

Stuttgart, 03.07.2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kuhn-/Villastraße (SWR)
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt. 200)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB mit Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	17.07.2007 19.07.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Kuhn-/Villastraße (SWR)" im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt. 200) wird in der Fassung vom 24. November 2006 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht, beide mit Datum vom 24.11.2006 mit Ergänzungen von 05.06.2007.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 8) dargestellt.

Die Anregungen der Beteiligten (Namensliste siehe Anlage 4) können nicht berücksichtigt werden.

Kurzfassung der Begründung

Der SWR Südwestrundfunk, Anstalt des öffentlichen Rechts, beabsichtigt, neben dem bestehenden Funkhaus einen Neubau zu errichten, der von der Kuhnstraße, Villastraße und Wilhelm-Camerer-Straße umgeben ist. Die Kindervilla mit zugehörigem Grundstück bleibt erhalten. Die betreffenden Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelm-Camerer-Straße/Kuhnstraße Stgt.-Ost“ (1998/9). Nach dem dort festgesetzten Planungsrecht lässt sich das geplante Vorhaben nicht realisieren. Der Vorhabenträger hat daher den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Grundlage des Vorhabens ist die Plankonzeption des Büros struhkarchitekten, Braunschweig vom 07.11.2006.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. Dezember 2006 beschlossen, den oben genannten Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 19. Januar – 19. Februar 2007.

Während dieser Frist haben zwei Bürger ihre Stellungnahme mit gleichem Inhalt eingebracht.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Es gingen von 4 Behörden/ Trägern Stellungnahmen ein; von 2 Behörden können die Anregungen nicht berücksichtigt werden (siehe Anlage 2).

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen entstehen für die Stadt Stuttgart keine. Die Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger, mit dem die Stadt einen entsprechenden Durchführungsvertrag abgeschlossen hat.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T, SJG, RSO, WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Zusammenstellung der nicht berücksichtigten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahme vom 18.02.2007
4. Namensliste der Beteiligten
5. Zusammenstellung der Anregungen der Beteiligten, die nicht berücksichtigt werden können
6. Bebauungsplanentwurf vom 24.11.2006
7. Legende und Textteil zum Bebauungsplan
8. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht vom 24.11.2006
9. Lageplan, zeichnerischer Teil, zum Vorhaben- und Erschließungsplan, 17.11.2006
10. Vorhaben- und Erschließungsplan Grundrissebene 3 (1. UG), 07.11.2006
11. Vorhaben- und Erschließungsplan Grundrissebene 4 (Erdgeschoss), 07.11.2006
12. Vorhaben- und Erschließungsplan Grundrissebene 7 (Normalgeschoss), 07.11.2006
13. Vorhaben- und Erschließungsplan Schnitt durch Kuhnstraße, 07.11.2006
14. Vorhaben- und Erschließungsplan 3 Ansicht, 07.11.2006
15. Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandsplan Freianlage, 09.10.2006
16. Vorhaben- und Erschließungsplan Freiflächengestaltungsplan, 22.11.2006
17. Vorhaben- und Erschließungsplan Schnitt mit Kabelgang vom 15.01.2007
18. Verschattungsuntersuchung, Lageplan 2 (nach Neuplanung)
19. 8 Horizontogramme
20. Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag vom 20.04./25.04.2007

Ausführliche Begründung:

1. Vorgang

23. Mai 2006	Aufstellungsbeschluss/Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 221/2006)
02. Juni – 16. Juni 2006	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
15. Juni 2006	Erörterungstermin (von zwei Personen wahrgenommen)
19. Dezember 2006	Auslegungsbeschluss/Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 932/2006)
19. Januar – 19. Februar 2007	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 19. Januar bis 19. Februar 2007 gemäß § 3 (2) BauGB. Es wurden von zwei Bürgern Anregungen gleichlautenden Inhalts vorgebracht. Die Anregungen sind in Anlage 5 aufgeführt und bewertet. Zwei Behörden/Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, die nicht berücksichtigt werden können. Ausführungen hierzu siehe Anlage 2.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 24. November 2006 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 8).

Die Begründung wurde mit Datum vom 05.06.2007 ergänzt; dies wurde erforderlich, da im Nov. 2006 das Regierungspräsidium Stuttgart noch nicht die Befreiung gem. § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG wegen des Vorkommens der streng geschützten Arten Zwergfledermaus und Grünspecht, erteilt hatte. Die Befreiung wurde am 22.05.2007 erteilt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben zwei Bürger zwei gleichlautende Stellungnahmen abgegeben, die in Anlage 5 verkürzt wiedergegeben werden. Ein vollständiges Schreiben kann in Anlage 3 eingesehen werden.

4. Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Verfahrensbeteiligung nach § 4 BauGB (Anhörung vor der Auslegung) gehört. Soweit sie Stellungnahmen abgegeben haben, denen nicht oder nicht vollständig gefolgt wurde, wird auf die Anlage 2 der GRDRs 932/2006 verwiesen. Von der öffentlichen Auslegung und vom Ergebnis der Prüfung ihrer Äußerungen durch die Gemeinde wurden die TÖB benachrichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben, die nicht berücksichtigt werden konnten. Sie werden in Anlage 2 behandelt.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Entwurfspläne des Büros struhkarchitekten vom 07.11.2006/15.01.2007 zeigen die Neubaumaßnahme. Sie werden Bestandteil der Satzung und ersetzen weitgehend die planungsrechtlichen Festsetzungen.

- Lageplan, zeichnerischer Teil, zum VEP
- Grundrissebene 3 (1.UG)
- Grundrissebene 4 (Erdgeschoß)
- Grundrissebene 7 (Normalgeschoß)
- Schnitt durch Kuhnstraße
- 3 Ansichten
- Bestandsplan Freianlage
- Freiflächengestaltungsplan zum VEP
- Schnitt durch Kuhnstraße mit unterirdischem Kabelgang

6. Unterirdischer Kabelgang an der Kuhnstraße

Gegenüber der ausgelegten Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplans sieht das Vorhaben noch einen zweigeschossigen Kabelgang vor, der den Tiefgaragengeschossen EO2 und EO3 entlang der Kuhnstraße vorgelagert wird (s. Anlage 17). Dafür entfällt an dieser Stelle die Bohrpfahlwand. Die Pflanzgebote für 6 Bäume sind dabei nicht gefährdet.

7. Gutachterliche Stellungnahme zu Artenschutzmaßnahmen (Nistquartiere)

Um ein fachgerechtes Angebot an neuen Nistquartieren sicherstellen zu können, wurde der Verfasser des Gutachtens zu § 42 BNatSchG (Sept. 2005) aufgefordert, die möglichen Artenschutzmaßnahmen am Neubau des SWR zu konkretisieren.

8. Schalltechnischer Bericht der Schallimmissionen im Freien

Der schalltechnische Bericht des Beratungsbüros für Bau- und Raumakustik vom September 2006 weist nach, dass die Zunahme des Lärms durch den zusätzlichen Verkehrs nicht wahrgenommen wird und dass die Zusatzbelastung durch die Rückkühlwerke unter dem Immissionsrichtwert für die gegenüberliegende Wohnbebauung liegt und somit nach TA-Lärm nicht relevant wird.

9. Begründung gem. § 9 (8) BauGB / Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag

Auf die Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 24.11.2006 mit Ergänzungen vom 05.06.07 wird verwiesen (s. Anlage 8). Der öffentlich-rechtliche Durchführungsvertrag wurde am 20.04./25.04.2007 geschlossen (s. Anlage 20).

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kuhn-/Villastraße (SWR)
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (200)
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch**

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Be-
lange**

Stellungnahme TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Amt für Umweltschutz</p>	
<p>1.1 Stadtklimatologie</p> <p>Wie bereits im Rahmen der Mitzeichnung der Vorlage zum Auslegungsbeschluss, beanstandet das Amt für Umweltschutz die Darstellung der durch die Neuplanung des SWR veränderten Verschattungssituation in der Kuhnstraße.</p> <p>Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass in Begründung und Umweltbericht das Ergebnis der durchgeführten Verschattungsuntersuchung, wonach die entlang der Kuhnstraße geplante Gebäudehöhe zu einer deutlichen Verschlechterung der Verschattungssituation für die gegenüberliegenden Wohnnachbarn Kuhnstraße 5 und 7 führt, nicht adäquat dargestellt wird.</p> <p>Bei der Wiedergabe der Aussagen des Gutachtens und der Auswahl der Textpassagen steht zu sehr das Bemühen im Vordergrund, die Verschattungswirkung des Neubauvorhabens auf die Wohnnachbarschaft nicht zu negativ erscheinen zu lassen. Die grundsätzlich richtige Allgemeinaussage, dass für die Besonnungsfrage nicht allein die Verhältnisse der Tageslichtbeleuchtung von Räumen ausschlaggebend ist, reicht im vorliegenden Fall zur Beantwortung der Frage nach ausreichender Besonnung nicht aus.</p> <p>Auch wenn das Gutachten in der Vorlage nur verkürzt wiedergegeben werden kann, darf im Interesse der sachgerechten Abwägung die Tatsache nicht verschwiegen bleiben, "dass im Bereich der untersuch-</p>	<p>Es ist zutreffend, dass sich durch das fünfgeschossige SWR-Gebäude die Belichtungssituation für die gegenüberliegende Bebauung deutlich verschlechtert. Dies wirkt sich insbesondere deshalb nachteilhaft aus, als die Wohnorientierung der an der Kuhnstraße gegenüberliegenden Bebauung nach Süden zur Kuhnstraße hin gerichtet ist, da sich an der Nordseite dieser Gebäude, aufgrund der sehr engräumigen Hofsituation, mit Gebäudeabständen von maximal fünf Metern, eine nur sehr eingeschränkte Belichtungsmöglichkeit bietet.</p> <p>Nach dem bisherigen Planungsrecht war auf dem zukünftigen Grundstück des SWR eine Gebäudehöhe von 251,0m üNN bis 252,0m üNN zulässig, was, bezogen auf das Straßenniveau, etwa einem Maß zwischen 16,80m und 17,80m gleichkommt. Diesem Maß entsprach auch die Gebäudehöhe der gegenüberliegenden Wohnbebauung Kuhnstraße 3-7. Mit der jetzigen Planung erhöht sich dieses Maß um 2,5m bis 3,5m auf ca. 20,30m über Straßenniveau. Zusätzlich verschattend wirkt sich die 2m hohe Schallschutzwand der auf dem Dach befindlichen Rückkühlbauwerke aus, die jedoch um 3m gegen die Fassade zurückgesetzt ist.</p> <p>Das Neubauprojekt des SWR wird um zwei Meter vom Straßenraum abgerückt. Mit der dadurch entstehenden lichten Straßenbreite von 16,50m und der geplan-</p>

ten Wohnstandorte Kuhnstraße 3 und 7 das auf den niedrigen winterlichen Sonnenstand des Stichtages 17. Januar bezogene Kriterium für ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034-1 bei der gegebenen Südlagebeziehung des geplanten Baukörpers auch nicht annähernd erfüllt wird.“

ten Gebäudehöhe von 20,30m ergibt sich ein Verhältnis von Straßenbreite zu Gebäudehöhe von 1:1,21 (=51°). Dieses Lichtraumprofil ist für eine großstädtische Bebauung nicht außergewöhnlich. Vergleichbare Lichtraumprofile gibt es bereits im Nahbereich des Plangebiets z.B. in der Obere Straße mit 1:1,17 (=49°).

Das Bauvorhaben des SWR führt im Winterhalbjahr für die Südfassade der gegenüberliegenden Bebauung zu einer deutlichen Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse, sodass die auf den 17. Januar bezogenen Kriterien für eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034-1 auch nicht annähernd erfüllt werden können. Das Entstehen unerträglicher Wohnverhältnisse kann jedoch nicht unterstellt werden. An Wohnstandorten des zentralen Stadtgebiets muss aufgrund der dort vorherrschenden Bebauungsdichte unter Umständen eine schlechtere Belichtungssituation in Kauf genommen werden, als dies beispielsweise in den weniger verdichteten Siedlungsbereichen der Peripherie der Fall ist.

Im Interesse eines nachhaltigen Umgangs mit den knappen Baulandreserven Stuttgarts ist eine räumlich optimale Ausnutzung auch des Baugrundstücks geboten. Die Reduzierung der Gebäudehöhe um ein Geschoss hätte zur Folge, dass, um das benötigte Raumprogramm unterbringen zu können, das Gebäude in die städtebaulich wichtige Grünverbindung zwischen unterem Schloßgarten und Park der Villa Berg hinein verlängert werden müsste. Stadtgestalterisch ist eine Einengung dieser Grünbrücke nicht zu befürworten.

Wenn auch aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse keine optimale Belichtungssituation geschaffen werden kann, so ist die Planung so abgefasst, dass keine bedrückende Wirkung im Straßenraum entsteht. Das geplante Gebäude ist um 2m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt und ermöglicht dadurch eine straßenbegleitende Baumpflanzung.

1.2 Immissionsschutz

Der Satz „Elektrosmog wird nicht erzeugt“ sei nicht sachgerecht und kann gestrichen werden, da erklärt wird, dass keine neuen Sendeanlagen errichtet werden.

Nachdem keine Sendeanlagen errichtet werden, bleibt die Zusicherung, dass durch das Vorhaben kein Elektrosmog erzeugt wird, richtig. Eine Streichung des Satzes wird nicht für zwingend erachtet.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kuhn-/Villastraße (SWR)
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (200)**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Zusammenstellung der Anregungen der Beteiligten, die nicht berücksichtigt werden können

Die Anregungen sind in verkürzter Form dargestellt. Das vollständige Schreiben kann in Anlage 3 eingesehen werden.

Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung:
1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans	
1.1 „Warum wird die im noch geltenden Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im östlichen Abschnitt entlang der Kuhnstraße geändert? Warum soll dies jetzt nicht mehr nötig sein?“	Das bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1998 vorgesehene konkrete Bauvorhaben einer sozialen Einrichtung hat sich zerschlagen; eine andere Nutzung mit dieser Zweckbestimmung ist an diesem Standort von der Stadt nicht vorgesehen. Deshalb wird es als eine Chance gesehen, dass der SWR, für den die nordwestliche Seite an der Kuhnstraße und die Westseite als Erweiterungsfläche vorgesehen war, das gesamte, für eine Bebauung vorgesehene Baufenster übernimmt und einer einheitlichen Nutzung zuführt.
1.2 „Zur Kuhnstraße ist ein 4 m breiter Grünstreifen mit 6 Baumpflanzgeboten festgesetzt. Warum soll dies jetzt nicht mehr nötig sein?“	Die 6 Baumpflanzgebote bleiben festgesetzt. Der Grundstücksstreifen zwischen Gebäude und öffentlichem Gehweg ist nicht als Grünstreifen festgesetzt, könnte aber auch als Grünstreifen gepflanzt werden. Weitere grünordnerische Festsetzungen sind durch den Freiflächengestaltungsplan geregelt, der Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.
1.3 Die Grundstücke des SWR und weitere städtische Grundstücke bieten sich an, dieses Vorhaben zu ermöglichen und verstärken hiermit die städtebauliche Einbindung und Ordnung. „Wes-	Die quartiersprägenden Straßen Cannstatter Straße (bis Tunnelbeginn), Reizensteinstraße, Neckarstraße, Stöckachstraße die zum Stadtteil Berg gehören, enden an der Grünzäsur zum Mineralbad

<p>sen städtebauliche Einbindung und Ordnung sollte hierdurch verstärkt werden?“</p>	<p>Berg; an der Ostseite bilden die Kuhnstraße, Wilhelm-Camerer-Straße, Werderstraße den Anschluss zum Park Villa Berg. Der Baublock Villastraße, Kuhnstraße, Wilhelm-Camerer-Straße im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt erst mit dem Vorhaben und der bestehenden Kindervilla einen geschlossenen Quartiersrand dar und bildet nach Zielsetzung der Stadtentwicklung einen endgültigen, ablesbaren Siedlungsrand.</p>
<p>2. Geltendes Recht und andere Planungen</p>	
<p>2.1 Der geplante Neubau des SWR ist von Kulturdenkmälern umgeben. (Nennung Funkhaus, Kuhnstraße 3, 5, 7 und Park Villa Berg). „Und inmitten eines solchen Ensembles soll ein ca. 200 m langer und bis zu 5-geschossiger Baukörper, der auch noch 3 Ebenen tief unter die Erde reicht, gesetzt werden?“</p>	<p>Der ca. 200 m lange geschlossene Baukörper wird als Winkel mit ca. 110 m zur Kuhnstraße und ca. 100 m zum bestehenden Funkhaus gebildet. Er entspricht vom Grundsatz her dem Baufenster des derzeit noch geltenden Bebauungsplans. Von einem Denkmal-„Ensemble“, in das mitten hinein ein Neubau gestellt wird, kann nicht die Rede sein, denn die drei genannten Denkmale stellen grundverschiedene Nutzungsarten dar und stehen in keiner Weise direkt nebeneinander.</p> <p>Das Regierungspräsidium Abt. Denkmalpflege sowie die Untere Denkmalbehörde einerseits begleiten das Bauvorhaben in einem denkmalschutzrechtlichen Verfahren, die Stadt und der SWR andererseits legen hohen Wert auf architektonische Qualität.</p> <p>Die bis zu drei Ebenen unter der Erde sind möglich, da der SWR einen hohen Anteil an Nutzungen unterbringt, die kein Tageslicht benötigen. Solche Nutzungen unterirdisch anzuordnen wird begrüßt, da damit Grundstücksfläche gespart und Landverbrauch gering gehalten wird.</p>
<p>2.2 Die Kindervilla verfügt über drei unterschiedliche Außenbereiche und nutzt derzeit zusätzlich eine große Wiese auf einem Teil eines nicht genutzten städtischen Grundstücks. „Gut so, denn Stuttgart ist ja eine kinderfreundliche Stadt...“</p>	<p>Diese vorübergehend zur Verfügung gestellte Wiese auf einem nicht genutzten städtischen Baugrundstück würde auch bei Realisierung des derzeit geltenden Bebauungsplans entfallen. Mit der Zusage des SWR, nach einer Grundstücksneuregelung, zusätzliche Flächen auf dem Grundstück des SWR zur Verfügung zu stellen, die als Spiel- und Aufenthaltsfläche der Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt werden, verbessert sich die</p>

	<p>Situation gegenüber dem heutigen Bestand, was Gesamtspielfläche, Zuordnung einzelner Spielflächen und Neugestaltung anbelangt. Hierfür wurde einvernehmlich mit Vertretern der Kindervilla ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan erarbeitet. Der SWR sichert das Nutzungsrecht im Rahmen des Durchführungsvertrages zu.</p>
<p>2.3 Entlang der Kuhnstraße hat sich eine hohe Baum- und Strauchpflanzung entwickelt. „Gut so, denn Stuttgart ist ja die Stadt im Grünen.....“</p>	<p>Ein städtisches Baugrundstück im Innenstadtbereich, auf dem Planungsrecht liegt, unbebaut zu lassen, um eine ca. 0,1 ha große Baum- und Strauchpflanzung und eine Wiese zu erhalten, ist gerade an diesem Standort nicht zwingend. Zum einen ist für die Kinder der Kindertagesstätte ein Ausgleich gefunden, zum anderen profitieren die Bewohner der Kuhnstraße 3, 5, 7 von der fußläufigen Entfernung zu großen öffentlichen Grünanlagen, nämlich dem Unteren Schlossgarten und dem Park Villa Berg.</p>
<p>2.4 „Der Neubau reagiert nicht auf die anderen Gebäude, sondern er quetscht sich aufdringlich in die seit einem Jahrhundert vorhandene Struktur hinein, stellt alles andere im wahrsten Sinne des Wortes in den Schatten.....“</p>	<p>In den vergangenen 100 Jahren ist die städtebauliche Situation und Erscheinung in vielfacher Weise verändert worden, nicht zuletzt auch wegen der Gutbrod'schen Architektur. Der geplante Neubau stellt in diesem Sinne eine Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Situation dar.</p>
<p>3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</p>	
<p>3.1 Schutzgut Mensch/Beeinträchtigung durch Schallimmissionen</p> <p>Die Verfasser vermuten eine nicht ausreichende Berücksichtigung, sollten die Berechnungen auf einer Verkehrszählung vom März 2006 beruhen.</p> <p>Nicht berücksichtigt wäre</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Zunahme des Verkehrs durch die Wohnbebauung des Geländes der ehemaligen Frauenklinik b) die Zunahme des Verkehrs mit Fertigstellung des Parkhauses am Mineralbad Leuze c) die Zunahme der Schallimmissionen durch die Reflektionen an harten Gebäudekanten (Echoeffekt). 	<p>Die Schalltechnische Untersuchung berechnet die Zunahme des Schalls, der sich aus dem Vorhaben ergibt und der auf Fremdbebauung wirkt.</p> <p>Es sind dies zwei Schallquellen: die Zunahme des Verkehrs durch die Zufahrt zur neuen Tiefgarage, die nur von den Mitarbeitern angefahren wird, sowie der Lärm durch die Rückkühlwerke auf dem Dach des Neubaus.</p> <p>Die Belastung der Kuhnstraße liegt laut Verkehrslärmkartierung der Stadt Stuttgart mit Tagwerten 65 – 70 dB(A) und Nachtwerten von 55 – 60 dB(A) bereits sehr hoch. Eine Verkehrszählung im Teilabschnitt Kuhnstraße, der nur im Einbahnverkehr befahren wird, hat eine deutlich geringere Belastung in Spitzenzeiten von nur 62 – 120 PKW's gemessen. Die Zu-</p>

<p>Unter Berücksichtigung dieser Ergänzungen wird bezweifelt, ob die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden können.</p>	<p>nahme des Verkehrs durch die Neubaumaßnahme stellt eine so geringe Mehrbelastung dar, daß die Zunahme des Lärms unter 3 dB(A) bleibt; dies ist die Grenze, unter der eine Zunahme des Lärms nicht wahrgenommen wird.</p> <p>Ob die Zunahme des Verkehrs durch die neue Wohnbebauung und durch ein neues Parkhaus die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN I8005 für ein Besonderes Wohngebiet (WB) von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts überschreitet, wäre in einer gesonderten Verkehrsbeurteilung zu überprüfen, die der SWR nicht durchzuführen hat.</p>
<p>3.2 „Warum wird eigentlich nur die Ausfahrt und nicht auch die Einfahrt in die neue Tiefgarage über den bestehenden Garagenzugang im Westen des Neubaus geführt? Weil die Belange der Anwohner ohnehin nicht interessieren?“</p>	<p>Über den Betriebshof fahren alle größeren Wagen, Dienstfahrzeuge, Übertragungswagen, Lieferanten, Müllautos etc. Besucher fahren wie bisher über die Wilhelm-Camerer-Straße zum Besucherparkplatz. Über die neue Zufahrt am östlichen Rand des Grundstücks können nur Mitarbeiter mit Codekarte einfahren. Auf diese Weise wird eine sinnvolle Verteilung des Zufahrtsaufkommens erreicht.</p> <p>Die beiden Garagengeschosse sind so angeordnet, dass die Zufahrt in Einbahnverkehr und das Parken in Schrägaufstellung erfolgt.</p> <p>Der Betriebshof könnte das zusätzliche Einfahren aller PKW's kapazitätsmäßig nicht mehr bewältigen.</p>
<p>4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>„Warum ist die Nichtdurchführung der Planung nicht gewollt? Warum ist die Planung erforderlich? Wie kommt es zu diesen absoluten Aussagen?“</p> <p>„Wiegt die Waagschale „Aufwertung des Standortes“ schwerer als jene mit dem Inhalt „Einkesselung der Kinder-Tagesstätte“?“</p> <p>„Selbst wenn der SWR an diesem</p>	<p>Es ist erklärtes Ziel, die Rundfunk- und Fernsehanstalt SWR auf Dauer