvorteil in Höhe von ca. 1,54 Mio €. Kosten für die Beseitigung eventueller Altlasten sind dabei nicht berücksichtigt.

6. Kosten

Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen Planungskosten. Da der Eigentümer von Flst. 10277, dessen Planungsabsichten Auslöser des Bebauungsplanverfahrens sind, sich zur anteiligen Übernahme der Planungskosten bereit erklärt hat und die Neuplanung keine zu finanzierenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets verursacht, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem planungsveranlassenden Grundstückseigentümer entbehrlich.

Inhalt

1. Plangebiet
2. Planungserfordernis
3. Planungsrecht
4. Planungskonzeption
5. Art der baulichen Nutzung
6. Maß der baulichen Nutzung
7. weitere Festsetzungen
8. Grünkonzept
9. Verkehrserschließung
10. Sozialverträglichkeit
11. Ver- und Entsorgung
12. Umweltbelange
13. statistische Daten

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Schönbühlstraße, die Talstraße, die Landhausstraße und die Straße "Am Klingenbach" umgrenzt. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle zur Landhausstraße und zur Grünanlage "Klingenbachtal" hin auf.

Die bestehende, überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung dient in erster Linie dem Wohnen und in untergeordnetem Umfang auch für gewerbliche Nutzung (Büros). Eine Sonderrolle im Nutzungsgefüge spielt ein größeres Verkaufslager im Blockinneren sowie ein Kindergarten an der Schönbühlstraße.

Durch die vorhandene Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad bedingt, beschränkt sich der Grünbestand des Plangebiets auf einzelne Gartenflächen und Grünsäume entlang der Grundstücksgrenzen sowie straßenbegleitende Grünsäume entlang der Talstraße und der Straße "Am Klingenbach".

2. Planungserfordernis

Der Baublock zwischen der Schönbühl-, der Tal- und der Landhausstraße ist nicht einheitlich bebaut und zeigt sehr unterschiedliche Siedlungsstrukturen: herrscht an der Landhausstraße und der Straße "Am Klingenbach" eine straßenbegleitende Blockrandbebauung vor, so ist die Bauweise entlang der Tal- und Schönbühlstraße durch zeilenartige Strukturen gekennzeichnet, die das Blockinnere zum Straßenraum und damit auch zum Verkehrslärm hin öffnen. Durch planerische Vorgaben können für die zukünftige Entwicklung diese Mängel in der Bebauungsstruktur korrigiert werden.

Daneben sind sowohl die Freiräume als auch der Gebäudebestand des Blockinnenbereichs teilweise durch flächenintensive gewerbliche Nutzung geprägt. Hier bestehen, wenn planerisch die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen sind, noch bauliche Ergänzungsmöglichkeiten für Wohngebäude.

Da der Gebäudebestand im Plangebiet zum großen Teil überaltert ist, kann davon ausgegangen werden, daß in absehbarer Zeit mit Neubauvorhaben zu rechnen ist. So plant der Eigentümer von "Am Klingenbach" 41 - 57 den Ersatz seiner aus den 40-er Jahren stammenden Bebauung durch neue, heutigen Wohnstandards genügende Gebäude. Hierfür ist die Planung von 1936 hinsichtlich der Gebäudeabmessungen und der Dachform auf die heutigen Wohnbedürfnisse zuzuschneiden.

Da auch auf den benachbarten Grundstücken mit baulichen Veränderungen zu rechnen ist, muss die Planung von 1936 im gesamten Block zwischen Schön-bühl-, Tal- und Landhausstraße an die zwischenzeitlich geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Nutzungsanforderungen angepasst werden. Neben der Aktualisierung von Gebäudekubatur und Dachgestaltung, der Sicherstellung einer einheitlichen Straßenrandbebauung, ist insbesondere die Strukturierung, Erschließung und Grüngestaltung des Blockinneren im Hinblick auf bauliche Ergänzungsmöglichkeiten neu zu ordnen.

3. Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan 2010 ist der Block zwischen Schönbühl-, Tal- und Landhausstraße als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. In Achse der Schönbühlstraße stellt der Flächennutzungsplan einen Grünkorridor dar, der die Grünvernetzung von Siedlungsbereichen und Freiräumen verbessern soll.

Der Geltungsbereich wurde mehrfach überplant (1914/11, 1936/25, 1954/90). Von den verschiedenen Bebauungsplangenerationen ist nach wie vor die Planung von 1936 ("Stadtbauplanänderung im Gebiet des Klingenbachs", 1936/25) als rechtsverbindlich anzusehen, da die Planung von 1954 aufgrund eines Verfahrensfehlers ungültig ist.

Danach gelten an der Tal- und Landhausstraße die Festsetzungen der Baustaffel 5 und an der Straße "Am Klingenbach" die Festsetzungen der Baustaffel 7 OBS. Die bauliche Nutzung des Blockinnenbereichs ist nach den Festsetzungen der Baustaffel 4, OBS geregelt.

4. Planungskonzeption

Durch den Bebauungsplan soll der zukünftigen baulichen Entwicklung ein begleitender Rahmen zur Seite gestellt werden, der bestehende Mängel in der Bebauungsstruktur korrigiert.

Eine straßenbegleitende Blockrandbauung, wie sie bereits entlang der Landhausstraße und der Straße "Am Klingenbach" besteht, soll zukünftig auch entlang der Tal- und Schönbühlstraße ausgebildet werden. Dadurch wird es möglich, einen besser vom Verkehrslärm abgeschirmten Blockinnenbereich auszubilden, der die Wohnqualität des Standorts verbessert.

Ebenso wird, im Hinblick auf eine Verbesserung der Wohnsituation, die Gebäudekubatur heutigen Wohnstandards angepasst.

Die Planung sieht für die Blockinnenbereiche eine Entkernung, Entsiegelung und Verbesserung der Grünstruktur vor. Dadurch wird es möglich, hier zusätzliche Gebäude anzuordnen.

5. Art der baulichen Nutzung

Für die Bebauung entlang der Talstraße und der Landhausstraße wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Entsprechend dem bereits jetzt vorhandenen Nutzungsspektrum, das sich aus Wohnen und gewerblicher Nutzung zusammensetzt, soll diese Nutzungsmischung auch zukünftig beibehalten werden.

Der Blockinnenbereich, die Bebauung an der Schönbühlstraße und der Straße "Am Klingenbach" soll aufgrund der guten Eignung für das Wohnen, zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Im Hinblick auf die vorhandene Siedlungsdichte, die zentrale Lage und die großzügige Freiraumsituation (angrenzender Grünzug "Klingenbachtal"), wird die nach der Baunutzungsverordnung max. mögliche Flächenausnutzung ausgeschöpft und für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden so gewählt, daß entlang von Schönbühl-, Tal- und Klingenbachstraße eine fünfgeschossige Büro- oder Wohnbebauung mit Flachdach möglich sein wird. An der Landhausstraße wird, unter Berücksichtigung der diesen Straßenzug prägenden Sattel- und Walmdächer, dieses Maß so gewählt, dass eine viergeschossige Bebauung zuzüglich eines weiteren Geschosses im Dachraum zulässig sein wird.

Die in zweiter Reihe liegende Bebauung wird um ein Geschoss niedriger ausgebildet - als viergeschossige Bebauung mit Flachdach.

Für das gesamte Plangebiet wird nach diesen Festsetzungen zukünftig eine Geschossfläche von ca. 25.000qm möglich sein. Die sich danach innerhalb des Geltungsbereichs ergebende Geschossflächenzahl von 1,57 überschreitet die in § 17 Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet vorgesehene Obergrenze für die Bestimmung des Nutzungsmaßes, die die Geschossflächenzahl auf 1,2 beschränkt.

Um im Plangebiet eine Aufenthaltsqualität sicherzustellen, die heutigen Wohnanforderungen entspricht, muss die Randbebauung entlang der lärmemittierenden Straßen so gestaltet und dimensioniert sein, dass durch sie eine schallabschirmende Wirkung erzielt werden kann. Aus diesem Grund wird für die Bebauung an der Tal- und Schönbühlstraße neben geschlossener Bauweise auch eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt. Die dadurch bedingte Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Obergrenze für die Geschossflächenzahl ist im Interesse eines angemessenen Wohnumfelds erforderlich und im Hinblick auf die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung des Plangebiets gerechtfertigt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, da die notwendigen Freiräume durch Baugrenzen und Pflanzgebotsflächen sichergestellt werden und zudem das Plangebiet unmittelbar an die Erholungsflächen des Parks am Klingenbachtal angrenzt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

7. Weitere Festsetzungen

In Anlehnung an die in der Tal- und Landhausstraße überwiegende **Bauweise** und die bisher für diese Straßenabschnitte geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen wird entlang der Tal- und Landhausstraße eine geschlossene Bauweise gem. § 22(3) BauNVO festgesetzt, wobei in besonderen Fällen Ausnahmen möglich bleiben. Dadurch kann das übrige Plangebiet wirkungsvoll gegen die Verkehrslärmemissionen aus diesen Straßen abgeschirmt werden.

Insbesondere im Hinblick auf die Wohnqualität soll sich das Plangebiet zum Grünzug am Klingenbachtal hin öffnen. Daher wird entlang der Schönbühl- und Klingenbachstraße eine offene Bauweise vorgegeben, jedoch die maximal mögliche Baukörperlänge auf 40m beschränkt.

Um die Randbedingungen für das Wohnen und Arbeiten im Plangebiet zu verbessern, werden die **überbaubaren Grundstücksflächen** als straßenbegleitende Baustreifen bzw. im Blockinneren als ost-west-orientierte Zeilen ausgewiesen. Dadurch können die Frei- und Grünbereiche räumlich eindeutig zugeordnet und unverhältnismäßige Bebauungskonzentrationen - wie derzeit teilweise vorhanden - vermieden werden.

Zur Vermeidung gebietsuntypischer Baukörperkörnungen wird die Bautiefe auf maximal 12,5m beschränkt. Um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und ähnlicher Versorgungseinrichtungen zu unterstützen, darf jedoch mit diesen Nutzungen die zulässige Bautiefe ausnahmsweise überschritten werden.

Die stadtgestalterisch prägende Bauflucht entlang der Landhausstraße wird durch eine **Baulinie** gesichert.

Die in dieser Straße vorherrschende Sattel- und Walmdachlandschaft wird durch entsprechende **örtliche Bauvorschriften** gesichert. Im Bereich der festgesetzten Flachdächer sichert die im Bebauungsplan vorgegebene straßenseitige Zurücksetzung des obersten Geschosses eine den Schrägdächern entsprechende Trauflinie und Hüllkurve des Gebäudes. Weitere örtliche Bauvorschriften (Werbeanlagen, Einfriedigungen usw.) dienen der stadtgestalterischen Einfügung dieser Elemente in das vorhandene Ortsbild.

8. Grünkonzept

Die Freiflächen des Plangebiets sind noch stark durch die ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt und weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Durch die Festlegung bebaubarer und nicht bebaubarer Bereiche, den Ausschluss von Nebenanlagen und oberirdischer Garagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie die Ausweisung von Pflanzgebotsflächen wird im Bebauungsplan für die zukünftige bauliche Entwicklung eine bessere Durchgrünung des Wohnumfelds gesichert. Die offene Bebauung an der Klingenbach- und Schönbühlstraße ermöglicht zudem die Verknüpfung dieser Grünräume mit der angrenzenden Parkanlage.

Das derzeit entlang der Klingenbach- und Talstraße vorhandene Grün soll durch Ausweisung entsprechender Pflanzgebotsflächen auch zukünftig beibehalten werden. Die im Flächennutzungsplan 2010 beabsichtigte Aufwertung der Schönbühlstraße als

Grün- und Freizeitachse, wird durch die Festsetzung eines straßenbegleitenden Pflanzsaums unterstützt.

In den Bereichen mit festgesetztem Flachdach fordert der Bebauungsplan die Begrünung der Dachflächen. Dadurch kann die sommerliche Flächenaufheizung vermindert und die Abflussgeschwindigkeit von Niederschlagswasser verzögert werden.

9. Verkehrserschließung

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll zukünftig in Tiefgaragen erfolgen. Die ebenerdige Parkierung wird zwar nicht ausgeschlossen, jedoch auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Dies ist notwendig um der geplanten Intensivierung der Wohnnutzung adäquate Freiräume, die nicht- wie derzeit - durch Stellplätze und Garagen verstellt sind, zur Seite zu stellen.

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Direkt angrenzend, an der Kreuzung Talstraße / Landhausstraße befindet sich die Haltestelle der Stadtbahnlinie U4 und die Haltestelle der Buslinie 56. Eine weitere Haltestelle der Buslinien 40, 42 und 56 findet sich ca. 150m vom Plangebiet entfernt an der Ostendstraße.

Zum übergeordneten Radwegenetz gelangt man vom Plangebiet über die empfohlenen Radverbindungen (Radfahren gemeinsam mit Kfz-Verkehr) auf der Klingen und Schurwaldstraße.

Zukünftig soll auch die verkehrsberuhigt auszubauende und gestalterisch aufzuwertende Schönbühlstraße als empfohlene Radverbindung ausgewiesen werden.

10. Sozialverträglichkeit

Versorgungseinrichtungen: Läden und Dienstleistungseinrichtungen für den täglichen Bedarf finden sich ca. 300m vom Plangebiet entfernt im Bereich Ostendstraße/Ostendplatz.

Schulen / Kindergärten: Schulen, Kindergärten/Kindertageseinrichtung und Spielplätze bestehen in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. innerhalb des Plangebiets (Schönbühlstraße 83).

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Energie ist sichergestellt. Die EnBW bietet zur Deckung des Heizenergiebedarfs vorrangig Erdgas an. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus. Sie erfolgt zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

12. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung: das Plangebiet ist bereits bebaut. Der Umfang baulicher Ergänzungsmöglichkeiten liegt unterhalb des Schwellenwerts für den nach dem UVP-Gesetz eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich wird. Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Eingriff in den Naturhaushalt: Das Plangebiet ist bereits bebaut. Durch die Anpassung des Planungsrechts an heutige Wohnbedürfnisse, insbesondere durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem Blockinnenbereich in Tiefgaragen verändert sich das Leistungspotential von Natur und Landschaft im Plangebiet. Es erhöht sich dadurch der Anteil versiegelter Flächen um 11%, von derzeit 69% (Ist-Zustand) auf zukünftig 80%. Da jedoch die Tiefgaragen bei einer Mindesterdüberdeckung von 50 cm zu begrünen sind und somit der gesamte Blockinnenbereich gärtnerisch gestaltet sein wird, erhöht sich insgesamt der Grünflächenanteil auf 57% (gegenüber derzeit 31%).

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Ist-Zustand	Bebauungsplan 1936/25	Bebauungsplan Stgt 173
versiegelt	69%	67%	80%
begrünt	31%	33%	57% (davon 37% unterbaut)

Weiterhin werden durch die in zweiter Reihe geplanten Baumöglichkeiten vorhandene Bäume im Blockinnenbereich entfallen. Diese Bäume waren jedoch auch nach dem bislang gültigen Planungsrecht (1936/25) nicht geschützt, sodass hier kein Eingriff im Sinne des Baugesetzbuchs entsteht. Zur Sicherstellung eines attraktiven Wohnumfelds setzt der Bebauungsplan jedoch 23 neue Baumstandorte fest, wodurch sich eine Verbesserung des Baumbestands ergibt.

Insgesamt ist durch die Neuordnung des Plangebiets wegen der Erhöhung des Versiegelungsanteils durch Tiefgaragen von einem - wenn auch geringfügigen - Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen. Im Bebauungsplan wird daher, neben der Baumpflanzung und der Erdüberdeckung der Tiefgaragen, die Begrünung sämtlicher Flachdachflächen als weitere Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Aufgrund dieser Maßnahmen und angesichts der Tatsache, dass durch die Neuordnung einer bereits bestehenden Baufläche dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann, ohne wertvolle Außenbereichsflächen zu beanspruchen und damit das Entwicklungsziel des FNP's 2010 einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch Stärkung der Innenentwicklung umgesetzt wird, kann auf Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets verzichtet werden.

Klima: der Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt für das Gebiet zwischen Klingebach-, Tal- und Landhausstraße ein "Stadtklimatop" dar; das heißt, dieser Bereich zeigt eine starke Veränderung aller Klimatelemente gegenüber dem Freiland, ist durch die Ausbildung einer Wärmeinsel und hohe Schadstoffbelastung der Luft gekennzeichnet. Weiterhin stellt der Klimaatlas das Plangebiet, im Hinblick auf die stadtklimatische Bedeutung der Grünschneise "Klingebach", teilweise als bebauten Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion, also erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, dar.

Lärm: nach der Verkehrslärmkartierung des Amtes für Umweltschutz ergeben sich folgende Lärmwerte:

Talstraße	75-80 dB(A) tags	70-75 dB(A) nachts
Landhausstraße	65-70 dB(A) tags	55-60 dB(A) nachts
Am Klingenbach	55-60 dB(A) tags	45-50 dB(A) nachts
Schönbühlstraße	50-55 dB(A) tags	40-45 dB(A) nachts

Im festgesetzten Mischgebiet (Tal- und Landhausstraße) und im allgemeinen Wohngebiet (Am Klingenbach) werden damit sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten:

DIN 18005	-Mischgebiet	60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts
	-allg.Wohngeb.	55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts
16. BimSchV	-Mischgebiet	69. dB(A) tags / 59 dB(A) nachts
	-allg.Wohngeb.	59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts

Da im bereits aufgesiedelten Stadtgebiet aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle/~wände) aus stadtgestalterischen Gründen ausscheiden, wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche gem. § 9 (5) 1. BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Außerdem werden für das gesamte Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24. BauGB (z. B. Schallschutzfenster, Grundrissaufteilung) festgesetzt.

Luftschadstoffe: im Hinblick auf die Umsetzung des § 40 (2) Bundesimmissionsschutzgesetz (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurde für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über 5 000 Kraftfahrzeuge/Tag, die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Ruß am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw . Prognosen für 1995, 1998, 2010). Die aufgrund geänderter Verkehrsbelegungen, Emissionsfaktoren und neuer Beurteilungswerte (22. BimSchV) durchgeführten Aktualisierungen ergeben für die Talstraße hinsichtlich der Prognosejahre 2005 und 2010 Überschreitungen des Stickstoffdioxidgrenzwerts (Jahresmittelwert) gemäß 22. BimSchV. Mit Ausnahme dieser Überschreitung, kann für die das Plangebiet tangierenden Abschnitte der Tal- und Landhausstraße die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe einigermaßen sicher prognostiziert werden.

Die vom Gemeinderat beschlossenen (GRDRs Nr.69/1994) Luftqualitätszielwerte (Stufe 3 / Zieljahr 2005) sind mit Stickstoff und Ruß allerdings überschritten, sodass insgesamt eine hohe Luftschadstoffbelastung im Grenzbereich zu schädlichen Umwelteinwirkungen festgestellt werden muss.

Es ist vorgesehen, dass Maßnahmen zur Verminderung Schadstoffkonzentration durch einen Luftreinhalteplan sichergestellt werden. Außerdem wird entlang der Talstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um den dahinter liegenden Bereich des Plangebiets besonders zu schützen. Die Durchlüftung und Verringerung der Schadstoffkonzentration wird durch die offene Bebauung an der Klingenbachstr. unterstützt. Als weitere Planungsmaßnahme zum Schutz vor zu hoher Schadstoffbelastung wird für die Bebauung entlang der Talstraße eine die Emissionsquelle(Straßenseite) berücksichtigende Grundrissaufteilung festgesetzt sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche gem. § 9(1) 24 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Die Grenz- bzw. Prüfwerte der TA- Luft bzw. der 23. BImSchV werden in den das Plangebiet berührenden Abschnitten der Tal- und Landhausstraße jedoch nicht erreicht, sodass keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich werden.

Altlasten: Für die Flurstücke 10183/1, 10183/2 und 10174 liegen Hinweise auf bereichsweise erhebliche Bodenverunreinigungen vor. Sie werden im Bebauungsplan daher als Verdachtsflächen gekennzeichnet, mit der Maßgabe, dass vor Baubeginn das Ausmaß der Verunreinigungen zu erkunden ist und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein Sanierungskonzept aufzustellen ist.

13. Statistische Daten

Plangebiet	1,59 ha
Allgemeines Wohngebiet	0.94 ha
Mischgebiet	0.65 ha

Stadtplanungsamt

Stuttgart, 15.01.2004 / redaktionell ergänzt am 10.08.2004 (Ziffer 12 Umweltbelange/
Eingriff in den Naturhaushalt)

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor