

Stuttgart, 12.09.2007

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sprollstraße (Flst 2438) im Stadtbezirk Degerloch (De 98)

Satzungsbeschluss gemäß §10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	25.09.2007 18.10.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sprollstraße (Flst 2438) im Stadtbezirk Degerloch De 98 wird in der Fassung des Entwurfs des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 11. Januar 2006 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 11. Januar 2006 mit Änderungen vom 25. Mai 2007.

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung im Maßstab 1 : 10 000 dargestellt.

Die Anregungen der Beteiligten 1 - 12 können nicht berücksichtigt werden.

Kurzfassung der Begründung

Die städtischen Flurstücke sind unbebaut und bisher planungsrechtlich als Schulgrundstück gesichert. Der nördliche Bereich wird als Ballspielplatz genutzt, der südliche Bereich war zur Kleingartennutzung verpachtet. Die Pachtverträge sind gekündigt, die Fläche ist geräumt.

Nachdem eine Schulnutzung nicht mehr erforderlich ist, sollen auf dem 6 400 m² großen Grundstück vier 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus für insgesamt ca. 38 Einwohner (ca. 14 Wohneinheiten) entstehen. Eine GRZ von 0,3 ist festgesetzt. Zusätzlich zum vorhandenen Ballspielplatz wird eine öffentliche Grünfläche für einen in Hoffeld erforderlichen Sandspielplatz mit Geräten festgesetzt. Nach dem derzeitigen Planungsrecht ist die vorgesehene Nutzung nicht möglich, deshalb ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Da der nördliche Bereich des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet liegt, muss vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans das im Frühjahr 2007 eingeleitete Landschaftsschutzgebiets-Abgrenzungsverfahren abgeschlossen sein.

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 16 Anregungen vorgebracht, darunter eine Interessengemeinschaft mit ca. 1 200 Mitunterzeichnern.

Bei der öffentlichen Auslegung vom 18. April 2006 bis 18. Mai 2006 wurden zwölf Anregungen vorgebracht. Die Beteiligung der Behörden ist abgeschlossen.

Das ursprüngliche Flurstück 2438 wurde zwischenzeitlich in Baugrundstücke aufgeteilt (Flst. 2438, 2438/1 bis /6).

Im Plangebiet wurden 21 besonderes und zwei streng geschützte Vogelarten festgestellt. Durch die Planung wird in die Lebensräume dieser Vogelarten eingegriffen.

Die Begründung vom 11. Januar 2006 wurde mit Datum vom 25. Mai 2007 u. a. bezüglich des Umweltberichtes, des Landschaftsschutzgebiets-Änderungsverfahrens und der zwischenzeitlichen Aufteilung des Flurstücks 2438 geändert.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T, WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Beteiligung der Behörden
3. Anregungen der Bürger
- 3.a Anregungen Rechtsanwalt Neunhoefer (Lehmann, Neunhoefer, Sigel, Schäfer)
- 3.b Anregungen Rechtsanwalt Dr. Häußermann (Kasper, Knacke, Winterlin und Partner)
4. Namensliste der Beteiligten
5. Begründung mit Umweltbericht vom 11. Januar 2006/25. Mai 2007
6. Bebauungsplanauszug verkleinert
7. Textteil zum Bebauungsplanauszug

Ausführliche Begründung

1. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 28. März 2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 18. April bis 18. Mai 2006 öffentlich aus.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von 16 Bürgerinnen und Bürgern Anregungen vorgebracht, darunter eine Interessengemeinschaft mit ca. 1200 Mitunterzeichnern. Die vorgebrachten Anregungen haben sich u. a. mit folgenden Punkten befasst:

- Die Überbauung der bisherigen Schrebergärten wird abgelehnt, die Grünfläche soll erhalten bleiben,
- eine Anpassung der Bebauung an die angrenzende Bungalowbebauung wird gefordert,
- die Landschaftsschutzgebietsgrenze soll beibehalten werden,
- die vorhandene Stichstraße auf dem privaten Flurstück 2430 soll nicht als Zufahrt für die neuen Wohnungen dienen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde daraufhin überarbeitet.

Während der öffentlichen Auslegung sind 12 Anregungen vorgebracht worden (Anlage 3).

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen, die Anregungen wurden soweit möglich, im Plan und Text eingearbeitet. Die Anregungen, die nicht berücksichtigt werden konnten, sind in der Anlage 2 dargestellt.

4. Naturschutz/Ausgleichsmaßnahmen

Landschaftsschutzgebiet

Die Baufenster im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes liegen wie die angrenzenden bereits in den 70er Jahren realisierten Gebäude teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes muss deshalb die Landschaftsschutzgebietsabgrenzung geändert werden. Das Änderungsverfahren wurde im Frühjahr 2007 vom Amt für Umweltschutz eingeleitet.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da ein Eingriff bereits zulässig war und die überbaubare Fläche gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan deutlich reduziert wurde (die mögliche Überbauung wird um ca. 690 m² verringert). Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a (3) BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Untersuchung nach § 42 BNatSchG

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung wurden nach § 42 BNatSchG insgesamt 21 besonders und zwei streng geschützte Vogelarten als Brutvögel und Nahrungsgäste festgestellt. Von diesen Arten sind die Arten Grauspecht (streng geschützt) sowie die Arten Feldsperling, Girlitz, Haussperling, Star, Türkentaube und Goldammer selten und gefährdet (Arten der Vorwarnliste Baden-Württemberg). Die weiteren festgestellten Vogelarten haben eine weite Verbreitung, zeigen stabile Populationen und sind nach derzeitigem Kenntnisstand in Baden-Württemberg nicht gefährdet.

Von den streng geschützten Arten nutzen der Grünspecht und der Grauspecht das Gebiet als Nahrungshabitat. Diese beiden Arten wurden während der Bestandserfassungen jeweils einmal im Gebiet Nahrung suchend angetroffen. Eine Realisierung des Bebauungsplanes zerstört Nahrungshabitate dieser Arten. Die Arten finden aber in den festgesetzten Grünflächen innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren und weiteren Umgebung ausreichend Nahrungshabitate, so dass ein Verlust der innerhalb des Plangebietes liegenden Nahrungsflächen nicht zu einer Beeinträchtigung der Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten dieser beiden Arten führt. In Bezug auf die streng geschützten Arten werden damit die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht betroffen.

Von den besonders geschützten Arten haben die Arten Amsel, Kohlmeise, Grünfink, Buchfink, Zilpzalp, Ringeltaube, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Blaumeise Brutreviere im Plangebiet. Von diesen Arten ist keine Art selten und gefährdet, die Populationen dieser Arten zeigen sich stabil und vital. Sie kommen in den umliegenden Gärten, entlang der Siedlungsränder sowie im Ramsbachtal regelmäßig als Brutvogel vor und werden teilweise innerhalb des Plangebietes in den als Grünflächen zu entwickelnden Bereichen auch zukünftig Lebensraum finden. Der Verlust der Brutreviere dieser Arten im Plangebiet wird nicht zu einer erhöhten Gefährdung dieser Arten im Bereich Ramsbachtal führen.

Die besonders geschützten und gleichzeitig seltenen und gefährdeten Arten Feldsperling, Girlitz, Goldammer, Haussperling, Star und Türkentaube haben Brutreviere in den an das Plangebiet angrenzenden Gärten und nutzen das Plangebiet als Nahrungshabitat. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Arten auf den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Grünflächen sowie in der näheren und weiteren Umgebung des Ramsbachtals ausreichend Nahrungshabitate finden werden. Die Lebensräume dieser Arten werden weiterhin durch die anstehende Ramsbachrenaturierung mit den in diesem Zusammenhang zu entwickelnden Gehölzstrukturen entlang des umgestalteten Bachlaufes zukünftig im Gesamtbereich des Ramsbachtals günstigere Lebensraumbedingungen vorfinden als heute.

In Bezug auf die besonders geschützten Arten kann zusammenfassend festgestellt werden, dass eine Beanspruchung ihrer Lebensräume im Plangebiet nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen ihrer Populationen führen wird. Die Befreiung für die besonders geschützten Arten nach § 62 BNatSchG liegt vor.

Die vorgeschlagenen internen Ausgleichmaßnahmen nach § 42 BNatSchG werden teilweise berücksichtigt.

5. Aufteilung des Flst. 2438/Pachtverträge

Das Flurstück 2438 wurde zwischenzeitlich entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen in 7 Flurstücke aufgeteilt (Flst. 2438 - öffentliche Grünfläche -, Flst 2438/1 bis /7 - Baugrundstücke -).

Die Bezeichnung für das Bebauungsplanverfahren wird dennoch beibehalten. Die bisherigen Pachtverträge wurden 2006 gekündigt, die Flächen wurden geräumt.

6. Änderung vom 25. Mai 2007 der Begründung vom 11. Januar 2006

Im Verfahrensfortgang haben sich zwingende Gründe ergeben, die Begründung zu ändern bzw. anzupassen. Die Begründung wurde deshalb im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert:

- Umweltbericht,
- Stand des Landschaftsschutzgebiets-Änderungsverfahrens
- Aufteilung des Flst. 2438
- Wesentliche Auswirkungen.

Beteiligung der Behörden

Die erste Behördenbeteiligung im Oktober 2004 wurde parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Danach wurde die Planung überarbeitet und im Februar 2005 eine erneute Behördenbeteiligung mit Umweltbericht durchgeführt.

Die Anregungen konnten berücksichtigt werden, soweit nicht nachstehend etwas Anderes aufgeführt ist.

Die Prüfung hat Folgendes ergeben:

Dienststelle Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt (jetzt Amt für Umweltschutz) geht davon aus, dass durch den Ballspielplatz (Bolzplatz) Lärmemissionen auf die Wohnbebauung einwirken, die das Wohnen erheblich stören können. Aus diesem Grund erscheint eine heranrückende Wohnbebauung an den Ballspielplatz planungsrechtlich bedenklich zu sein.</p> <p>Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt regt an:</p> <p>Eine Rücknahme der Baufenster bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets zu prüfen sowie die Erstellung einer Lärmprognose durch Gutachter zur Festlegung der Gebäudehöhen und Schallschutzmaßnahmen oder einen Ersatzstandort für den Ballspielplatz zu suchen, die Auflösung dieser immissionsschutzrelevanten Nutzung in die Planung einzubeziehen und ggf. die Ortsrandabrundung durch Wohnbebauung zu ergänzen.</p> <p>Darüber hinaus regt das Amt für Umweltschutz Folgendes an: Kennzeichnung des durch die Lärmemission des Bolzplatzes betroffenen Bereichs und Festsetzungen von baulichen Vorkehrungen (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern, Grundrissorientierung zum Schutz vor Lärmimmissionen nach § 9 (1) 24. BauGB), Regelung der Nut-</p>	<p>Die Lärmemissionen des Ballspielplatzes wurden durch das Amt für Umweltschutz abgeschätzt. Ein weiteres Gutachten im Rahmen der Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Vereinzelt auftretender störender Lärm ausgehend vom Ballspielplatz kann nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund der veränderten Lage der Baufenster ist jedoch nicht mehr davon auszugehen, dass sich hierdurch erhebliche Belästigungen im Bereich der geplanten Wohnbebauung ergeben. Sollten sich dennoch Störungen der Anwohner ergeben, können gegebenenfalls die Nutzungszeiten begrenzt werden.</p> <p>Im Übrigen sind Kinderspielplätze auf die unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung angewiesen und sind eine sinnvolle Ergänzung in den Wohngebieten.</p>

<p>zungszeiten durch Festlegung von konkreten Spielzeiten (z. B. kein Spielbetrieb in den Ruhezeiten nach der 18. BImSchV).</p> <p>Im Beschwerdefall ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen und ggf. die Errichtung einer Lärmschutzwand vorzusehen oder der Bolzplatz in einen Spielplatz umzuwandeln und nach einem Ersatzstandort für den Bolzplatz zu suchen.</p>	
<p>Der Naturschutzbeauftragte geht davon aus, dass die geplanten Wohnbauflächen im Landschaftsschutzgebiet bei der Genehmigung des Flächennutzungsplanes nicht mit genehmigt wurden.</p> <p>Der Naturschutzbeauftragte bemängelt die typische Denkweise der Planer und die Aussage, dass die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes entsprechend abgeändert werden muss. Seiner Meinung nach werden Landschaftsschutzgebiete ohne Abwägung der öffentlichen Belange bei angeblichem Bedarf und nach Belieben zu Gunsten von Bebauung aufgehoben.</p> <p>Die ökologisch sehr wertvollen Ränder des Landschaftsschutzgebietes haben für das Orts- und Landschaftsbild eine entscheidende Bedeutung. Sie haben außerdem klimarelevante Funktionen.</p> <p>Deshalb beanstandet er auch die Aussagen zu Boden, Landschaft und Biologische Vielfalt und schlägt folgende Änderungen vor:</p> <p>Boden: Die Bodengüte ist gut, die Bodenversiegelung erheblich.</p> <p>Landschaft: Das Orts- und Landschaftsbild wird erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Biologische Vielfalt: Die Biodiversität ist in den Kleingartenflächen erheblich.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzbeauftragten wäre im äußersten Fall eine Bebauung südlich des Ballspielplatzes möglich. Das Baufenster im Nordwesten lehnt er ab.</p>	<p>Vor 1976 war es möglich, durch die Festsetzung einer Baumöglichkeit in einem Bebauungsplan auch in einem Landschaftsschutzgebiet zu bauen. Deshalb wurde im Bereich der Sprollstraße entsprechend dem Bebauungsplan von 1971 das Landschaftsschutzgebiet teilweise überbaut. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, könnte mit einem Schulgebäude bebaut werden und ist planungsrechtlich damit Bauland.</p> <p>Deshalb wurde diese Fläche bei der FNP-Genehmigung mitgenehmigt und nicht wie in anderen Fällen bei denen es sich um geplante Bauflächen handelt, von der Genehmigung ausgenommen.</p> <p>Seit 1976 ist es nicht mehr möglich, Baumöglichkeiten im Landschaftsschutzgebiet auszuweisen, ohne vorab die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes entsprechend zu ändern.</p> <p>Vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes ist deshalb ein eigenständiges Ordnungsänderungsverfahren der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung erforderlich. Das Amt für Umweltschutz hat deshalb ein Änderungsverfahren eingeleitet, um die Abgrenzung anzupassen.</p> <p>Das Amt für Umweltschutz hat in seiner Stellungnahme angeführt, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht erheblich ist.</p> <p>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgen durch die Überbauung, Versiegelung, Freiflächeninanspruchnahme und die künftige Nutzung, es handelt sich hierbei aber nicht um erhebliche Auswir-</p>

	<p>kungen. Es muss berücksichtigt werden, dass der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine deutlich höhere Versiegelung zulässt, als der nun vorliegende Bebauungsplan (Verringerung der zulässigen Überbauung um ca. 690 m²). Damit führt der neue Bebauungsplan im Verhältnis zum alten Bebauungsplan zu einer deutlichen Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Boden.</p>
--	---

Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden zwölf Anregungen, teilweise mit Mitunterzeichnern vorgebracht. Zwei Anregungen wurden von Rechtsanwälten vorgebracht, die beteiligte Bürger vertreten, darunter auch die Wohnungseigentümergeinschaft Sprollstraße 83 - 93. Die Interessengemeinschaft (IG) Sprollstraße hat ebenfalls Anregungen vorgebracht. (Namensliste der Beteiligten siehe Anlage 4).

Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, die nicht berücksichtigt werden konnten, befassen sich im Wesentlichen mit folgenden Punkten:

1. Einspruch
2. Landschaftsschutzgebiet
3. Landschaft
4. Flora und Fauna
5. Lärm
6. Feinstaub
7. Umweltbericht
8. Umweltfreundliche Energien
9. Planungsrecht
10. Baugesetzbuch
11. Bedarf an Wohnungen
12. Art und Maß
13. Baufenster
14. Verschattung
15. Abstandsflächen
16. Nachbarbebauung
17. Verkehr
18. Sandspielplatz
19. Höhenlinien
20. Zeichenerklärung
21. Wirtschaftliche Interessen
22. Öffentlichkeitsbeteiligung
23. Investoren
24. Grundsatz der Gleichbehandlung
25. Hoffeld

Anregungen Beteiligte	Stellungnahme Behörde
<p>1. Einspruch gegen das Bebauungsplanverfahren</p> <p>Anregung Nr. 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10, 12</p> <p>Die Beteiligten lehnen den Bebauungsplannentwurf strikt ab, sie erheben Einspruch ge-</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Der Bebauungsplan wurde aufgrund der zahlreich eingegangenen Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p>

<p>gen das Bebauungsplanverfahren und fordern eine Änderung der Planung bzw. einen Verzicht auf die Planung.</p> <p>Die Beteiligten fordern, dass das Landschaftsschutzgebiet (LSG) nicht angetastet wird.</p> <p>Die Beteiligten fordern die vollständige Erhaltung des noch bestehenden stadtnahen Landschaftsschutzgebiets und sprechen sich deutlich gegen den Bebauungsplan aus.</p>	<p>mehrfach geändert und überarbeitet. Die Bebauung entspricht dem städtebaulich wichtigen Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und soll daher trotz der Anregungen weiterverfolgt werden. Die Landschaftsschutzgebietsgrenze wird in einem separaten Verfahren geändert werden. Dieses Änderungsverfahren muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen sein und wurde im Frühjahr 2007 eingeleitet.</p>
<p>2. Landschaftsschutzgebiet Anregung Nr. 1 bis 12</p> <p><u>Änderung der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung</u></p> <p>Gegen die Verschiebung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes, die die zweite Baureihe erst ermöglicht, erheben die Beteiligten Einspruch. Die Beteiligten weisen darauf hin, dass der Planung nicht überwindbare naturschutzrechtliche Bedenken entgegenstehen.</p> <p>Die Beteiligten verstehen nicht, dass ausgerechnet in einem Bereich, dem als Ergebnis des Gutachtens nach § 42 BNatSchG eine hohe Bedeutung für den Artenschutz innerhalb der Biotopkartierung zuzuordnen sei und in dem eine hohe Vogelartenvielfalt und -dichte sowie eine hohe Verbundwirkung mit der Umgebung und in Richtung Ramsbachtal festgestellt werde, das Landschaftsschutzgebiet um 400 m² verkleinert werden soll.</p> <p>Den Beteiligten ist es unverständlich, wie ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet trotz großen Protests von über 1 400 Bürgern und ernsthafter Warnungen aller Naturschutzverbände, allein kommerzieller Gründe wegen aufgehoben werden könne. Sie fragen sich, wie es überhaupt möglich sei, in einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) einen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Die Beteiligten halten es für überaus fragwürdig, wenn ein Bebauungsplanverfahren mit solchen Festsetzungen betrieben werde, die nur bei Eintritt einer Bedingung wirksam werden können, ohne dass erkennbar ist, ob und ggf. wann die Bedingung eintreten würde. Sollte die Bedingung (Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze) nicht eintreten, falle die Planung in sich zusammen.</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Die Vollversammlung des Gemeinderats hat beschlossen, das Gebiet teilweise im FNP(Flächennutzungsplan) 2010 als Wohnbaufläche darzustellen. In Folge hierzu wurde die Verwaltung aufgefordert, zu prüfen, welche Verfahrensschritte zur Ausweisung des Baugebietes notwendig sind.</p> <p>Die Realisierung des Baugebietes ist nicht möglich ohne die Aufhebung eines Teilbereiches des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes aus dem Jahre 1961. Das Amt für Umweltschutz hat das LSG-Änderungsverfahren im Frühjahr 2007 eingeleitet.</p> <p>Das betroffene Landschaftsschutzgebiet „Ramsbachtal / Auener Bachtal“ umfasst eine Fläche von rund 355 ha. Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs und die angrenzende Fläche des Flst. 2430 (Gebäude Sprollstraße 83-89) mit einer Fläche von insgesamt ca. 1 ha soll durch das LSG-Änderungsverfahren aus dem LSG entlassen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Sprollstraße sind ca. 0,3 ha Schutzgebietsfläche betroffen. Der größere Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt außerhalb des Schutzgebietes). Ein Teil der Schutzgebietsfläche ist nicht mehr schutzwürdig, da bereits ein Bolzplatz (ca. 0,1 ha) vorhanden ist. Eine weitere Fläche im Geltungsbereich (ca. 0,2 ha) ist mit Gehölzen bewachsen. . Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs und die angrenzende Fläche des Flst. 2430 (Gebäude Sprollstraße 83-89) mit einer Fläche von insgesamt ca. 1 ha soll durch das LSG-</p>

Sie bezweifeln, dass es zulässig sein könne, einen Bebauungsplan unter einer Bedingung zu verabschieden und nimmt an, dass die Verwaltung das auch nicht vorhat. Die Beteiligte fragt sich, was mit dem Vorgehen bezweckt werde. Sie fragen sich, mit welcher Legitimation das seit Jahrzehnten bestehende Landschaftsschutzgebiet zu Gunsten einer privaten Wohnbebauung aufgegeben werden könne. Nach Ansicht des Beteiligten ist der vorliegende Bebauungsplan nicht rechtmäßig, weil er die Grenze des Landschaftsschutzgebiets ignoriert. Ihrer Meinung nach hätte es gar nicht zur Beschlussfassung kommen dürfen, solange der rechtlich bindende Verlauf der bisherigen Grenze des Landschaftsschutzgebiets noch bestehe. Die Beteiligten weisen darauf hin, dass die Landschaftsschutzgesetz-Verordnung dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes entgegenstehe.

Die Beteiligten weisen darauf hin, dass der Bebauungsplanentwurf in vollem Widerspruch zur Landschaftsschutzgesetz-Verordnung stehe und verweist auf das Gutachten gemäß § 42 BNatSchG. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes, um eine Bebauung und einen Spielplatz zu ermöglichen, stehe im Widerspruch zu den einschlägigen Fachgesetzen und sei deshalb abzulehnen. Die Beteiligten stellen fest, dass die Bebauung in einem schützenswerten Landschaftsschutzgebiet für nur zwölf Bewohner und ein Spielplatz unverhältnismäßig sei, nicht im wohlverstandenen öffentlichen Interesse stehe, nicht im Einklang mit der Landschaftsschutzverordnung und dem geltenden BauGB stehe und damit in keiner Weise zu rechtfertigen sei. Gegen die Überbauung des Landschaftsschutzgebietes sprächen insbesondere Gründe des Landschafts- und Naturschutzes. Eine Bebauung in den Landschaftsschutzgebietsbereich hinein sei unzulässig, da sie den Naturschutzgesetzen entgegenwirke. Es sei nicht zu verstehen, mit welcher Ignoranz seit 1997 seitens der Stadt Stuttgart eine Planung zu Lasten des Landschaftsschutzgebiets vorangetrieben werde, ohne dass sich hier eine Notwendigkeit für diesen erneuten Eingriff

Änderungsverfahren aus dem LSG entlassen werden. Im Verhältnis zur Gesamtgröße des Landschaftsschutzgebietes ist eine kleinräumige Herausnahme unmittelbar am Siedlungsrand bei Abwägung der naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Belange vertretbar. Der Schutzzweck und die Schutzwürdigkeit des Landschaftsschutzgebietes „Ramsbachtal / Auener Bachtal“ mit der Gesamtfläche von rund 355 ha wird nach Aussage des Amt für Umweltschutz durch diese geringfügige Gebietsreduzierung nicht tangiert. Für die Änderung der Abgrenzung des LSG wurde im Frühjahr 2007 ein eigenständiges Verfahren eingeleitet. Die Änderung des Bebauungsplans kann vorbereitet werden, bevor die Änderung des LSG erfolgt. Bezüglich der Inkraftsetzung bedarf es jedoch einer rechtskräftigen Änderung des LSG.

Stellungnahme zum Gutachten gem. § 42 BNatSchG und den besonders und streng geschützten Arten siehe „4. Flora und Fauna“.

begründet. Zu keinem Zeitpunkt ist bzw. wurde erkennbar, was diesen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet rechtfertigen kann. Für die Planung fehle jede Rechtsgrundlage. Ein Antrag auf Veränderung des Landschaftsschutzgebiets-Grenzlinienverlaufs bestehe nicht. Eine rechtsverbindliche Verfügung über die Veränderung existiere ebenso nicht. Ob überhaupt eine Veränderung stattfinden kann und wird, sei nicht gesichert. Gesichert sei der bestehende rechtsverbindliche Verlauf der Landschaftsschutzgebietslinie. Der Interessengemeinschaft ist sehr wohl bewusst, dass der Gemeinderat die Veränderung verabschieden kann. Das letzte Organ der Entscheidung, ob die Grenzverschiebung erfolgen wird, sei nicht der Gemeinderat. Die ausgewiesene Planung in den Landschaftsschutz hinein wirke den Naturschutzgesetzen entgegen. Es bleibe festzustellen, dass eine Bebauung in den Landschaftsschutzgebietsbereich unzulässig sei.

Es sollte nach Ansicht der Beteiligten vielmehr angestrebt werden, bei der bereits im Landschaftsschutzgebiet bestehenden Bebauung (z.B. Sprollstraße 83 und 85) die Grenze der bestehenden Bauflucht anzupassen und als Ausgleich für diese Eingriffe geeignete Flächen dem Landschaftsschutzgebiet zuzuschlagen.

Nach Meinung der Beteiligten spiele es keine Rolle, dass die Grenze in den 70er Jahren vielleicht einmal freihändig mit dem 6B Bleistift in einen Plan eingetragen wurde und dass man zu der Zeit bedenkenlos solche Schutzgebiete bei Bauungen ignoriert hätte. Es gehe ihnen darum, keine Präzedenzfälle zu schaffen, die es ermöglichen, nach solch einem Eingriff morgen 5 000 und übermorgen 10 000 m² Landschaftsschutzgebiet abzuzweigen und so auf Dauer das dringend notwendige Naherholungsgebiet zu zerstören.

Es sei nicht einzusehen, warum die vor Jahrzehnten aus sicher wohl erwogenen Gründen bejahten Belange des Landschaftsschutzgebietes hinter die privaten Interessen einer Handvoll Bauherren oder eines entsprechenden Investors zurücktreten sollten. Dies sei umso weniger verständlich, als heutzutage das Umweltschutzbewusstsein und der Horror vor einer ausufernden Versiegelung der Land-

Auch in den 70er Jahren wurden in Bauungsplanverfahren alle betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Realisierung von Bauungsplänen im LSG war nach damaligem Recht zulässig.

schaft gegenüber früheren Jahrzehnten signifikant gestiegen seien.

Die Stadt sei ihrer Meinung nach gemäß den im Bundesnaturschutzgesetz verankerten allgemeinen Grundsätzen gehalten, bei der Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Grundflächen die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Dieser besondere Schutz muss ganz sicher einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet zukommen.

Das Landschaftsschutzgebiet muss unangetastet bleiben. Im Landschaftsschutzgebiet darf nicht gebaut werden.

Das Landschaftsschutzgebiet darf nicht verschoben werden.

Aus Gründen der Landschaftspflege und aus ökologischen Gesichtspunkten sollten die großen alten Bäume auf der begrünten Fläche südwestlich des angelegten Ballspielplatzes erhalten bleiben und keiner anderen Nutzung geopfert werden. Auch das völlig bewachsene Gelände mit altem Baum und Strauchbestand in der Südwestecke des Flst. 2438 solle nicht für Bauzwecke verwendet werden.

Es sei nach Ansicht des Beteiligten kein hinreichendes Argument, dass andere Gebäude in das bestehende Landschaftsschutzgebiet hineinragen. Denn eine weitere Verschlechterung zu Lasten der Umwelt könne nicht durch Berufung auf bereits bestehende Eingriffe gerechtfertigt werden.

Die LSG-Änderung könne nicht damit begründet werden, dass die mehrgeschossige Wohnanlage Sprollstraße 83 bis 89 teilweise im LSG stehe. In der Vergangenheit begangene Bausünden könnten nicht neue Bausünden rechtfertigen.

Landschaftsschutz bedeute nach Ansicht der Beteiligten dauerhaften Schutz (Nachhaltigkeit vor Bebauung) und damit Schutz vor der reinen Willkür in der Durchsetzung wirtschaftlicher Interessen und politisch motivierter Modetrends. Das städtebaulich sicher sinnvolle Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung werde pervertiert, wenn dafür am hohen Gut Landschaftsschutz manipuliert oder dieser gar geopfert werde. Um eben diese langjährige Praxis zu verhindern (siehe Bebauung Sprollstraße 83 - 99), habe der Gesetzgeber durch eine Verfahrensänderung die Bebauungsmöglichkeit innerhalb bisher als LSG ausgewiese-

ner Flächen bewusst erschwert. Dies solle nach Ansicht des Beteiligten die Verwaltung der Stadt Stuttgart insbesondere deren Finanz- und Baubereich endlich zur Kenntnis nehmen. Auf die Bebauung im Landschaftsschutzgebiet sei nach Meinung der Beteiligten zu verzichten, die unteren beiden Doppel-/ Einzelhäuser seien ersatzlos zu streichen.

Die Stadt habe darauf zu achten, dass eine Verschiebung der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets nur im geringst nötigen Umfang erfolgt, um weitere Eingriffe in das Schutzgut Landschaft zu unterbinden.

Die 1 400 Bürger sprechen sich gegen diese geplante, aus ihrer Sicht eindeutige Verletzung der schützenswerten Fläche aus.

Nach Ansicht der Beteiligten dürfe es keine weitere unwiederbringliche Reduzierung des wertvollen Gutes Natur im einzigartigen Ramsbachtal geben, auch nicht an seinen Rändern und auch nicht scheinbarweise.

Nachdem in den 70er Jahren schon massiv in das LSG eingegriffen wurde, wolle man das jetzt fortsetzen. Früheres Unrecht gelte in der jetzigen Planung als Ausrede, um neues Unrecht zu schaffen. Unrecht gebiere Unrecht. Durch die unverantwortliche massive Bebauung Hoffeld-Ost wurde bereits in das Landschaftsschutzgebiet Ramsbachtal so stark und unwiederbringlich eingegriffen, dass weitere Eingriffe, wie jetzt schon wieder geplant, durch die Interessengemeinschaft Sprollstraße abgelehnt werden.

Eine Aufhebung von 1 100 m² Landschaftsschutzgebiet für 12 Personen sei unhaltbar, bringen die Beteiligten vor.

Die Interessengemeinschaft tritt gegen die Veränderung der bestehenden Landschaftsschutzgrenze ein. Das gelte nicht nur für den Bereich der Sprollstraße, sondern für den gesamten angrenzenden Landschaftsschutzbereich Ramsbachtal. Eine Veränderung des Landschaftsschutzgebiets wird von der Interessengemeinschaft abgelehnt.

Die Interessengemeinschaft regt an:

- Landschaftsschutzgebiet soll beibehalten werden,
- keine Veränderung der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung,
- keine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet.

Ausgleich für Bebauung Hoffeld Süd

Im Geltungsbereich ist eine Fläche von ca. 0,3 ha im LSG.

<p>Dem Landschaftsschutzgebiet ist durch die Bebauung Hoffeld-Süd eine Fläche in der Größenordnung von ca. 34 500 m² entzogen worden. Diese gewaltige Bebauung in das Landschaftsschutzgebiet hinein wurde nicht ausgeglichen.</p> <p>Die Eingriffe und damit verbundenen Veränderungen im Landschaftsschutzgebiet seien unwiederbringlich.</p>	
<p>3. Landschaft Anregung Nr. 9</p> <p>Der Beteiligte weist darauf hin, dass ein Bebauungsplan, der auf der vorliegenden Entwurfsplanung beschlossen werden würde, abwägungsfehlerhaft sei. Das Schutzgut Landschaft werde entgegen der Behauptung im Umweltbericht aus seiner Sicht erheblich beeinträchtigt, da zuerst die Grenze eines Landschaftsschutzgebiets verlegt werden muss, um eine Zulässigkeit der Bebauungsplanung zu erreichen. Der Umweltbericht sei insoweit grob fehlerhaft.</p> <p>Die Planung entspreche nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes, wie im Umweltbericht aufgeführt, da Teile davon im Landschaftsschutzgebiet liegen.</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Es ist richtig, dass im Landschaftsplan die Landschaftsschutzgebietsgrenze dargestellt ist und dies im Umweltbericht unter der Rubrik „Landschaft“ nicht erwähnt wurde. In der Begründung wurde jedoch unter „geltendes Recht“ sowie in der Zusammenfassung auf das Landschaftsschutzgebiet ausdrücklich hingewiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft liegt nicht vor, da u.a. die angrenzende Bungalow-Bebauung um ein ähnliches Maß in das Landschaftsschutzgebiet hinein ragt. Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 (7) BauGB) wurde vorgenommen. Im Landschaftsplan ist die im Bebauungsplan als WA-Fläche ausgewiesene Fläche als Baufläche dargestellt. Die Planung entspricht damit dem Landschaftsplan.</p>
<p>4. Flora und Fauna Anregung Nr. 1, 5, 9, 12</p> <p>Die Beteiligten bringen vor, dass das Biotop, welches im Laufe von Jahrzehnten auf dem Flst. 2438 entstanden und vielen streng geschützten Tierarten eine Heimat gebe, als Naturschutzgebiet (als Ausgleich für die von den damals Verantwortlichen begangenen Bausünden) erhalten bleiben sollte.</p> <p>Die vom Ornithologen beschriebenen Vogel- und Tierarten gäbe es auf diesem Grundstück in großer Zahl. Darunter sehr viele Bunt-, Grün- und Grauspechte. Ferner hätten dort Igel, Maulwürfe, Steinmarder, Feuersalamander, Eichhörnchen, Schmetterlinge, Bienen, Hummeln, Fledermäuse und noch viel mehr Tiere ihren Lebensraum. Diesen vielen Tierar-</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Das Gebiet wird als Nahrungs- und Brut habitat von zahlreichen Vogelarten genutzt (s. Ornithologisches Gutachten AG Quetz und Bischoff vom August 2005 zum Gebiet Sprollstraße). Insgesamt entspricht das Arteninventar der üblicherweise vorkommenden Arten des Ramsbachtals und der meisten Gartengebiete in der Stadt Stuttgart. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht reduziert, dadurch wird der Verlust an hochwertigen Habitatstrukturen verringert, hochwertige Biotopstrukturen können in der festgesetzten Grünfläche er-</p>

ten könne man doch nicht herzlos die Lebensgrundlage entziehen. Die Beteiligten zählen mehrere direkte Nachbarn namentlich auf, die das geschilderte Tiervorkommen bezeugen könnten.

Nach Ansicht der Beteiligten sterbe zuerst die Natur und dann der Mensch.

Sie weisen darauf hin, dass auch der Naturschutzbeauftragte der Stadt Stuttgart eindringlichst vor einem Bau in das Landschaftsschutzgebiet gewarnt habe, da die Umwelteinwirkungen erheblich wären.

Die Lebensstrukturen für Tiere und Pflanzen, insbesondere die Brutlebensräume der Vogelarten und Kleinsäuger würden durch die Überbauung, Versiegelung und Flächeninanspruchnahme zerstört.

Die Beteiligten fragen sich, ob diese Warnungen einfach ignoriert werden können.

Die Bedeutung des Grundstücks kann im Hinblick auf sein jahrzehntelang sich selbst überlassenes natürliches Gedeihen gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Dieses Fleckchen Natur sollte unverändert der Allgemeinheit erhalten und gewidmet werden und nicht dem privatwirtschaftlichen Profit zum Opfer fallen. Die geplante Begrünung von Flachdächern werde kein Ausgleich sein, diese Illusion könne man sich sparen.

Ein Beteiligter weist auf den Umweltbericht hin, wonach die Beeinflussung des Schutzguts Tiere und Pflanzen erheblich sei. Insbesondere besonders und gar streng geschützte Vogelarten seien betroffen, die Lebensstrukturen gingen verloren.

Ein Beteiligter bemängelt die nicht ausreichenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Er bezweifelt, dass derart erhebliche Eingriffe in die bestehende Artenvielfalt durch die Festsetzung einheimischer Laubgehölze, Nisthilfen und extensive Gartennutzung hinreichend ausgeglichen würden. Vor allem die Festsetzung von Nisthilfen erscheint dem Beteiligten als sehr vage.

Ein großflächiges Biotop das seltene Tier- und Vogelarten beherberge und schütze, sowie ein wertvoller alter Baumbestand würde unwiederbringlich zerstört. Die Stadt Stuttgart habe per Gesetz Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderer Weise zu berücksichtigen und dürfe nicht fahrlässig mit dieser Verantwortung umgehen.

halten werden.

Der Verlust der Biotopstrukturen führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Populationen besonders oder streng geschützter Arten. Die im Gebiet als Nahrungsgäste vorkommenden Arten Grünspecht und Grauspecht haben ausreichend große Nahrungsflächen innerhalb der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grünflächen sowie in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes. Das Gleiche gilt für die das Gebiet nutzenden besonders geschützten Arten, von denen der Feldsperling, Girlitz, Haussperling, Star, Türkentaube und Goldammer als gefährdet gelten. Die als Brutvögel im Gebiet vorkommenden Arten Amsel, Kohlmeise, Grünfink, Buchfink, Zilpzalp, Ringeltaube, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Blaumeise sind weder selten noch gefährdet und finden in der näheren und weiteren Umgebung günstige Lebensraumbedingungen vor. Ein Verlust der Brutstätten dieser Arten wird nicht zu einer Gefährdung der Populationen dieser Arten im Bereich Ramsbachtal führen.

Weitere relevante Tier- oder Pflanzenarten wurden bei der Untersuchung nach § 42 BNatSchG nicht festgestellt.

<p>Der mittlerweile allen bekannte aktuelle Umweltbericht erläutere klar, dass im Falle der Baumaßnahme die Beeinflussung des Schutzguts Tiere, Pflanzen und Klima erheblich sei. Die Interessengemeinschaft regt an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von Landschaftsschutzgebiet für Pflanzen, Tiere, Umwelt und die folgenden Generationen. 	
<p>5. Lärm Nr. 5, 8, 9</p> <p>Die Beteiligten weisen darauf hin, dass nach dem Umweltbericht bereits heute die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiet überschritten seien. Nach Ansicht der Beteiligten führe die vorgesehene Bebauung zu einer nicht unerheblichen zusätzlichen Lärmbelastung.</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Gemäß der Lärmkartierung ist die Sprollstraße mit tags 55-60 dB(A) und nachts mit 45-50 dB(A) belastet. Diese Werte beziehen sich jedoch auf den Straßenrand (Bordstein). Die geplanten Häuser sind jedoch ca. 16 m von der Straßenmitte entfernt geplant. Deshalb errechnet sich für die Südwestfront der geplanten Häuser direkt an der Sprollstraße eine zu erwartende Lärmbelastung von ca. tags 49-54 dB (A) und nachts 39-44 dB(A). Die anderen Häuserseiten sind wegen der Eigenabschirmung noch geringer belastet. Es ist daher zu erwarten, dass die Orientierungswerte nicht oder nur geringfügig überschritten werden. Des Weiteren stehen an der Sprollstraße schon Wohnhäuser. Beschwerden gegen Verkehrslärm liegen beim Amt für Umweltschutz nicht vor.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte keine Grenzwerte sind, die zwingend einzuhalten sind, sondern, wie der Name schon ausdrückt, einen orientierenden Charakter haben.</p> <p>Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind überschritten, deshalb wurde der Geltungsbereich als Gebiet gekennzeichnet, in dem besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind (Anordnung der Grundrisse, Lärmschutzfenster). Die Lärmwerte von 1998 haben heute noch Gültigkeit. Die Lärmbelastung durch die zusätzlichen Bewohner wird nicht ermittelt. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Bebauung und deren Bewohner eine gewisse zusätzliche Lärmbelastung entsteht. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu erwarten. Die erfor-</p>

Die massive und hohe Bebauung des geplanten Stadthauses führe wegen seines geringen Abstandes zu besonders lästigen Lärmemissionen, weil die schon jetzt vorhandene Verstärkung jedes Geräusches durch den Widerhall an den Betonmauern erheblich erhöht würde.

Der Beteiligte bemängelt, dass die zusätzliche Lärmbelastung durch die Wohnbebauung für bis zu 38 Personen an keiner Stelle berücksichtigt worden sei. Der Umweltbericht beschäftige sich ausschließlich mit dem zu vernachlässigenden Lärm von Ball und Sandspielplatz. Mit der Lärmemission der geplanten Bebauung nach Fertigstellung setze sich der Umweltbericht nicht auseinander.

derlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind eingehalten.

Der Einfluss der Reflexion auf den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms wird als gering betrachtet. Der Weg des reflektierten Schalls ist größer und damit ist er leiser als der des Direktschalls. Weiterhin gibt es einen Reflexionsverlust, da ein Teil der Schallenergie durch die Gebäudefront absorbiert und transmittiert wird. In den durch den Direktschall des Straßenverkehrs verursachten Beurteilungspegel geht zudem die ganze einsehbare Straßenlänge ein, beim Reflexionsschall jedoch nur das wesentlich kürzere Straßenstück, das als Spiegelschallquelle durch die reflektierende Wand dargestellt werden kann. Dieses ist im Verhältnis zum gesamten einsehbaren Straßenverlauf als klein zu betrachten und hat dadurch eine geringere Schallenergie als der Direktschall. Die Erhöhung des Verkehrslärms ist daher unter Heranziehung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als antizipiertes Sachverständigengutachten als nicht wesentlich zu betrachten.

Weiterhin ist zu erwarten, dass der Bolzplatz durch die geplante Bebauung gegenüber der vorhandenen Bebauung zumindest teilweise abgeschirmt wird und es daher zu einer punktuellen Verbesserung seitens dieser Geräuschquelle kommen kann.

Ein neues Lärmgutachten wird als nicht notwendig erachtet. Sofern sich die Verkehrsstärken nicht durch geänderte Verkehrsführungen oder durch große neue Ansiedlungen wesentlich verändert haben, ist die Verkehrslärmkartierung von 1998 heute noch gültig. Bei einer Änderung der Verkehrsstärke von ca. 26 % ändert sich die Lärmbelastung um nur 1 dB(A). Dies liegt aber im Rahmen der Prognose- und Messgenauigkeit. Eine weitere Untersuchung würde daher keine neuen Erkenntnisse liefern. Die durch die geplante Bebauung zu erwartende Zusatzbelastung lässt sich nur abschätzen, da noch keine Detailplanung

<p>Trotz der bestehenden Vorbelastung sei kein Lärmgutachten eingeholt worden. Die Lärmbelastung sei weder erhoben noch berücksichtigt. Eine Reduzierung der ursprünglich geplanten Einwohnerzahl von 50 könne nicht als Maßstab herangezogen werden.</p> <p>Die Interessengemeinschaft regt an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmgutachten erstellen nach heutigem Stand (nicht Stand 1998 verwenden). 	<p>vorliegt. Unter der konservativen Annahme, dass zu jedem der 38 Personen ein Pkw vorhanden sein wird und hiervon 50% in einer Garage und die anderen 50% auf einem oberirdischen Parkplatz stehen werden, ergeben sich gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2002) ca. 155 zusätzliche Fahrzeugbewegungen am Tag und ca. 11 in der Nacht. Gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen ergibt sich hierfür eine Zusatzbelastung von ca. 42 dB(A) am Tag und 22 dB(A) in der Nacht. Selbst bei dieser sehr konservativen Abschätzung würde sich der Gesamtverkehrslärm durch diese zusätzlichen Verkehrsbewegungen nicht erhöhen.</p>
<p>6. Feinstaub Anregung Nr. 11</p> <p>Der Beteiligte bemängelt die fehlenden Angaben zur Feinstaubkonzentration, die durch die künftig erhöhte Verkehrsbelastung durch die Bebauung, Heizung und Fahrverkehr nochmals erhöht werden wird. Angaben hierüber fehlen gänzlich in der Begründung. Irgendwelche Angaben über Prognosen seien keine gesicherten Erkenntnisse und hätten in ihrer Aussage keine Bedeutung.</p> <p>Es seien keine Grenz- oder Zielwerte angegeben, an denen man erkennen könne, was für ein Stand heute erreicht sei.</p> <p>Die Interessengemeinschaft regt an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feinstaubmesswerte aufzeigen. 	<p>Stellungnahme</p> <p>Feinstaubkonzentration wird aufgrund des hohen (technischen und finanziellen) Aufwands nur an so genannten Belastungsschwerpunkten messtechnisch ermittelt.</p> <p>Hohe Feinstaubbelastung ist in Stuttgart ein hauptsächlich durch den Individualverkehr geprägtes Phänomen, so dass sich aus Verkehrsmengen/Lkw-Anteilen für die einzelnen Straßenabschnitte eine Grobkategorisierung (Verdachtsstraßen) vornehmen lässt. Für diese Verdachtsstraßen werden dann mit Hilfe einer Ausbreitungsmodellierung Schadstoffwerte (u. a. für Feinstaub, aktueller Stand und verschiedene Prognosejahre) ermittelt. Liegen diese Werte im Grenzbereich, werden im Einzelfall mikroskalierte Ausbreitungsmodellierungen Messungen durchgeführt.</p> <p>Die Sprollstraße in Stuttgart-Hoffeld gehört nicht in die Kategorie „Verdachtsstraßen“ und damit liegen auch keine Detailberechnungen oder Messwerte vor.</p> <p>Eine Erhöhung der Feinstaubbelastung durch zusätzliche 38 Einwohner (Hausbrand und Verkehr) über die Grenzwerte hinaus wird aus fachlicher Sicht für ausgeschlossen gehalten. Eine Überschrei-</p>

	<p>tung der Grenzwerte hätte entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (22. Bundesimmissionsschutzverordnung) zur Folge, dass für das betreffende Gebiet ein Aktion-/bzw. Luftreinhalteplan aufgestellt werden muss. Sie hätte aber keine direkten rechtlichen Folgen für die Bauleitplanung oder das Baurecht insgesamt.</p>
<p>7. Umweltbericht Anregung Nr. 7, 9</p> <p>Die Beteiligten weisen darauf hin, dass ihrer Meinung nach die Belange des Umweltschutzes in weit erheblicherem Umfang durch die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt seien, als dies in der Bewertung des Umweltberichts eingeräumt werde.</p> <p>Aus der Tatsache, dass sich die heute unbebaute Fläche positiv auf die Wohnumfeldfunktion der Anwohner auswirke, folge nach Ansicht des Beteiligten zwingend, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erheblich seien.</p> <p>Die Beteiligten bemängeln die Feststellung, die Beeinflussung des Schutzguts Tiere und Pflanzen sei erheblich und nicht ausreichend in die Bewertung des Umweltberichts eingegangen. Auch hier seien folgerichtig sämtliche der betrachteten Auswirkungen als erheblich einzustufen.</p> <p>Die Beteiligten bemängeln, dass im Umweltbericht das Schutzgut Mensch als nicht erheblich beeinflusst dargestellt wird, obwohl die Lärmwerte schon heute zu hoch seien mit erheblichen Überschreitungen um mehr als 5dB(A). Dies sei widersprüchlich.</p> <p>Der Umweltbericht bezeichnet das Ramsbachtal als eine der landschaftlich hochwertigen geschützten Freiflächen in Stuttgart. Der Planungsbereich zwischen Siedlung und dem freien unbebauten Ramsbachtal sei demzufolge in seiner ökologischen Funktion bereits heute beeinträchtigt. Hier müsse einer weiteren Beeinträchtigung eine klare Grenze gesetzt werden. Mit der Argumentation, es bestünden bereits Eingriffe, könne jeder weitere Eingriff problemlos gerechtfertigt werden. Die Argumentation könne daher nicht richtig sein.</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Im Umweltbericht werden alle Beeinträchtigungen aufgeführt. Jedoch nur die erheblichen Auswirkungen werden gesondert ausgeführt. Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen wurden als erheblich eingestuft. Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter sind nicht auszuschließen, sie werden aber nicht als erheblich eingestuft. Eine erhebliche Beeinträchtigung eines oder mehrerer Schutzgüter hat jedoch nicht zur Folge, dass eine Bebauung ausgeschlossen werden muss. Der Umweltbericht stellt viel mehr das Abwägungsmaterial zusammen und stellt alle absehbaren Nachteile des Bebauungsplanes dar.</p> <p>Ein Planungsrecht und damit eine Baumöglichkeit im heutigen Landschaftsschutzgebiet bestand bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1971/15. Eine Bebauung mit einem Schulgebäude teilweise im Landschaftsschutzgebiet wäre ohne den vorliegenden Bebauungsplan heute bereits möglich. Gegenüber dem Planungsrecht aus dem Jahr 1971 wurde mit dem neuen Bebauungsplan eine Reduzierung der baulichen Nutzung festgesetzt.</p>

<p>8. Umweltfreundliche Energien Anregung Nr. 7</p> <p>Es wird angeregt, die Verwendung einer umweltfreundlichen Heizung, die Nutzung erneuerbarer Energien als zusätzliche Festlegungen in einen geänderten Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Für das städtische Grundstück wird wie bei allen städtischen Grundstücken im Kaufvertrag geregelt werden, dass die Werte der EnEV</p> <ul style="list-style-type: none"> - um 15%, - ab 2 000 m² Nutzfläche um 20% zu unterschreiten sind. Die Thematik von umweltfreundlichen Heizungen ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bereits ausreichend geregelt. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht ausgeschlossen, wird aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt.
<p>9. Planungsrecht Anregung Nr. 3, 4, 9, 11</p> <p>Die Beteiligte bemängelt, dass die vorliegende Planung von der unhaltbaren Prämisse ausgehe, dass eine Wohnbebauung im Rahmen der vor Jahrzehnten festgelegten Bebauungsmöglichkeit für eine Schule und Gemeinbedarf jetzt zu ausschließlich privaten Zwecken planerisch ermöglicht werden „müsse“, nachdem der ursprünglich angenommene Bedarf nicht mehr bestehe.</p> <p>Ihrer Meinung nach stehe mit dem Wegfall der früheren Zweckbestimmung die Planung am Punkt Null.</p> <p>Damit seien auch alle in der Begründung angestellten Vergleichsrechnungen zwischen dem Bauvolumen für öffentliche und gemeinbedarfsorientierte Zwecke und dem für die geplante private Wohnbebauung obsolet.</p> <p>Der Beteiligte fragt sich, ob der bestehende Bebauungsplan bezogen auf das zu überplanende Flurstück nicht gegenstandslos geworden sei. Sein Sinn sei offensichtlich weggefallen, da eine öffentliche Fläche für Schulzwecke nicht mehr benötigt würde. Die Realisierung des bestehenden Planungsrechts sei damit faktisch ausgeschlossen. Deshalb kann als Vergleich im Umweltbericht nicht das bestehende Recht als Maßstab angenommen werden, da dieses gegenstandslos geworden sei und keine Aussicht auf Realisierung bestehe. Der Beteiligte weist darauf hin, dass wegen der</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Rechtsverbindliche Bebauungspläne haben solange Gültigkeit, bis sie geändert oder aufgehoben werden. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan 1971/15 und die damit getroffenen Festsetzungen einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“ maßgebend, solange kein anderer Bebauungsplan für diesen Bereich in Kraft tritt.</p> <p>Ob das bestehende Baurecht ausgenutzt wurde oder nicht, spielt für die Gültigkeit des Bebauungsplanes keine Rolle. Es ist nicht richtig, dass ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan gegenstandslos wird, weil kein Bedarf für die festgesetzten Nutzungen besteht. Es ist deshalb geboten, den Bebauungsplan aufzustellen und zu ändern, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern. Die bei der Aufstellung zu berücksichtigenden Gesichtspunkte und andere private und öffentliche Belange wurden berücksichtigt.</p>

Aufhebung des Bebauungsplanes das Baufenster im bisher gültigen Bebauungsplan hinfällig werde, und in der Neuordnung so nicht wieder platziert werden könne. Das bisherige Planungsrecht gehe mit der Aufhebung unter, eine neue Bauleitplanung sei nach der heute gültigen Rechtslage zu befinden.

Hier bringt die Interessengemeinschaft klar zum Ausdruck: Wird der rechtsgültige Bebauungsplan aufgehoben, dann sei die Gemeinbedarfsfläche uneingeschränkt wieder als Grünfläche auszuweisen, um dem notwendigen Ausgleich einer Bebauung Hoffeld-Ost gerecht zu werden.

Das bestehende Baurecht bedeute nicht automatisch Bauzwang, auch handele es sich nicht um eine Baulücke, sondern um eine seinerzeit ganz bewusst unbebaut gelassene Zone, die ausdrücklich für Gemeinbedarf bestimmt war und damit nicht mit Wohnhäusern bebaut werden konnte.

Ein konkreter Bedarf für eine Schule bestand zu keiner Zeit, zumal dieses Vorhaben auch wirtschaftlicher Vernunft widersprochen hätte.

Der vorliegende Bebauungsplan könne nicht rechtskräftig werden, die Voraussetzungen müssen erst noch geschaffen werden. Dem ausliegenden Bebauungsplan fehle jegliche Grundlage rechtskräftig zu werden. Die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung, wenn rechtsverbindlich nicht geklärt ist, ob diese Bebauungsplanung in Umfang, Art und Weise überhaupt erfolgen könne, wird in Frage gestellt.

Der Bebauungsplanentwurf gründe sich nach Ansicht der Beteiligten auf die Änderung der Landschaftschutzabgrenzung. Es lägen weder stichhaltige Argumente noch Begründungen vor, welche eine Rechtfertigung für eine Bebauung in den Landschaftsschutz hinein ermöglichen können.

Dem Landschaftsschutzgebiet ist durch die Bebauung Hoffeld-Ost eine Fläche in der Größenordnung von 6 400 m² entzogen worden. Dieser äußerst immense Eingriff in den Landschaftsschutz hinein konnte ohne eine Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Der Ausgleich finde sich in dem Flst. 2438 mit einer Flächen-größe von 6 400 m². Die Belege hierfür ergä-

Es ist richtig, dass eine Wohnbebauung nach dem bisherigen Planungsrecht nicht möglich ist. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan nach dem Willen des Gemeinderates geändert, um die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Es ist richtig, dass der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich werden kann, bevor nicht das Landschaftsschutzgebiet geändert worden ist. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Änderung des LSG vom Amt für Umweltschutz durchgeführt. Das LSG-Änderungsverfahren wurde im Frühjahr 2007 eingeleitet und lag vom 4. Juni - 6. Juli 2007 aus.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass ein Großteil des Plangebiets bereits heute nicht mehr den Schutzbestimmungen des LSG unterliegt und nur kleinere Randbereiche vor Inkrafttreten aus dem LSG entlassen werden müssen.

Im Bebauungsplan 1970/24 wurde der Geltungsbereich als Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung ist jedoch durch den Bebauungsplan 1971/15 und die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche aufgehoben worden.

Im Bebauungsplanverfahren wird nur der Eingriff, der innerhalb des Geltungsbe-

<p>ben sich unstrittig aus den Bebauungsplanvorschlägen der Jahre 1965 und 1967, letztendlich in dem heute verbindlichen Bebauungsplan. Das Flst. 2438 sei mit einem Baufenster versehen worden, welches nicht wirklich jemals einer Bebauung zugeführt werden sollte.</p> <p><u>Flächennutzungsplan</u> Die Interessengemeinschaft geht davon aus, dass der auf dem Flst. 2438 rechtsverbindlich festgesetzte Landschaftschutzbereich im FNP 2010 nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen sei. Der FNP weise das anteilige Landschaftsschutzgebiet nicht als Wohnbaufläche aus. Es bestehe keine rechtsgültige Verfügung darüber, dass eine Planung in den Landschaftsschutzgebietenbereich hinein erfolgen dürfe.</p>	<p>reiches durch die Planung entsteht, ermittelt und ggf. berücksichtigt. Eingriffe durch die bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1971/15 wurde nach damaligem Recht eine Bebauung auch im Landschaftsschutzgebiet ermöglicht. Ein Teil des Landschaftsschutzgebiets ist bereits heute überbaubar. Im FNP 2010 ist das im Bebauungsplan vorgesehene allgemeine Wohngebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>
<p>10. Baugesetzbuch Anregung Nr. 5, 7</p> <p>Die Beteiligten verweisen auf das Baugesetzbuch (BauGB) und die darin festgelegten Anforderungen in § 1 (5) und § 1 (6) 7 BauGB. Ihrer Meinung nach werde der vorgesehene Bebauungsplan diesen Anforderungen nicht gerecht. Der Beteiligte weist darauf hin, dass der Bebauungsplanentwurf in wesentlichen Punkten nicht den Intentionen und Inhalten des BauGB entspreche.</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen des BauGB. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Diese Abwägung ist Sache des Gemeinderats welcher Anhand der Vorlage zum Satzungsbeschluss in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung vornimmt.</p>
<p>11. Bedarf an Wohnungen Anregung Nr. 9</p> <p>Ein öffentlicher Bedarf an Wohnraum bestehe nach Ansicht des Beteiligten nicht. Eine weitere Nachverdichtung der Bebauung im Bereich Hoffeld sei wegen der Auswirkung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie insbesondere auch Landschaft nicht erforderlich und auch städtebaulich nicht geboten. Als öffentliche Grünfläche werde bereits der Ballspielplatz genutzt.</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Ziel des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, die Einwohnerzahl zu halten. Aus diesem Grund wird zurzeit geprüft, ob Bebauungspläne für mehrere künftig auszuweisende Neubaugebiete in Stuttgart aufgestellt werden sollen. Das städtebauliche Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll auch im Geltungsbereich mit dem vorliegenden Bebauungsplan realisiert werden.</p>

12. Art und Maß der baulichen Nutzung

Anregung Nr. 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12

Einfügung

Nach Ansicht des Beteiligten sei die Behauptung in der Begründung, die vorgesehenen Festsetzungen orientierten sich im Bereich der vier Einzel- und Doppelhäuser an der vorhandenen Bebauung im Nordwesten, schlicht unrichtig.

Die Bemerkung in der Begründung, dass eine Anpassung an die Nachbarbebauung die Zahl der Vollgeschosse auf II beschränkt, wird bemängelt, da der angrenzende rechtsverbindliche Bebauungsplan keine Z=II, sondern Z=I + I UG trägt. Eine Anpassung sei also nicht erfolgt.

Zulässig wäre nach den Festsetzungen also, dass im Hanggeschoss eine Wohneinheit möglich wäre.

Bei einer entsprechenden Geländemodellierung ergäbe sich auch ein zusätzliches Dachgeschoss mit maximal 75% Flächenanteil. Im Geländequerschnitt zeigten sich dann nicht nur zwei Ebenen, sondern vier Geschossebenen (zwei Vollgeschosse, zwei Teilgeschosse). Unter diesem Gesichtspunkt komme voll zu tragen, dass die HbA Vorgaben nicht nach dem ursprünglichen Gelände ausgewiesen seien und, dass das arithmetische Mittel aus der gemessenen Geländeoberfläche als Ansatz in der HbA unberücksichtigt bleibe.

Eine Anpassung an die nordwestliche Bebauung sei nicht erfolgt. Durch unzureichende und nicht eindeutige Ausweisungen im Maß der baulichen Nutzung sowie nicht gesicherte Höhenangaben eröffneten sich zusätzliche bauliche Möglichkeiten, welche erst bei genauer Untersuchung erkennbar würden. Die angebliche Anpassung sei eine Mogelpackung.

Das vorgesehene 4- geschossige Mehrfamilienhaus lasse sich nicht mit der Schaffung eines Übergangs zum östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau rechtfertigen. Dies sei vollkommen unsinnig und abartig.

Die Vorstellung, dass durch diesen 4- geschossigen Bau optisch ein harmonischer bzw. gefälliger Übergang von den Bungalowbauten

Stellungnahme

Es ist richtig, dass bei der angrenzenden Bungalowbebauung Z=I +IU festgesetzt wurde. Trotz der Festsetzung Z=II und GRZ 0,3 fügt sich die geplante Bebauung in den Bestand ein, da die geplanten Baufenster und die Festsetzung von Einzel- oder Doppelhäusern dem angrenzenden Bestand entsprechen. Durch die gewählte HbA-Festsetzung wird eine talseitig 4- geschossig in Erscheinung tretende Bebauung ausgeschlossen. Maximal ist eine 3- geschossige Erscheinung möglich.

Die geplante Neubebauung kann nur geringfügig höher werden als der westliche Bestand. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1971/15 wäre eine höhere Bebauung möglich.

Das Maß der Nutzung ist ausreichend durch die Baufenster, GRZ, Z, HbA definiert. Das vorhandene Gelände wurde bei der HbA-Festsetzung berücksichtigt.

Die 4- geschossige geplante Bebauung wird einen Übergang von der 2- geschossigen Neubebauung zum angrenzenden hohen Gebäude mit 7 Geschossen darstellen. Dies ist nicht der alleinige Grund für die Festsetzung Z=IV.

Es ist vom Gemeinderat gewünscht, mehr Wohnraum zu schaffen.

Die Festsetzung von Z=IV ist städtebau-

zu der bestehenden Wohnanlage geschaffen würde, ist nach Ansicht der Beteiligten nicht nachvollziehbar.

Eine Anpassung durch ein 4- geschossiges Gebäude sei nicht nachvollziehbar. Die vorhandene massive Bebauung der Gebäude Sprollstraße 83 - 89 müsse zwingend einen ausreichenden Abstand und Luftraum auf dem Flst. 2438 erhalten. Der Abstand sei im Verhältnis der Gebäude zu gering bemessen. Der direkte Ansatz eines im Verhältnis bemessenden Abstandes finde sich bei der Betrachtung der Gebäude 83-89 und 91-99. Der gemessene Abstand der Gebäude betrage ca. 50 m bis 65 m.

Aus diesem Abstandsmaß ergebe sich nach Ansicht des Beteiligten exakt der Ansatz zu einer überhaupt möglichen Bebauung auf dem Flst. 2438. Wenn eine Bebauung denkbar sei, dann nur in der ersten Reihe mit dem zwingend notwendigen Abstand zu der Bebauung Sprollstraße 83 - 89.

Der für Mensch, Tier und Natur schonendste Übergang zur vorhandenen 7- geschossigen Bebauung wäre vielmehr die Belassung der jetzigen Grünzone und eine weitere Nutzung als Gartengelände für die dort wohnenden Menschen, auch und gerade als Ausgleich zur Bausünde der 70er Jahre mit der Erstellung zweier 7- geschossiger Wohnblocks unter Inanspruchnahme großer Teile des Landschaftsschutzgebiets.

Wenn das Landschaftsschutzgebiet überhaupt überbaut werden soll, wäre ein ausreichend breiter Grüngürtel parallel zum Fußweg ins Ramsbachtal ein harmonischer Übergang von Wohnsiedlung (Bungalowbebauung) zur Wohnanlage.

Eine hinreichend breite Grünfläche zwischen dem existierenden Ballspielplatz und der Sprollstraße solle zum Ausgleich für die Folgen der früheren Bausünden (Gebäuderiegel im Landschaftsschutzgebiet) unbedingt erhalten bleiben.

Die Beteiligten wenden sich dagegen, dass anstatt eines Ausgleichs für die gewaltige Zubetonierung in den 70er Jahren (weit in das Landschaftsschutzgebiet Ramsbachtal hinein und mehrere Stockwerke höher als geplant) zu

lich vertretbar.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist ungefähr die gleiche Höhe bei gleichem Abstand möglich. Die Mindestabstände nach Landesbauordnung (LBO) richten sich nach den Gebäudehöhen und sind eingehalten. Ein vergrößerter Abstand ist nicht erforderlich.

Eine Festsetzung des gesamten Bereiches als Grünfläche bzw. Gartenland entsprechend dem heutigen Bestand ist nicht gewollt.

Die geplante Bebauung ist mit der 7-9 geschossigen Bebauung aus den 70er Jahren nicht vergleichbar. Ein Ausgleich des Eingriffs aus dem Jahr 1971 und rechtlich auch außerhalb des Geltungs-

<p>schaffen, nun eine Angleichung an diese gewaltige Baumasse stattfinden solle. Die Beteiligte bemängelt, dass überhaupt nicht berücksichtigt sei, dass der mächtige Gebäuderiegel des Baukomplexes Sprollstraße 83 bis 89 einschließlich des durch Höfe und Garagenzufahrten sowie die Privatstraße versiegelten Geländes bei einer unvoreingenommenen Betrachtung geradezu nach einem Frei- und Grünflächenausgleich schreie (so wie er in südöstlicher Richtung zumindest teilweise durch einen gebührend großen Abstand zu dem zweiten großen Gebäuderiegel Sprollstraße 91 ff geschaffen worden sei).</p> <p>Es sei eindeutig festzustellen, dass die Sprollstraße durch die bereits insgesamt vorhandene massive, zu hohe Bebauung im Hoffeld deutlich über die Grenzen hin belastet sei und eine zusätzliche Belastung durch Nachverdichtung oder zusätzliche Bauungen nicht mehr verträglich sei.</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u> Die Beteiligte hält die geplante Wohnbebauung auf dem Flst. 2438 für zu massiv und für unzulässig im Bereich des rechtsverbindlichen Landschaftsschutzgebiets. Ein 4-geschossiges Gebäude hält die Beteiligte für absolut in-diskutabel.</p> <p>Es entbehre jeder Grundlage, dass bereits vollzogene Bausünden und klare Landschaftsschutzgebietsverletzungen von vor 35 Jahren in einer Art Automatismus weitere Neuplanungen in dieselbe Richtung rechtfertigten oder gar als Orientierung für aktuelle Baupläne (Gebäudehöhe, Ausrichtung und Form betreffend) herangezogen werden.</p> <p>Der Beteiligte akzeptiert die Notwendigkeit die Baulücke an der Sprollstraße zu schließen, wobei es seiner Meinung nach bedenklich sei, die Höhe des südöstlichen Hauses 5 m höher als die des Nachbarhauses zu planen.</p> <p>Das geplante Stadthaus solle nicht höher angelegt werden als die vier anderen auf dem Grundstück. Die Anzahl der Vollgeschosse sei nach Ansicht</p>	<p>bereichs des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht erforderlich und rechtlich auch nicht geboten.</p> <p>Die geplante Neubebauung wird sich durch die getroffenen Festsetzungen einfügen.</p> <p>Die geplante Struktur der Gebäude ist vertretbar und fügt sich in die angrenzende Bebauung ein. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1971/15 ist eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets als Bauland festgesetzt und überbaut.</p> <p>Der Höhenunterschied von 5 m bei der HbA ist städtebaulich vertretbar.</p> <p>Verschiedene Varianten der Bebauung wurden geprüft, der Gemeinderat hat sich für ein 4-geschossiges Stadthaus ausgesprochen mit dem Ziel, mehr Woh-</p>
---	---

der Beteiligten gegenüber dem ersten Entwurf für das Mehrfamilienhaus von drei auf vier erhöht worden. Ein Grund hierfür sei nicht ersichtlich. Der Beteiligte fordert, die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens drei zu begrenzen, um das Höhenniveau von der Sprollstraße aus gesehen für die Häuser im Plangebiet nicht zu unruhig zu gestalten.

Die Beteiligte befürchtet, dass sich das sogenannte Stadthaus mit vier bis fünf Geschossen vom städtebaulichen Standpunkt her als ein störender Faktor in der Landschaft auswirken werde. Die bestehenden Gebäude stellten bereits einen gravierenden Einschnitt in die Landschaft dar. Durch den geplanten Baukörper des 4-geschossigen Neubaus, der im Abstand von 15 m an das bestehende Gebäude Sprollstraße 89 heranrücken solle, würde dieser Eindruck erdrückender Baumasse optisch erheblich verstärkt. Zumal die beiden bestehenden Blöcke der Wohnanlage in ihrer engsten Stelle fast 50 m auseinander stünden, sich dieser Zwischenraum zum Tal hin um ein mehrfaches erweitere, mit Rasenfläche, Bäumen, Sträuchern begrünt sei und sich damit dem Charakter der Landschaft anpasse.

Die nun geplanten zum Teil 4-geschossigen Häuserblocks seien viel zu massiv, unästhetisch in der Form und verriegelten zusätzlich die Landschaft, bemängelt der Beteiligte.

Gegen eine Bebauung entsprechend der Bebauung der nordwestlich angrenzenden Grundstücke mit eineinhalb geschossigen Flachdachhäusern unter Beibehaltung des derzeitigen Verlaufs der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets hätten die Beteiligten nichts einzuwenden. Im Gebäudequerschnitt zeigten sich dann nicht nur zwei Ebenen, sondern vier Geschossebenen, d.h. zwei Vollgeschosse und zwei Teilgeschosse, welche nach Bauordnung nicht als Vollgeschoss angerechnet würden.

Ein 4-geschossiges Gebäude sei indiskutabel. Die verbleibende Bebauungsmöglichkeit außerhalb des Landschaftsschutzgebiets und eine breite Grünfläche stünden dann auch im Einklang mit der Tatsache, dass auf der Nordseite der Sprollstraße nur noch zwei Hausnummern zu vergeben seien, nämlich die

neinheiten zu realisieren.

Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude wird nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Bereich Ramsbachtal führen. Bei der Beurteilung zu berücksichtigen ist, dass die auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechtes mögliche dreigeschossige Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes eine deutlich ungünstigere Wirkung haben würde als die mit dem neuen Bebauungsplan ermöglichte zweigeschossige Bebauung. Nur im Süden, im Übergangsbereich zu der hohen und dichten Bebauung aus den 70er Jahren wird ein etwas höheres, viergeschossiges Stadthaus entstehen. Dieser Bereich wird visuell stark von der Architektur der bestehenden bis zu siebengeschossigen Bebauung vorgeprägt. Die Bebauung mit einem viergeschossigen Stadthaus bildet einen städtebaulich sinnvollen und unter den Aspekten des Schutzes des Landschaftsbildes verträglichen Übergang zwischen der niedrigen Einfamilienhausbebauung nördlich des Plangebietes zu der dichten und hohen Bebauung südlich des Plangebietes dar. Im Verhältnis zum auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechtes möglichen Ausnutzung baulicher Höhen führen die Festsetzungen und Höhenbeschränkungen des neuen Bebauungsplanes zu geringeren Belastungen des Landschaftsbildes.

Die Hausnummerierung ist für die Planung unbedeutend. Mit Unternummern oder Buchstaben ist das angesprochene Problem lösbar.

Nummern 79 und 81.

Die Interessengemeinschaft regt an:

- keine 4- geschossige Bebauung
- angemessener Abstand der neuen Bebauung zu der vorhandenen Bebauung
- Anpassung der Bebauung an die angrenzende 1^{1/2} geschossige Bauweise
- keine 2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Beteiligten vermuten, dass die Ausdehnung des Bebauungsplans auf den Spielplatz im Landschaftsschutzgebiet notwendig werde, um Probleme mit der GRZ zu vermeiden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Es sei keine GFZ ausgewiesen und lediglich auf § 17 BauNVO verwiesen, um die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu bestimmen.

Die Beteiligten fragen sich, welcher Absatz nach § 17 zur Anwendung kommen soll und welcher nicht sowie welchen Hintergrund es habe, dass keine klare und für jedermann eindeutige Ausweisung bezüglich Maß der Baulichen Nutzung erfolge. Was solle der/die Bürger/in hier nicht erfahren, was dann in einer eventuell folgenden Umsetzung komme

Die Interessengemeinschaft vertritt die Auffassung, dass die Auslegung eines Bebauungsplanes ohne eine GFZ-Festsetzung unvollständig sei und mit sehr großer Wahrscheinlichkeit zu vielen Ungereimtheiten führen werde. Da keine für jedermann eindeutige Größe bestimmt sei, könne nicht nachvollzogen werden, was für Möglichkeiten sich bei einer möglichen späteren Bebauung ergeben werden. Dies sei ein Schlupfloch, im Nachgang eine mögliche Bebauung in Art und Umfang deutlich zu vergrößern, aufgrund bewusst fehlender Größen in der Bebauungsplanung.

Die Beteiligten fragen sich, was sich hinter der Tatsache verstecke, dass auch in diesem

Durch die HbA Festsetzung wird eine 4 - geschossige Erscheinung der Einzel- und Doppelhäuser vermieden.

- Die 4- geschossige Bebauung ist städtebaulich vertretbar und gewollt. Die Höhe entspricht dem geltenden Planungsrecht für die Schule
- Abstandsflächen nach LBO sind eingehalten
- Anpassung an die Nachbarbebauung ist durch Baufenster, HbA, Z, GRZ gewährleistet.
- Trotz Z=II werden die neu zu errichtenden Gebäude nur geringfügig höher als der Bestand in Erscheinung treten.

Im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1971/15 wurde das Baugebiet um die Spielfläche reduziert. Die überbaubare Fläche hat sich dadurch verringert.

Da die GFZ gemäß § 20 (3) BauNVO nur in Vollgeschossen ermittelt wird, kann durch die Festsetzungen einer GRZ 0,3 und Z=II bzw. Z=IV maximal eine GFZ von 0,6 bzw. 1,2 erreicht werden.

Die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO für WA GFZ 1,2 wird damit eingehalten. Gemäß § 16 (3) BauNVO ist im Bebauungsplan die GRZ oder eine GR und die Zahl der Vollgeschosse oder eine HbA festzusetzen. Dies wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung und damit die Gebäudehülle ist durch GRZ, Baufenster, Z und HbA ausreichend bestimmt und somit für jeden nachvollziehbar.

Alle Festsetzungen (GRZ, Z, HbA, Baufenster) sind Höchstwerte, die u. U. bei der Detailplanung nicht alle erreicht werden können.

Die bemängelte fehlende GFZ wirkt sich nicht auf die anderen getroffenen Festsetzungen aus. Eine Vergrößerung der Gebäudehülle ist dadurch nicht möglich.

Punkt den Bürgern nicht in aller Konsequenz die vollständigen Informationen aufgezeigt würden?

Sie zitieren aus einem Brief von Oberbaurat Gröbner 15. Februar 1973 im Zusammenhang mit dem Beschluss des Technischen Ausschusses.

„Ausschlaggebend für das Maß der Nutzung eines Grundstücks ist nicht die Zahl der Geschosse, sondern die Geschossflächenzahl“. Bedenken und Anregungen der Bürger bezüglich eines sechsten Geschosses wurden abgewiesen.

Mit der GFZ werde in diesem Bebauungsplan analog umgangen. Die Ausweisung erfolge nicht, somit sei man nicht an eine Größe gebunden und im Nachgang würden die gewünschten Änderungen zugunsten des Investors erfolgen, die Bürger hätten das Nachsehen.

Sie fragen sich, wie eine GFZ geändert werden solle, wenn eine Größe nicht bestimmt ist? Diese Vorgehensweise erfolgte in den Jahren 1971 und 1973. Im Jahr 2006 mussten die Beteiligten die Wiederbelebung dieser Vorgangsweise feststellen.

7- geschossige Nachbarbebauung

Die Beteiligten bestreiten nicht, dass der östlich angrenzende Geschosswohnungsbau mit bis zu sieben Geschossen eine Bausünde war. Eine alte Bausünde dürfe nicht zu neuen Bausünden führen.

Die Beteiligte weist darauf hin, dass die Tatsache, dass der Gebäuderiegel Sprollstraße 83/89 damals mit planerischer Billigung der Gemeinde zu einem großen Teil im LSG errichtet worden sei, keineswegs dazu führen dürfe, einen solchen Planungsfehler zu wiederholen.

Art der Nutzung

Der Beteiligte beanstandet, dass als Art der baulichen Nutzung ein WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt wird. Die benachbarten Bereiche sind als WR festgesetzt, deshalb sei auch für die beabsichtigte Nutzung ein WR die einzig logische Festsetzung.

Der Stadtteil Hoffeld ist ein Reines Wohngebiet und so soll es auch bleiben. Die Beteiligten sehen keine Notwendigkeit, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zu beschließen

Die angesprochene "Bausünde" lässt sich nicht mit der geplanten Neubebauung vergleichen. Eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet ist gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1971/15 bereits heute durch ein Schulgebäude möglich.

Im festgesetzten WA sind nur Wohngebäude und der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Eine nicht wohnverträgliche Nutzung wird damit unterbunden. Es ist richtig, dass die benachbarten Bereiche größtenteils durch Bebauungspläne aus den Jahren 1970 und 1971 als WR festgesetzt worden sind.

<p>außer der, dass in der Stadtverwaltung andere Beweggründe für diesen Beschluss vorliegen, z.B. durch andere Nutzungsmöglichkeiten, welche Allgemeine Wohngebiete dann ermöglichen.</p> <p>Die Interessengemeinschaft regt an: - kein WA, sondern WR ausweisen.</p> <p><u>Planungsalternativen</u></p> <p>Die Beteiligten befürworten, die in der Begründung genannte Planungsalternative, das gesamte Gebiet wieder als Grünfläche festzusetzen, um erheblich negative Umweltauswirkungen ausschließen zu können.</p> <p>Auch in den Bebauungsplanvorschlägen zu Hoffeld-Ost aus den Jahren 1965 und 1967 fände sich dieser Ansatz wieder. Beide Varianten sahen vor, einen Spielplatz mit Grünfläche anzuordnen.</p> <p>Durch Realisierung dieses Grünflächenbereichs wäre ein notwendiger Abstand zu der massiven mehrstöckigen Bebauung geschaffen worden und zugleich der Übergang von einer hohen Bebauung auf eine niedrige Bungalowbebauung.</p> <p>Das Anliegen der Interessengemeinschaft sei, das Landschaftsschutzgebiet unangetastet zu lassen. Wenn überhaupt eine Bebauung erfolge, dann ausschließlich in erster Reihe entlang der Sprollstraße.</p> <p>Die Interessengemeinschaft habe immer wieder vorgetragen, dass wenn eine Bebauung überhaupt erfolgen müsse, dann nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung für die noch freien Gebäude Nummer 79 und 81. Anzupassen sei diese an die vorhandene Bebauung in nordwestlicher Richtung mit einer eingeschossigen Bauweise.</p> <p>Die Interessengemeinschaft regt an: - keine Bebauung von Flst. 2438 sondern wieder Ausweisung als Grünfläche. Wenn überhaupt Bebauung, dann ausschließlich in erster Reihe.</p>	<p>Um ein zeitgemäßes Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Nutzungen zu ermöglichen, wird auf den städtischen Grundstücken WA festgesetzt</p> <p>Die Festsetzung der Fläche als Grünfläche bzw. die Reduzierung der Bebauung auf eine Gebäudezeile entlang der Sprollstraße entspricht nicht dem Ziel des Gemeinderats von Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum.</p>
<p>13. Anordnung der Baufenster Anregung Nr. 9</p> <p>Der Beteiligte bemängelt die parallele Anordnung der Baufenster im Plangebiet und die damit geschaffenen Konflikte. Er bemängelt, dass der Bebauungsplanentwurf nicht auf das Problem der häufig auftretenden Westwinde eingehen würde. Treibgase, die</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Nach Aussage des Amtes für Umweltschutz sind die beschriebenen aerodynamischen Effekte fachlich nicht nachvollziehbar.</p>

<p>sich zwischen der Bebauung sammeln könnten, würden unmittelbar gegen das südöstlich gelegene 4- bis 7-geschossige Gebäude getragen und stiegen an diesem auf. Dieses Problem würde erst durch die Realisierung der Planung entstehen.</p>	
<p>14. Verschattung Anregung Nr. 9</p> <p>Durch die Erhöhung der Geschosshöhe auf IV würde nach Ansicht der Beteiligten den Gebäuden Sprollstraße 89 und 83/1 zusätzlich Sonneneinstrahlung genommen. Dafür gebe es nur unwirtschaftliche Gründe.</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Es ist richtig, dass vor allem die Erdgeschosswohnungen (Sprollstraße 83/1) eine gewisse Beeinträchtigung erfahren können, allerdings sind diese nach einer überschlägigen Betrachtung der Höhen, Abstände und maßgeblichen Himmelsrichtungen eher von untergeordneter Bedeutung. Zudem wird auf die topographische Situation (Nordhang) verwiesen und die Tatsache, dass das bisherige Planungsrecht auch eine Bebauung dieses Gebietes (Schulgebäude) ermöglicht hätte.</p> <p>Durch die geplante 4-geschossige Bebauung werden im Frühjahr, Sommer und Herbst Teile des Gebäudes Sprollstraße 89, 87, 83/1 in den Abendstunden verschattet. Die Anforderungen der DIN 5034, Tageslicht in Innenräume, können jedoch eingehalten werden bzw. sind erfüllt.</p>
<p>15. Abstandsflächen Anregung Nr. 10</p> <p>Die Beteiligten verweisen auf die Abstandsflächen der bestehenden Bebauung und bemängeln, dass der Abstand auf der westlichen Seite jetzt durch massive Bebauung des Flst 2438 beseitigt werden sollte.</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Die nach der LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Gebäude sind einzuhalten. Eine Vergrößerung der Abstandsflächen ist nicht erforderlich.</p>
<p>16. Bestehende Nachbarbebauung Anregung Nr. 10</p> <p>Der Beteiligte bezeichnet die Bebauung der Häuserblocks Sprollstraße 83 bis 99 als mehrfaches Unrecht (massiver Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet, Bau von Hochhaus-Bauklötzen in einem als Gartensiedlung konzipierten Vorort, großzügig erfolgte Befreiung hinsichtlich der GFZ und der Grundstücksgrenzen)</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Vor 1975 war es möglich, in einem Landschaftsschutzgebiet einen Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen. Der Bau der 7-9 geschossigen Gebäude im Jahr 1973 und der zugrundeliegende Bebauungsplan von 1970 waren gesetzeskonform. Die Nachbarbebauung liegt zudem außerhalb des Geltungsbereichs.</p>

17. Verkehr

Anregung Nr. 3, 8, 9, 11, 12

Verlust von Parkmöglichkeiten im Straßenraum

Aufgrund vorhandener massiver Bebauung entlang der Sprollstraße und des an die Blockbebauung angrenzenden Altenwohnheims sei die Parksituation in der Sprollstraße schon jetzt sehr kritisch. Durch eine zusätzliche Bebauung würde die bereits kritische Situation weiter verschärft und schaffe Konfliktpunkte.

Die Beteiligte weist darauf hin, dass bei der Realisierung der Planung jetzt vorhandene Stellplatzmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr verloren gehen würden. Es fehle ein Ersatz dafür und für den zusätzlichen Bedarf bei Durchführung der Planung.

Die Parkierungssituation sei keineswegs gelöst, da keine Parkplätze ausgewiesen würden. Im Gegenteil gingen durch diese Bebauung vorhandene Parkmöglichkeiten verloren, ohne dass Ersatz geschaffen würde.

An Wochenenden würden die Parkmöglichkeiten in der Sprollstraße auch durch sehr viele Besucher des Landschaftsschutzgebiets, völlig ausgeschöpft. Hier sei dann Parken in zweiter Reihe angesagt, auch für Anlieger.

Die Interessengemeinschaft regt an:

- Aufzeigen von Park und Stellplatzlösungen
- keine Erschließung über die Privatstraße.

Verkehrsbelastung

Gegen ein 4- geschossiges Stadthaus mit einer höheren Bewohnerzahl spreche nach Ansicht einer Beteiligten die schon jetzt angespannte Verkehrssituation in der Sprollstraße. Eine zusätzliche Verstärkung des Straßenverkehrs und damit weitere Übertretung der festgelegten Lärm- und umweltbelastenden Orientierungswerte DIN 18005 sprächen nach Ansicht einer Beteiligten ebenso wie die jetzt schon überlastete Parkplatzsituation gegen die geplante Baumaßnahme.

Stellplatzbedarf

Der Beteiligte rügt, dass der Bebauungsplan einen Konflikt schaffe, der in der Planung ungelöst bleibe, weil der Stellplatzbedarf des Mehrfamilienhauses in einer Tiefgarage unter-

Stellungnahme

Es ist richtig, dass heute entlang der Sprollstraße auf der Straße geparkt wird. Dies ist auch künftig möglich. Durch das erforderliche Zufahren entfallen ca. die Hälfte der bisherigen öffentlichen Parkplätze in diesem Abschnitt. Ein Ersatz der entfallenden Parkplätze ist nicht notwendig.

Die Erschließung der Neubebauung erfolgt nicht mehr wie ursprünglich geplant über die vorhandene private Stichstraße.

Die Mehrbelastung durch Autoverkehr, die durch die ca. 15 Wohneinheiten erzeugt wird, ist für die Gesamtbetrachtung nicht erheblich.

Es ist richtig, dass aufgrund der Festsetzung und aufgrund der Topografie die Zufahrt zur Tiefgarage nur westlich des Mehrfamilienhauses erfolgen kann.

zubringen sei. Dies verstoße gegen das Gebot konfliktfreier Planung.

Nach den Festsetzungen seien Garagen und Stellplätze nur innerhalb des Baufensters zulässig. Zudem könne die Zufahrt zum Grundstück nur neben der zum benachbart geplanten Einzel-/Doppelhaus erfolgen. Dies führe faktisch dazu, dass eine Tiefgaragenzufahrt auf Grund der Grundstücksbreite nur von der Talseite erfolgen könne. Autos müssten somit von der Sprollstraße am gesamten Mehrfamilienhaus vorbei und von hinten in die Tiefgarage einfahren. Dies führe wiederum zur Notwendigkeit einer Bepflasterung (eine Versiegelung sei nach den Festsetzungen ausgeschlossen) der wesentlichen Grundstücksfläche.

Aus dem Bebauungsplanentwurf sei nach Ansicht der Beteiligten nicht ersichtlich, wie und wo eine Parkierung für die Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgen kann bzw. soll. Laut der Begründung mit Umweltbericht erfolge die Parkierung für das geplante Mehrfamilienhaus über eine Tiefgarage. Es sei nicht ersichtlich, wie diese Garage erschlossen würde. Eine Zufahrt für eine Tiefgarage sei in dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgewiesen, den Bürgern würden hier unvollständige Unterlagen vorgelegt. Eine Anbindung an die Privatstraße werde abgelehnt.

Eindeutige und für jedermann verständliche Angaben über eine Ausweisung der Parkierung fehlten in der Bebauungsplanauslage komplett. Die Beteiligten fragen sich, wie hier eine qualifizierte Bürgerbeteiligung stattfinden solle, wenn die Auslegungsunterlagen auch in dieser Hinsicht einen unvollständigen Standard hätten.

Stellplätze für das Mehrfamilienhaus sind nur in einer Tiefgarage zulässig. Ausnahmsweise können in geringem Umfang erdüberdeckte, begrünte Garagen und Behindertenstellplätze zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur Parkierung sind ausreichend, eine konkrete Festlegung von Tiefgarage und Einzelgaragen ist nicht erforderlich, die Detailplanung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Eine Anbindung über die vorhandene Privatstraße ist durch die Festsetzung ausgeschlossen.

Die Unterlagen bei der Auslegung waren vollständig, die Festsetzungen sind ausreichend. Ein gewisser Spielraum für Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ist gewollt.

<p>18. Sandspielplatz Anregung Nr. 7</p> <p>Der Beteiligte bestreitet den Bedarf des vorgesehenen Sandspielplatzes, da in allernächster Nähe zu den Wohnschwerpunkten bereits zwei größere Kinderspielplätze (zwischen Wohnblock Sprollstraße 91 und 83 sowie zwischen Altenheim und Wohnblock Sprollstraße 91) existieren würden.</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Bei der Spielflächenleitplanung sind wohnungsnahe Spielmöglichkeiten anzubieten. Die geplante Fläche hat als Zielgruppe Vorschulkinder. Die Lage – dem Straßenverkehr abgewandt – begünstigt den Standort</p>
<p>19. Höhenlinien Anregung Nr. 11</p> <p>Der Beteiligte bemängelt, dass im Planungskonzept von 1997 andere Höhenangaben von Höhenlinien angegeben seien, als im Bebauungsplanentwurf, der ausgelegt hat. Die Differenz betrage 1 m, die Geländehöhen würden nicht übereinstimmen. Er weist darauf hin, dass verbindliche Angaben von HbA im Bebauungsplanentwurf und Angaben des tatsächlichen Geländeverlaufs fehlerhaft seien. Dies wirke sich auf das laufende Verfahren hemmend aus.</p> <p>Er verweist auf die Allgemeinen Vorschriften der LBO, wonach in Hanglagen die Gebäudehöhe nach der im Mittel von der natürlichen Geländeoberfläche festgestellten Höhe ermittelt wird.</p> <p>Die ausgewiesenen Höhen in dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf seien willkürlich und ohne Anbindung der vorhandenen natürlichen Höhen erfolgt. Zu diesen nicht ermittelten Höhenangaben addiere sich der Fehler 1 m Differenzhöhe der Höhenlinie in den HbA Höhenangaben.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sei durch die fehlerhafte Ausarbeitung der HbA mit erheblichen Mängeln behaftet. Die Auslegung sei hinfällig und durch eine neue öffentliche Auslegung mit erneuter Möglichkeit einer Stellungnahme für Bürger zu wiederholen</p> <p>Die Interessengemeinschaft regt an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachweis einer möglichen Bebauung durch Darstellung in einer Straßenansicht, - Nachweis einer möglichen Bebauung durch Darstellung eines Querschnittsprofils - Vermessung der Höhenlinien - Überarbeitung der HbA. 	<p>Stellungnahme</p> <p>Es ist richtig, dass beim Planungskonzept von 1997 andere Höhenangaben verwendet wurden als im Bebauungsplanentwurf, der ausgelegt hat. Beim Planungskonzept von 1997 zum Aufstellungsbeschluss wurden als Grundlage für die Höhenlinien die vorhandenen Unterlagen im Maßstab 1: 2 500 benutzt. Dies war für die grundsätzliche Entscheidung für ein Bebauungsverfahren ausreichend, zumal damals keine Angaben zur Höhe baulicher Anlagen gemacht wurden, sondern nur eine prinzipiell 2-geschossige Bebauung zur Diskussion stand.</p> <p>Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde die hierfür in Auftrag gegebene exakte Höhenaufnahme des Stadtmessungsamtes zu Grunde gelegt, um auch die entsprechenden HbA festlegen zu können. Dazu wurden Straßenansichten und Querschnittsprofile ausgearbeitet.</p> <p>Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf und nicht das Planungskonzept von 1997. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen(HbA) wurden die vorhandene Geländehöhen berücksichtigt. Eine Überarbeitung der HbA und eine erneute topografische Vermessung sind nicht erforderlich.</p>

<p>20. Zeichenerklärung des Bebauungsplanes Anregung Nr. 11</p> <p>Der Beteiligte stellt fest, dass auf der Bebauungsplanzeichnung Abkürzungen zu finden seien, welche aber in der Zeichenerklärung nicht zu finden seien (pv1, gr1, fr1, l r1, GMÜ). Eindeutige und für jedermann verständliche Angaben über die Ausweisung der Planzeichen würden fehlen. Auch in der Planzeichenverordnung fänden sich diese Zeichen nicht. Der Stand der Zeichenerklärung sei März 2002. Es wäre doch angebracht, die Unterlagen für eine Auslegung auf den heutigen Stand zu bringen.</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Es ist richtig, dass die Abkürzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes nicht in der Zeichenerklärung wieder zu finden sind, sondern im Textteil des Bebauungsplanes. Darin werden alle Festsetzungen erläutert. Der Hinweis auf Stand 2002 der Seite der Zeichenerklärung weist nur auf die Ergänzung der letzten Änderung hin. Der Textteil ist Bestand des Bebauungsplans.</p>
<p>21. Wirtschaftliche Interessen Anregung Nr. 9, 10, 12</p> <p>Der Beteiligte bemängelt, dass sich das Motiv für den Eingriff in das Schutzgut Landschaft, welcher sogar zu einer Verlegung mit bislang nicht genau bezeichneter Grenze des Landschaftsschutzgebiets führen sollte, auf rein wirtschaftliche Interessen zurückführen lasse. Er verweist auf den Umweltbericht: „Eine Reduzierung der Baumöglichkeiten auf eine Reihe entlang der Sprollstraße hätte den Eingriff in die unbebauten Flächen verringert, jedoch wäre dann eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Grundstücke nicht mehr möglich gewesen“ und findet die Offenheit dieser Aussage erfrischend. Der wirtschaftliche Aspekt könne seiner Meinung nach in der Abwägung keine Berücksichtigung finden.</p> <p>Offensichtlich sei die Bebauung nur rentabel zu erzielen, wenn übermäßig große Baukörper errichtet würden und das LSG erneut einbezogen und bebaut werde. Der ganze Plan sei nur auf Rentabilität für ein Bauunternehmen ohne Berücksichtigung aller anderen Gesichtspunkte ausgerichtet.</p> <p>Bis heute gäbe es kein einziges Argument für die Wiederholung der unübersehbaren Bausünden (Hochhäuser) der 70er Jahre außer dem rein finanziellen.</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren sind öffentliche und private Interessen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Bisher gibt es zwar zahlreiche Interessenten für das städtische Grundstück, die Ausschreibung für das Grundstück muss aber noch erfolgen.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme vom Flächen im Außenbereich insbesondere Möglichkeiten durch Nachverdichtung im bebauten Innenbereich und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a (2) BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind besonders zu berücksichtigen u. a. die Belange des Umweltschutzes, aber auch die Belange zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum (§ 1 (6) BauGB). Es ist richtig, dass die Stadt beim Verkauf der Grundstücksteile einen höheren Ertrag erzielen kann, wenn die Baumöglichkeiten größer sind. Die angrenzende vorhandene 7-9 geschossige Bebauung ist mit einer geplanten 2-4 geschossigen Bebauung nicht zu vergleichen.</p>

22. Öffentlichkeitsbeteiligung, Bürgerinteressen

Anregung Nr. 3, 4, 6, 7, 9, 11, 12

Nach Ansicht der Beteiligten verfehle die Öffentlichkeitsbeteiligung ihren Sinn, wenn der Bürger über die wahren Planungshintergründe im Unklaren gelassen werde.

Der Beteiligte befürchtet, dass seiner Argumentation nicht viel Aufmerksamkeit geschenkt werden dürfte, da seine bisherigen Eingaben nicht sonderlich wirksam gewesen seien.

Die Beteiligten weisen darauf hin, dass über 1 400 Bürger sich mit ihrer Unterschrift gegen die Planung ausgesprochen hätten und dieser massive Protest berücksichtigt werden solle.

Nach Ansicht der Beteiligten hat die Gemeinde die Interessen aller ihrer Bürger bei der Ausübung ihrer Planungshoheit zu wahren.

Ein Bebauungsplanentwurf, der auf der Zerstörung eines derart sensiblen Teils des Landschaftsschutzgebiets Ramsbachtal beruhe, werde von den dort Erholung suchenden und von den in der Umgebung wohnenden Menschen strikt abgelehnt. Der Beteiligte weist auf die von der Interessengemeinschaft gesammelten rund 1 500 Unterschriften hin. Die Verwaltung der Stadt Stuttgart insbesondere der Finanz- und der Baubereich solle dies endlich zur Kenntnis nehmen.

Die Stadt Stuttgart habe die Pflicht und Verantwortung, im allgemeinen Interesse seiner Bürger zu planen und zu handeln und sie vor ein wirtschaftlich geleitete Interessen und privaten Wohnbebauung zu stellen.

Es läge kein öffentlich-rechtliches Interesse vor, um das Landschaftsschutzgebiet außer Kraft zu setzen bzw. dagegen zu verstoßen. Hinter der Interessengemeinschaft Sprollstraße stehe eine große Anzahl von Bürgern, welche nicht dazu bereit seien, eine Bebauung in das Landschaftsschutzgebiet hinzunehmen. Dies komme auch mit der vorliegenden Unterschriftensammlung nachhaltig zum Ausdruck. Man sollte meinen, dass Gemeinderat und Bezirksbeirat in Vertretung der Bürger helfen, Bürgerinteressen zu vertreten und zu wahren. Die Realität sei eine andere. Die Wahrung der wirtschaftlichen und politischen Abwägungen stünde eindeutig im Vordergrund, die Interessen der Bürger, Natur und Umwelt sollen ein-

Stellungnahme:

Alle Anregungen, die im Verfahren vorgebracht worden sind, wurden geprüft. Aufgrund der zahlreich vorgebrachten Anregungen bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Bebauungsplan mehrfach überarbeitet und geändert. Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates hat am 22. November 2005 eine weitere Überarbeitung gefordert, da die vorgeschlagene Nutzung seiner Ansicht nach zu gering war. Alle nicht berücksichtigten Anregungen werden dem Gemeinderat beim Satzungsbeschluss vorgelegt, um die öffentlichen Belange und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen zu können.

Die Interessen der Bürgerinnen und Bürger müssen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass private Interessen nicht oder nicht vollständig berücksichtigt werden. Durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Auslegung wurde die Öffentlichkeit entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BauGB beteiligt.

<p>mal mehr auf der Strecke bleiben. Es müsse Schluss sein mit diesen Eingriffen. Politik und Verwaltung hätten endlich zur Kenntnis zu nehmen, dass die Bürger diese Eingriffe nicht tolerieren wollen und sich gegen Baumaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet verwehren. Die Interessengemeinschaft regt an: - Interessen der Bürger wahren und nicht ignorieren.</p>	
<p>23. Investoren Anregung Nr. 4, 11</p> <p>Die Beteiligten erkennen in dem bisherigen Ablauf der gesamten Bebauungsplanung nur den einen Zweck, möglichst schnell einen Bebauungsplan in irgendeiner Fassung durchzusetzen und zu beschließen, mit dem besseren Wissen, diesen dann entsprechend den Wünschen des bereits anstehenden Investors neu zu beschließen. Hier verberge sich der wahre Grund/Zwang über die notwendige Veränderung der Landschaftsschutzgebietslinie. EBM Föll weise darauf hin, dass vor seinem Büro die Investoren Schlange stehen und man unbedingt viele Wohnungen bauen müsse, um der sinkenden Einwohnerzahl von Stuttgart entgegen zu wirken. Diese rein spekulative Behauptung sei falsch, die Menschen wandern aus anderen Gründen ab, z.B. auch, weil viel zu teure Immobilien für viele nicht mehr erschwinglich seien. An anderen Stellen stünden neu gebaute Reihenhäuser leer. Nur wenige könnten 450 000 für ein Eigenheim ausgeben in Anbetracht sinkender Realeinkommen und Arbeitslosigkeit. Auch Quadratmeterpreise von 3 000 bis 4 000 für neu gebaute Eigentumswohnungen seien für viele nicht mehr finanzierbar. BM Hahn habe in öffentlicher Sitzung verkündet, dass er den Bebauungsplan durchboxen werde. Die Beteiligten befürchten, dass er damit der nachbarschaftlichen Wohnqualität in Hoffeld keinen Gefallen tun werde, auch den Käufern jener Objekte nicht, die jetzt gebaut werden sollen. Wer wolle schon in einer 4-geschossigen Stadtvilla im Schatten eines Hochhauses wohnen? Anspruchsvolle Bewohner würden aus Hoffeld weggehen. Stadtplanung solle heute nun wahrlich nicht mehr von Investoren und deren Fürsprechern gemacht werden. Dies zumindest habe die Bautätigkeit der frühen 70er Jahre gezeigt. Politiker sollten</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Erklärtes Ziel des Gemeinderates ist es, mit neuen Wohngebieten die Bevölkerungszahl in Stuttgart zu halten. Es ist richtig, dass die Grundstückspreise in Stuttgart hoch sind und sich deshalb nicht alle Familien z.B. ein Grundstück in Stuttgart-Hoffeld kaufen können. Bisher sind die Flurstücke im Geltungsbereich noch in städtischem Eigentum, eine Ausschreibung des Grundstücks ist noch nicht erfolgt. Es gibt zahlreiche Interessenten. An wen letztendlich das Grundstück oder Teile davon verkauft werden, ist noch nicht entschieden.</p> <p>Es ist vorgesehen, Preiswertes Wohneigentum (PWE) im 4-geschossigen Gebäude zu realisieren. Damit können kostengünstige und auch für Familien finanzierbare Wohnungen realisiert werden. Die geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind aufgrund der zugeordneten größeren Grundstücke für gehobenes Wohnen vorgesehen. Dies entspricht auch der angrenzenden Bungalowbebauung.</p>

<p>nach Ansicht des Beteiligten daraus lernen und bedenken, dass nicht bebaute Grundstücke zur Qualität von Nachbarschaften ganz entscheidend beitragen und damit ein wesentliches und sehr kostbares städtebauliches Gut darstelle, welches sich in monetären Dimensionen überhaupt nicht darstellen lasse. Noch sei es nicht zu spät.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet in seinen bisherigen Grenzen müsse im öffentlichen Interesse erhalten bleiben und dürfe nicht den Profitinteressen von Investoren geopfert werden.</p>	
<p>24. Grundsatz der Gleichbehandlung Anregung Nr. 5, 7</p> <p>Die Beteiligten bringen vor, dass die Landeshauptstadt Stuttgart betreffend ihren Grundstücken und Nachbargrundstücken im Baugenehmigungsverfahren auf der Beibehaltung der durch ihre Grundstücke verlaufenden Landschaftsschutzgebietsgrenze bestanden habe. Es würde gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung verstoßen, wenn die Landeshauptstadt nunmehr im offensichtlichen Bestreben, für das städtische Grundstück einen möglichst hohen Verkaufspreis zu erzielen, die öffentliche Grünfläche sowie 1 100 m² aus dem Landschaftsschutzgebiet herausnehmen würde.</p> <p>Die Beteiligten bringen vor, dass auch das Grundstück Sprollstraße 75 nur nach dem maßgeblichen Bebauungsplan und nur ein- halbgeschossig bebaut werden durfte. Demgegenüber seien nunmehr für die Einzel-/Doppelhäuser jeweils zwei Vollgeschosse sowie für das Mehrfamilienhaus vier Vollgeschosse vorgesehen. Auch dies sei willkürlich und verstoße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz und diene erkennbar nur der Erzielung eines bestmöglichen Verkaufspreises durch die Landeshauptstadt.</p> <p>Die höhere Zahl der Vollgeschosse sei willkürlich, verstoße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz und diene erkennbar rein wirtschaftlichem Interesse statt öffentlichem sowie dem Schutzgut Mensch.</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet ist ohne Landschaftsschutzgebiets-Neuabgrenzungsverfahren nicht möglich. Deshalb wurde das LSG-Änderungsverfahren im Frühjahr 2007 eingeleitet und muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.</p> <p>Das festgesetzte Nutzungsmaß und die HbA orientieren sich an der angrenzenden Bebauung. Das 4-geschossige Gebäude soll einen Übergang zu den östlich angrenzenden höheren Gebäuden ausbilden.</p> <p>Es ist richtig, dass bei der an den Bebauungsplan angrenzenden Bungalowbebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1971/15 Z=II (I + IU) plus ein zurückgesetztes Dachgeschoss als Ausnahme und eine GRZ von 0,4 möglich sind. Diese Ausnahme ist bei etlichen Gebäuden gewährt worden.</p> <p>Die geplante Neubebauung ist gegenüber dem Bestand nur geringfügig höher. Im Vergleich zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1971, der ein 3-geschossiges Schulgebäude vorsieht, erscheint die jetzige Planung städtebaulich vertretbar.</p>

25. Entstehungsgeschichte Hoffeld

Anregung Nr. 4, 10

Ein Beteiligter hofft, dass seine Ausführungen zur Entstehungsgeschichte von Hoffeld-Ost in den frühen 70er Jahren den einen oder anderen zuständigen Politiker zum Nachdenken und auch zum bewußteren Umgang mit der betreffenden Planung führen könnte und verweist auf sein Flugblatt „Letztmalige kritische Anmerkung“ (siehe Anhang).

Die Bau- und Siedlungsgesellschaft (BSG) sei in den 60er Jahren in großem Umfang mit dem Aufkauf von Gartengrundstücken befasst gewesen und habe mit Billigung des Gemeinderats die Umlegung zu Bauland bewirkt. Bemängelt wird, dass ein Stadtrat Mitgesellschafter der BSG gewesen sei. Großzügige Befreiungen bezüglich der GFZ und der Grundstücksgrenzen hätten zu einer übermäßigen Bebauung ins Landschaftsschutzgebiet geführt. Wenige Jahre später unter Oberbürgermeister Rommel und Bürgermeister Bruckmann wären solche Bausünden sicherlich nicht mehr möglich gewesen.

Ein Beteiligter weist darauf hin, dass in den 70er Jahren die beiden Häuserblocks 83 - 99 unverständlicherweise im Landschaftsschutzgebiet hinein gebaut worden seien. Die BSG habe zur Gewinnmaximierung ein komplett ausgearbeitetes Baugesuch eingereicht, das im Nachhinein als Bebauungsplan mehrheitlich ohne Aussprache abgesegnet worden sei. Ein Stadtrat und Mitunternehmer der BSG soll bei der Abstimmung gefehlt, insgesamt jedoch eine interessante Rolle gespielt haben.

Stellungnahme

Die Hintergründe und Beweggründe für den Bebauungsplan 1970/24 aus Sicht des Beteiligten werden zur Kenntnis genommen, haben aber für die Abwägung des vorliegenden Bebauungsplans keine Auswirkungen.

Siehe Dateianhang:

Anhang Flugblatt

Anlage 3 a zu GRDRs 608/2007

Anlage 3 b zu GRDRs 608/2007

Namensliste der Beteiligten

- Nr. 1 Frau Helga und Herr Kurt Briem mit Familie Arnold Frech
- Nr. 2 Herr Rainer Schön
- Nr. 3 Frau Dorothea Birkner
- Nr. 4 Herr Dipl.-Ing. Rolf Hofmann
- Nr. 5 Frau Dr. Friederike Neunhoefer und Herr Dil.-Ing. Philipp Neunhoefer, vertreten durch Rechtsanwälte Lehmann, Neunhoefer, Sigel, Schäfer
- Nr. 6 Frau Inge Neumann
- Nr. 7 Herr Dipl.-Ing. Helmut Neumann
- Nr. 8 Frau Gisela Nohr
- Nr. 9 Wohneigentümergeinschaft Sprollstr. 83-99, vertreten durch VEWA Hausverwaltungs GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte Kaper - Knacke – Wintterlin § Partner RA Dr. Häußermann
- Nr. 10 Professor Dr. med. Franz Jaisle
- Nr. 11 Interessengemeinschaft Sprollstraße, Vertreter Wolfgang Videra
- Nr. 12 Frau Carola Frech und Frau Jutta Frech

I Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der betreffende Bereich ist bisher planungsrechtlich als Schulgrundstück gesichert. Nachdem die Fläche für schulische Zwecke nicht mehr benötigt wird, soll stattdessen die angrenzende Wohnbebauung ergänzt werden. Dazu ist die Änderung des Planrechts in Allgemeines Wohngebiet erforderlich.

Das Flurstück befindet sich im städtischen Eigentum und wird bisher im nördlichen Bereich bereits als Ballspielplatz genutzt, der südliche Bereich war als Kleingärten verpachtet. Die Pachtverträge wurden 2006 gekündigt, die Fläche ist geräumt. Das ursprüngliche Grundstück 2438 wurde zwischenzeitlich entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen in einzelne Baugrundstücke aufgeteilt.

1.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt den Geltungsbereich teils als Wohnbaufläche und im Bereich des bestehenden Ballspielplatzes als Grünanlage dar. Die vorgesehene Wohnnutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1971/15 ist der Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit folgenden Nutzungen festgesetzt:

- Ballspielplatz und Schule,
- Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Wohnungen für Bereitschaftspersonal (GRZ 0,3; GFZ = 0,7; Z = III).

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/13).

Die öffentliche Grünfläche (0,2 ha) sowie ein Teil des künftigen Allgemeinen Wohngebietes (0,1 ha) - und damit teilweise die beiden nördliche Baufenster -liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das Amt für Umweltschutz betreibt das Verfahren der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet, da die Landschaftsschutzgebiets-Verordnung dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes entgegensteht. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes muss der Verlauf der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes geändert sein. Das hierzu diesbezügliche Verfahren wurde im Frühjahr 2007 eingeleitet.

Außerhalb des Geltungsbereichs südlich der Sprollstraße befindet sich die Fundstelle einer jungsteinzeitlichen und einer römischen Siedlung.

1.3 Planerische Gestaltung

Die künftigen Baugrundstücke sollen nach der Bebauungsplanänderung mit Einzel- oder Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Um möglichst

wenig neue Verkehrsfläche zu benötigen, werden die südlichen Gebäude von der Sprollstraße aus erschlossen, die nördlichen Gebäude durch einen mit Geh- und Fahrrecht zu sichernden privaten Stichweg, der von der Sprollstraße abzweigt.

Die vorgesehenen Festsetzungen orientieren sich im Bereich der vier Einzel-/Doppelhäuser an der vorhandenen Bebauung im Nordwesten. Die im Geltungsbereich zu errichtenden Gebäude werden sich dadurch städtebaulich in die Umgebung einfügen. Um einen Übergang zum östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau bis zu sieben Geschossen zu schaffen, wird im südöstlichen Bereich ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus vorgesehen.

1.4 Baugebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um über die reine Wohnnutzung hinaus weitere nicht störende Nutzungen (wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe) zuzulassen. Damit kann ein zeitgemäßes Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Nutzungen ermöglicht werden. Zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 4 (2) 1 und 2 BauNVO (mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften), da die direkt angrenzenden Bereiche durch Bebauungspläne aus den Jahren 1970 und 1971 größtenteils als Reine Wohngebiete festgesetzt wurden. Dadurch ist sichergestellt, dass nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig sind. Schank – und Speisewirtschaften, sowie Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen, damit die Einfügung in die angrenzenden WR-Gebiete gewährleistet wird.

Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. In Anpassung an die Nachbarbebauung im Nordwesten wird die Zahl der Vollgeschosse für die Einzel-/Doppelhäuser auf maximal zwei beschränkt. Darüber hinaus werden für alle Gebäude die maximalen Höhen baulicher Anlagen über NN festgesetzt.

Als Übergang zum Geschosswohnungsbau wird im südöstlichen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit maximal vier Vollgeschossen festgesetzt.

Eine GFZ wird nicht festgesetzt, die Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO werden jedoch durch die Festsetzung der HbA eingehalten.

1.5 Öffentliche Grünfläche

Im Bereich des bestehenden Ballspielplatzes wird eine entsprechende öffentliche Grünfläche festgesetzt. Daran angrenzend wird im Süden eine öffentliche Grünfläche - Sandspielplatz mit Geräten - festgesetzt. Bedarf an einem Ballspielplatz und an einem Sandspielplatz ist in Hoffeld gegeben.

Die öffentlichen Grünflächen befinden sich bereits im städtischen Eigentum.

1.6 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Der Geltungsbereich ist über die Sprollstraße und für die im nördlichen Bereich geplante Neubebauung über ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger erschlossen. Die Sprollstraße kann den entstehenden Verkehr aufnehmen.

Öffentlicher Personennahverkehr

In 250 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle der Buslinie 70 (Plieningen - Hoffeld), die den ÖPNV-Knotenpunkt Degerloch anfährt. Dort sind die Linien U5, U6, U8, die Zahnradbahnlinie 10, die Buslinien 71, 73 - 77, 78, sowie 809 und die Nachtbuslinien N8, N9 und N11 erreichbar.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für baurechtlich notwendige Stellplätze kann für den Bereich der Einzel-/Doppelhäuser oberirdisch untergebracht werden. In Teilbereichen des neuen Wohnquartiers sind oberirdische Garagen und Stellplätze ausgeschlossen, um Lärmbelastungen zu vermeiden. Der Stellplatzbedarf des Mehrfamilienhauses ist in einer Tiefgarage bzw. ausnahmsweise in erdüberdeckten Garagen unterzubringen.

Überörtliche Geh- und Radwegeverbindungen

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend verläuft im Norden auf einem Feldweg eine der Geh- und Radwegeverbindungen zwischen Ramsbachtal und Korschtal.

1.7 Sozialverträglichkeit

Angebote der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Jugendhaus, Kirchen) sind in ausreichendem Maße in Degerloch vorhanden. Das Gleiche gilt für Einkaufsmöglichkeiten. In geringerem Umfang sind solche Einrichtungen für den täglichen Bedarf auch in Hoffeld selbst vorhanden.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit umweltfreundlichen Energien und Wasser ist gesichert.

Das im Plangebiet anfallende Mischwasser wird über bestehende Kanäle zum Regenüberlauf 2 K 78 (Lerchenäcker) und von dort über den Hauptsammler Ramsbach zum Regenüberlaufbecken (RÜB) Aulendorfer Straße (5 K 33) geleitet. Von dort fließt das Schmutzwasser weiter zum Klärwerk Plieningen. Die entwässerungstechnische Erschließung im Plangebiet ist über die bestehenden Kanäle gesichert bzw. wird durch zusätzlichen Kanalbau gesichert.

1.9 Sonstige Festsetzungen/Kennzeichnung

Durch die Festsetzungen von Baugrenzen und Baufenstern wird die städtebaulich gewünschte Gebäudestruktur mit Einzel- oder Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus erreicht und damit die vorhandene Bebauung in der Umgebung berücksichtigt bzw. ein Übergang geschaffen. Durch die Festsetzung von Pflanzverpflichtungen wird eine Durchgrünung des Gebietes erreicht werden. Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrsimmission zu treffen sind. Entsprechend der vorhandenen Leitungen wird wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist. Für die rückwärtigen Baufenster werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

1.10 Örtliche Bauvorschriften

Bezüglich Einfriedigungen, Müllbehälterstandorten und Antennen werden aus stadtgestalterischen Gründen Vorschriften getroffen. Für die rückwärtigen Baumöglichkeiten wird eine Müllbehälteraufstellfläche an der Sprollstraße festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich werden entsprechend der Umgebung Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer bis 10° Neigung zugelassen (Traufe talseits parallel zur Sprollstraße), die Dachflächen sind zu begrünen. Diese Begrünung dient u. a. dem kleinräumigen Klima und der Entlastung der Kanalisation durch Reduzierung des oberflächlich abfließenden Wassers. Dachterrassen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie max. 15 m² groß sind und von den Gebäudekanten zurückgesetzt sind und die HbA eingehalten ist.

1.11 Erforderliche Maßnahmen

Die Pachtverhältnisse müssen gekündigt werden. Die Stadt stellt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Ersatzflächen zur Verfügung.

1.12 Wesentliche Auswirkungen

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB ist nicht erforderlich, da die maßgebliche Grundstücksfläche um ca. 2 300 m² und damit die mögliche Überbauung um ca. 690 m² gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan reduziert wurde.

Gutachten gem. § 42 BNatSchG

Das Gutachten gem. § 42 BNatSchG hat ergeben, dass im Geltungsbereich 23 Vogelarten nachgewiesen werden, davon 14 besonders geschützte Brutvogelarten und 9 Nahrungsgäste oder Durchzügler, von denen 7 besonders und 2 (Grün- und Grauspecht) streng geschützt sind. Die Befreiung gemäß § 62 BNatSchG liegt vor.

Weitere relevante Tier- oder Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Lärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) vom Juli 2002 für WR Gebiete werden um 5-10 dB(A) überschritten.

Die Lärmemissionen des Ballspielplatzes wurden durch das Amt für Umweltschutz abgeschätzt. Ein weiteres Gutachten ist nicht erforderlich. Auswirkungen durch Lärm im Bereich des Spielplatzes können nicht ausgeschlossen werden. Kinderspielplätze in Wohngebieten sind als gebietsadäquate Nutzungen anzusehen.

1.13 Statistische Daten

Gesamtfläche	6 400 m ²
Allgemeines Wohngebiet	4 100 m ² (ca. 14 Wohneinheiten für ca. 38 Einwohner)
Grünfläche	2 300 m ²

II. Umweltbericht

Gliederung

1. Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung („Nullvariante“)
- 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen
 - 2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- 2.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich ist als Schulgrundstück planungsrechtlich gesichert. Nachdem die Fläche für schulische Zwecke nicht mehr benötigt wird, soll stattdessen die angrenzende Wohnbebauung ergänzt werden. Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet, um die Überbauung mit vier Einzel- und Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus für insgesamt ca. 38 Einwohner zu ermöglichen. Die Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden nordwestlichen Bebauung. Der bestehende Ballspielplatz bleibt erhalten und wird durch einen Sandspielplatz mit Geräten ergänzt.

Das Grundstück liegt im Wohngebiet Hoffeld und ist bereits erschlossen, eine Bebauung des brachliegenden Grundstücks bietet sich deshalb an. Eine Bebauung ist ohne größere Kosten und Aufwendungen für Erschließung und Kanal durchzuführen. Das städtebauliche Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" kann dadurch erreicht werden.

Umfang des Vorhabens

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

Vorhandene / Geplante Nutzung	Flächengröße (m ²) im B-Plan
WA-Gebiet	4 100 m²
Öffentliche Grünfläche	2 300 m²
Summe	6 400 m²

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten 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/liegen nicht vor.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Fachgesetz / Richtlinie
I. Mensch	Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Lärminderungsplan, Geruchsmissionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, Bundesnaturschutzgesetz
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, FFH-RL, VogelSchRL
II. Boden	Bundes- und Landesbodenschutzgesetze inkl. Bundesbodenschutzverordnung, Baugesetzbuch, Bodenschutzkonzept Stuttgart
III. Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz Baden-Württemberg inkl. Verordnungen, Baugesetzbuch
IV. Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Luft, Baugesetzbuch
V. Klima	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch/Klimaatlas
VI. Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, Biotopkataster
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz Denkmalschutz (jungsteinzeitliche und römische Siedlung)

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Gesetze und Richtlinien 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. Plansätze Regionalplan, Maßnahmen FFH-Richtlinie, Darstellungen FNP/LSP, Maßnahmen der kommunalen Umweltberichte.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum Einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierenden Vorbelastungen und zum Anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

Heutige Nutzung

Die städtischen Grundstücke sind unbebaut und wurden mit Ausnahme des vorhandenen Ballspielplatzes bis 2006 als Kleingärten genutzt. Die Stadt hat die Pachtverträge gekündigt, die Fläche ist geräumt.

Natürliche Faktoren

Die Darstellung der Ausprägung der natürlichen Faktoren wird im Rahmen der Beschreibung der Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
2. die Erholungsfunktion.

Bestandsaufnahme

Die heutige unbebaute Fläche wirkt sich positiv auf die Wohnumfeldfunktion der Anwohner aus. Die bis 2006 verpachteten Kleingärten dienen der Erholung.

Lärm

*Aus der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amtes für Umweltschutz ergeben sich für die Sprollstraße folgende Werte:
55-60 dB(A) tags, 45-50 dB(A) nachts.*

Bewertung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) vom Juli 2002 für WA-Gebiete mit 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts werden damit überschritten.

Zusätzlich zum Verkehrslärm gehen auch vom Ballspielplatz Lärmemissionen aus. Die Immissionsrichtwerte gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) betragen 50-55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts.

Die Lärmemissionen des Spielplatzes wurden durch das Amt für Umweltschutz abgeschätzt. Ein weiteres Gutachten ist nicht erforderlich. Auswirkungen durch Lärm im Bereich des Spielplatzes können nicht ausgeschlossen werden. Beleuchtungseinrichtungen sind jedoch nicht vorgesehen und somit keine Benutzung nachts bzw. in den späten Abendstunden.

Weitere Belange sind nicht betroffen bzw. es liegen keine weiteren Erkenntnisse vor. Das Schutzgut Mensch wird nicht erheblich beeinflusst.

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 (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und

Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

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 Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich, der Gartenflächen mit einem entsprechenden Baumbestand, die nach dem Stuttgarter Biotopatlas dem Biotopkomplex x 1.2 (mäßig intensiv genutztes und gepflegtes Gartengebiet) mit der Wertstufe 3,5 (mittlere bis hohe Bedeutung für den Artenschutz) innerhalb der Biotopkartierung zuzuordnen ist.

Im südlichen Geltungsbereich befinden sich mehrere vitale Obstbäume sowie ein großer Nussbaum, der am Stamm mehrere Faulstellen aufweist. Ein Gutachten gem. § 42 BNatSchG liegt vor mit folgendem Ergebnis:

Auf dem Areal mit den Gärten und der angrenzenden Umgebung wurden im Frühjahr 2005 eine hohe Vogelartenvielfalt und –dichte festgestellt. Insgesamt konnten 23 Vogelarten nachgewiesen werden, davon 14 besonders geschützte Brutvogelarten und 9 Nahrungsgäste oder Durchzügler, von denen 7 besonders und 2 (Grünspecht und Grauspecht) streng geschützt sind. Das Untersuchungsgebiet hat eine hohe Verbundwirkung mit der Umgebung und in Richtung Ramsbachtal. Weitere relevante Tier- oder Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. In früheren Jahren sollen u. a. Steinmarder, Maulwurf, Eichhörnchen, Igel, Feuersalamander und auch Fledermäuse beobachtet worden sein.

Die erforderliche Befreiung nach § 62 BNatSchG für die besonders geschützten Arten liegt vor.

Bewertung

Die Beeinflussung des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist erheblich.

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 Kulturschichte zu schützen (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2).

Bestandsaufnahme

Die Fläche ist bisher mit Ausnahme des vorhandenen Ballspielplatzes nahezu unversiegelt.

Im Entwurf der Bodenqualitätskarte wird die Bodenqualitätsstufe 3 (mittel) dargestellt.

Im Geltungsbereich kommt Knollenmergel vor.

Bewertung

Die Beeinflussung des Schutzguts Boden ist nicht erheblich.

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 Fließgewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten und außerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt.

Bewertung

Das Schutzgut Wasser wird nicht beeinflusst.

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 u. h) zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Luftschadstoffe

Für das Plangebiet ergeben sich bezüglich der Prognosejahre 2005 und 2010 keine Überschreitungen der Grenz-/ oder Zielwerte, so dass keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich sind. Die Verkehrsbelastung ist gering (Tempo 30-Zone).

Klima

Laut Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes umfasst der Geltungsbereich bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion, dies bedeutet eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung durch die hier geplante Arrondierung.

Bewertung

Die Schutzgüter Klima und Luft werden nicht erheblich beeinflusst.

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 Ramsbachtal ist eine der landschaftlich hochwertigen geschützten Freiflächen in Stuttgart. Südwestlich der Feldwege (Flurstücksnummern 2113/1 und 2086) bildet der aktuelle Ortsrand von Hoffeld mit Haus-, Freizeitgärten und Gehölzen aller Art eine klare optische und landschaftliche Grenze zum weitgehend offenen Wiesental des Ramsbaches aus. Die vorhandene Bebauung umfasst den Planungsbereich nahezu vollständig. Der Planungsbereich zwischen Siedlung und dem freien unbebauten Ramsbachtal ist in seiner ökologischen Funktion bereits heute beeinträchtigt. Von einem naturbelassenen Zustand kann bei den vorhandenen Nutzungen nicht mehr gesprochen werden. Dennoch bieten die Gehölzgruppen im nördlichen Bereich des Planungsgebiets Lebensraum für u.a. Kleinsäuger und verschiedene Vogelarten. Entlang der Nordseite des Planungsgebietes führt ein wichtiger Erholungsweg, der von der Bevölkerung stark genutzt wird. Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich teilweise Baufläche und teilweise öffentliche Grünanlage dar. Außerhalb des Geltungsbereiches sind im Ramsbachtal ein regionaler Grünzug und Biotop dargestellt.

Beurteilung

Das Schutzgut Landschaft wird nicht beeinflusst.

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, wissenschaftlichen, künstlerischen, archäologischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind, zu verstehen.

Bestandsaufnahme

Eine jungsteinzeitliche und römische Siedlung grenzt südlich der Sprollstraße an den Geltungsbereich an. Die Abgrenzung ist nicht genau zu fassen.

Beurteilung

Das Schutzgut Kultur und Sachgüter wird nicht beeinflusst.

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.

Tabelle 3 siehe **Dateianhang**: Wechselwirkungsbeziehung der Schutzgüter untereinander

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Ohne die Durchführung der Planung könnte nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1971/15 ein 3-geschossiges Schulgebäude mit Pausenhof errichtet werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch:

Die Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion würde durch die bisher festgesetzte Nutzung und die daraus bedingte Überbauung, Versiegelung und Freiflächeninanspruchnahme beeinträchtigt werden.

Die Infrastruktur würde durch die Realisierung eines Schulgebäudes verbessert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse würden bei Realisierung des geltenden Rechts gewahrt bleiben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Bei Realisierung der bisher zulässigen Nutzung (Gemeinbedarf Schule) und die damit verbundene Überbauung, Versiegelung und Flächeninanspruchnahme würde ein Eingriff in das Brut-, Rast- und Nahrungshabitat von verschiedenen Vogelarten und ein Eingriff in den Lebensraum von Kleinsäugetieren stattfinden. Durch die Realisierung eines Schulgebäudes mit Pausenhof usw. würde in die heute unbebaute Fläche eingegriffen, der Lebensraum von Tieren weitgehend zerstört bzw. dauerhaft beeinträchtigt werden. Die vorhandenen Gartenflächen würden beseitigt, die Umweltauswirkungen wären erheblich, da Lebensstrukturen für Tiere und Pflanzen, insbesondere die Brutlebensräume der Vogelarten verloren gehen würden.

Das Ergebnis des Gutachtens gem. § 42 BNatSchG liegt vor (siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen -Bestandsaufnahme).

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung würde durch die Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung vergrößert. Die Auswirkungen wären nicht erheblich.

Tabelle 4: Vergleich zwischen vorhandener Versiegelung und der Neuversiegelung

Versiegelte Flächen m²	
Bestand	ca. 700 m ² (Ballspielplatz)
Bebauungsplan 1971/15	1 920 m ² (GRZ 0,3 von 6 400 m ²)

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen die Realisierung des bisherigen Bebauungsplanes keine Bedenken. Beeinträchtigungen des Grundwassers und des Oberflächenwassers sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen wären nicht erheblich.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion auf den angrenzenden Freiflächen würde durch die Realisierung des geltenden Bebauungsplanes nicht gefährdet bzw. insgesamt nur in sehr geringen Umfang vermindert. Die Umweltauswirkungen wären nicht erheblich, vertiefende Untersuchungen bezüglich Klima sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans. Das Landschaftsbild würde aufgrund der Vorbelastung durch die Realisierung der bisher zulässigen Nutzung nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Keine erheblichen Auswirkungen.

Um jegliche Bebauung zu verhindern, müsste deshalb eine entsprechende Bebauungsplanänderung durchgeführt und das geltende Planrecht aufgehoben werden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen auch der Landschaft, der biologische Vielfalt, dem Menschen, seiner Gesundheit und der Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgütern sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die o. g. Schutzgüter und die weiteren Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion wird durch die geplante Wohnbebauung und die damit erforderliche Überbauung, Versiegelung und Freiflächeninanspruchnahme gegenüber dem heutigen Bestand einerseits beeinträchtigt. Andererseits wird die Freizeit- und Erholungsfunktion durch die Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche und die Festsetzung eines in Hoffeld dringend erforderlichen Sandspielplatzes verbessert.

Da im Bereich des Ballspielplatzes von Lärmimmissionen ausgegangen werden musste, wurde im Vergleich zur ursprünglichen Planung auf ein Baufenster südlich des Ballspielplatzes verzichtet und stattdessen die Grünfläche erweitert. Durch die veränderte Lage der Baufenster und den größeren Abstand zu Ballspielfläche ist nicht mehr davon auszugehen, dass sich hierdurch erhebliche Belästigungen im Plangebiet ergeben.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind bereits heute überschritten (siehe 2.1. Schutzgut Mensch), deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind (siehe 2.1 Schutzgut Mensch). Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm durch Baumaschinen, sowie verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei der Realisierung des Bebauungsplanes gewahrt. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Durch die künftige Nutzung und die damit verbundene Überbauung, Versiegelung und Flächeninanspruchnahme findet ein Eingriff in das Brut-, Rast- und Nahrungshabitat von verschiedenen Vogelarten und ein Eingriff in den Lebensraum von Kleinsäugetern statt. Durch die Realisierung der Planung wird in die heute unbebaute Fläche eingegriffen, der Lebensraum von Tieren weitgehend zerstört bzw. dauerhaft beeinträchtigt. Die vorhandenen Gartenflächen werden beseitigt. Die Umweltauswirkungen sind erheblich, da Lebensstrukturen für Tiere und Pflanzen, insbesondere die Brutlebensräume der Vogelarten verloren gehen. Das Ergebnis des Gutachtens gem. § 42 BNatSchG liegt vor (siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen- Bestandsaufnahme-). Die erforderliche Befreiung gem. § 42 BNatSchG für die besonders geschützten Arten liegt vor. Die Auswirkungen sind erheblich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bei Realisierung der Planung wird die Versiegelung gegenüber dem heutigen Bestand vergrößert, gegenüber des bisher zulässigen Planrechts um ca. 690m² reduziert.

Versiegelte Flächen		
Bestand	ca. 700 m ²	(Ballspielplatz)
Bebauungsplan 1971/15	1 920 m ²	(GRZ 0,3 von 6 400 m ²)
Planung	1 230 m ²	(GRZ 0,3 von 4 100 m ²)

Es ergibt sich keine Änderung der Bodenindexpunkte aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen.

Erhebliche Auswirkungen entstehen nicht.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Aus hydrologischer Sicht bestehen gegen die geplante Bebauung keine Bedenken. Beeinträchtigungen des Grundwassers und des Oberflächenwassers sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen entstehen nicht.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die nächtliche Frisch – und Kaltluftproduktion auf den angrenzenden Freiflächen würde durch die Realisierung des geltenden Bebauungsplanes nicht gefährdet bzw. insgesamt nur in sehr geringem Umfang vermindert.

Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich, vertiefende Untersuchungen bezüglich Klima sind nicht erforderlich.

Vermeidung vom Emissionen

Durch die Abrückung der Baufenster von der Lärmquelle Spielplatz werden Emissionen vermieden.

Effiziente Nutzung von erneuerbarer Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich möglich. Sonnenenergienutzung ist auf Grund des Nordhangs eingeschränkt möglich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Vorbelastung durch die Realisierung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Die bestehenden Wechselwirkungsbeziehungen werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, mit Ausnahme der Wirkung Mensch/Pflanzen und Tiere.

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.

Die Ergebnisse der Bewertung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblich	Unerheblich
Mensch:	Beeinträchtigung vorhandener Wohnumfeldfunktionen durch baubedingte Immissionen (Lärm und Abgase)		X
	Beeinträchtigungen des zukünftigen Wohnumfeldes durch Lärm		X
	Beeinträchtigung eines Teils des zukünftigen Wohnumfeldes durch Gerüche		X
Tiere und Pflanzen:	Baubedingter Verlust von krautiger Vegetation und von Gehölzstrukturen	X	
	Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Inanspruchnahme	X	

	Beeinträchtigung des Biotopverbundes durch Zerschneidung und Inanspruchnahme Verschiebung des Artenspektrums durch Veränderung von Standortfaktoren Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen durch zunehmenden Erholungsdruck Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch zunehmenden Erholungsdruck Konflikte mit den Zielaussagen des Landschaftsplans	X	X X X X
Boden:	Verlust/Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion der Böden durch Versiegelung Verlust/Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion der Böden durch Versiegelung Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfruchtbarkeit der Böden durch Versiegelung Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung		X X X X
Wasser:	Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung Veränderung der natürlichen Abflussfunktion Produktion von Abwasser Beeinträchtigung des Grundwassers durch eine Altlast		X X X X X
Klima und Luft:	Beeinflussung des lokalen Wärmehaushaltes / der Wärmeregulationsfunktion durch Neuversiegelung Störung des bodennahen Windfeldes / der Durchlüftungsfunktion durch Gebäudeneubau Produktion von Luftschadstoffen		X X X
Landschaft:	Verlust an natürlichen Landschafts- und Strukturelementen Veränderung der Eigenart des Ortsbildes Verlust von Freiraum Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen		X X X X
Kultur-/ Sachgüter	Beeinträchtigung archäologischer Schätze Verlust historischer Bauten		X X
Wechselwirkungen	Verlust von vegetationsbezogenen Wohnumfeldstrukturen Verlust des Bodenreliefs als Landschaftsbestandteil		X X

Zusammenfassung

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist sowohl bei der Nullvariante (Realisierung der bisher zulässigen Nutzung eines Schulgebäudes), als auch bei Realisierung der vorliegenden Planung erheblich betroffen.

Die Erheblichkeit der Auswirkung ergibt sich aus der Überbauung, Versiegelung und Freiflächeninanspruchnahme im Bereich einer Biotopstruktur, die von Kleinsäugetern und 23 Vogelarten genutzt wird. Die Prüfung hinsichtlich der Schutzgüter des § 42 BNatSchG liegt zwischenzeitlich vor (siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen –Bestandsaufnahme 2.1). Die erforderliche Befreiung gem. § 62 BNatSchG für die besonders geschützten Arten liegt vor.

Durch die Reduzierung der möglichen Überbauung um 690 m² gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan wird die Bodenversiegelung reduziert, durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen wird die Erholungsfunktion erhöht.

2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf, der ursprünglich eine dichtere Bebauung (22 Wohneinheiten für ca. 50 Einwohner Gebäude mit 2 - 4 Vollgeschossen) vorsah, wurde nach der Öffentlichkeitsbeteiligung überarbeitet. Vorgesehen sind jetzt vier 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus für insgesamt ca. 14 Wohneinheiten und ca. 38 Einwohner.

Zusätzlich zum vorhandenen Ballspielplatz ist eine Fläche für einen Sandspielplatz mit Geräten vorgesehen. Damit konnte der Abstand der geplanten Baufenster zum Ballspielplatz gegenüber der ursprünglichen Planung vergrößert werden.

Durch die Reduzierung der Bauflächen und teilweise der Gebäudehöhen kann die störende optische Fernwirkung in das Erholungsgebiet Ramsbachtal gemindert werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die maßgebliche Grundstücksfläche und damit die bauliche Nutzung durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen um ca. 690 m² gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan reduziert wurden.

Interne Ausgleichsmaßnahmen/Verringerungsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen von Pflanzverpflichtungen und Flachdachbegrünungen und durch die Verpflichtung, Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, werden eine Durchgrünung des Gebietes und eine Verbesserung des kleinräumigen Klimas sowie eine Entlastung der Kanalisation durch Reduzierung des oberflächlich abfließenden Wassers erreicht.

Als Ersatzmaßnahmen wurden Neupflanzungen einheimischer Laubgehölze, das Anbringen von Nisthilfen und extensive Gartennutzungen vorgeschlagen. Deshalb wird zusätzlich zu den Pflanzverpflichtungen entlang der Sprollstraße und der nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölz- und Heckenzone um den Ballspielplatz erhalten bleiben müssen. Im Bereich des vorgesehenen Sandspielplatzes sowie nordöstlich des Leitungsrechts werden Bepflanzungen festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Nisthilfen an geeigneten Stellen -insbesondere am zu erhaltenden Baumbestand- anzubringen. Für die privaten Flächen ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden. Auf die Intensität der Gartennutzung bzw. -pflege über Festsetzungen des Bebauungsplanes kann kein wirksamer Einfluss genommen werden.

Die Empfehlungen des Gutachtens nach § 42 BNatSchG sind damit bezüglich der internen Ausgleichsmaßnahmen teilweise berücksichtigt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Nach dem Gutachten gem. § 42 BNatSchG sollen außerhalb des Geltungsbereichs als Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten Flächen im angrenzenden Ramsbachtal an Wegen Obstbäume oder Feldgehölze angepflanzt werden. Diese Empfehlungen des Gutachtens können nicht berücksichtigt werden, da geeignete Grundstücke für

*die vorgeschlagene Bepflanzung außerhalb des Geltungsbereichs im angrenzenden Ramsbachtal derzeit nicht verfügbar sind.
Durch anstehende Ramsbachrenaturierung (Renaturierungsprojekt der Landeshauptstadt Stuttgart) sollen die Gehölzstrukturen entlang des umgestalteten Bachlaufs entwickelt werden.*

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Gutachten gem. § 42 BNatSchG regt angesichts der Bedeutung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als eigenständiger faunistischer Lebensraum und im Verbund mit Flächen der Umgebung an, das Gebiet in seiner Struktur und Nutzung bestehen zu lassen.

Die Festsetzung einer Kleingartenanlage oder Grünfläche würde zwar dem Bestand entsprechen, nicht aber den Darstellungen des Flächennutzungsplans, die für diesen Bereich Wohnbaufläche/Grünfläche bzw. Gemeinbedarfsfläche vorsehen und vor allem nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans 1971/15.

Eine Reduzierung der Baumöglichkeiten auf eine Reihe entlang der Sprollstraße hätte den Eingriff in die unbebauten Flächen verringert, jedoch wäre dann eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Grundstücke nicht mehr gegeben gewesen. Dies gilt auch für die Alternative, im nordwestlichen Bereich auf eine Bebauung zu verzichten.

Ein vollständiger Verzicht auf das Baugebiet ist nicht mit den städtebaulichen Zielen –Innenentwicklung vor Außenentwicklung – vereinbar.

2.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Trotz der Vermeidungsmaßnahmen und der internen Ausgleichsmaßnahmen ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen erheblich betroffen, da durch die Realisierung der Planung in die heute unbebaute Fläche eingegriffen und der Lebensraum der Tiere weitgehend zerstört wird. Aufgrund der Umgebungsstruktur und Lebensraumgestaltung (Landschaftschutzgebiet Ramsbachtal, benachbarten Gartenflächen mit Gehölzbeständen) ist jedoch eine nachhaltige Beeinträchtigung der Erhaltungszustände der betroffenen Populationen nicht zu erwarten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Inhalt der Checkliste wurde nach der Behördenbeteiligung und den dazu eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange teilweise geändert und ergänzt. Die Darstellungen des Klimaatlasses, des Landschaftsplans und der Bodenkarte wurden eingearbeitet. Außerdem wurde durch das Amt für Umweltschutz eine Abschätzung zum Thema Lärmbelastung durch den Ballspielplatz gefertigt. Die Umweltprüfung wurde nach dem gegenwärtigen Wissensstand durchgeführt, der erforderliche Detaillierungsgrad ist erreicht.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten. Folgende Untersuchungen / Gutachten / Abschätzungen wurden in Auftrag gegeben.

ben: § 42 BNatSchG. Das Ergebnis liegt vor.

Die Lärmabschätzung durch das Amt für Umweltschutz zum Ballspielplatz liegt vor, ein weiteres Gutachten ist nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist vorgesehen, spätestens 5 Jahre nach Realisierung des Bebauungsplanes die Entwicklung des Umweltzustandes zu überprüfen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher als Gemeinbedarfsfläche Schule, Ballspielplatz festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnfläche/Grünfläche dargestellt. Die städtischen Grundstücke sind bis auf den bestehenden Ballspielplatz im nördlichen Bereich unbebaut. Bis 2006 wurde die südliche Fläche als Kleingärten verpachtet. Ca. die Hälfte des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und damit auch die beiden nördlichen Baufenster liegen teilweise ebenso wie die angrenzenden bereits in den 70er Jahren realisierten Gebäude innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Landschaftsschutzgebietsabgrenzung muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend der vorhandenen Situation angepasst werden.

Durch die vorgesehene Planung wird das städtebauliche wichtige Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ realisiert. Die bauliche Nutzung wurde gegenüber dem bisherigen geltenden Bebauungsplan deutlich (um ca. 690 m²) verringert. Die Erholungs- / Freizeitfunktion und die Wohnumfeldfunktion wird durch die Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen (Sandspielplatz) verbessert.

Durch die Realisierung der Planung wird in den Lebensraum von Tieren eingegriffen und die Bruträume von Vögeln werden weitgehend zerstört. Damit ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt. Aufgrund der Umgebungsstruktur und Lebensraumausstattung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung der Erhaltungszustände der betroffenen Populationen jedoch nicht zu erwarten. (Die erforderliche Befreiung nach § 62 BNatSchG liegt vor).

Auch eine reduzierte Nutzung oder die Realisierung des bisherigen Planungsrechts (Schule) hätte die gleichen negativen Auswirkungen.

Um diese erheblichen negativen Umweltauswirkungen auszuschließen, müsste das gesamte Gebiet z. B. als Grünfläche festgesetzt werden. Dies widerspricht jedoch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohn- / Grünfläche) und auch den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1971/15 (Gemeinbedarf Schule, Ballspielplatz) sowie dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Durch folgende Maßnahmen wurde versucht, die negativen Auswirkungen zu verringern, zu vermeiden oder auszugleichen: Überarbeitung der Planung und damit Reduzierung der baulichen Nutzung, Festsetzung von Pflanzverpflichtungen, Dachbegrünung, öffentliche Grünfläche. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a (3) BauGB sind nicht erforderlich.

Im Gutachen nach § 42 BNatSchG wurden interne und externe Ausgleichsmaßnahmen angeregt. Die internen Maßnahmen konnten teilweise berücksichtigt werden (Erhalt der Bepflanzung im Bereich des Ballspielplatzes, Nisthilfen). Die externen Maßnahmen konnten nicht berücksichtigt werden, da im Ramsbachtal keine geeigneten Grundstücke für die vorgeschlagene Bepflanzung außerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung stehen. Die anstehende Ramsbachrenaturierung (Renaturierungsprojekt der Landeshauptstadt Stuttgart) wird Gehörsstrukturen am Bachlauf des Ramsbachs entwickeln.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 11. Januar 2006/25. Mai 2007

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor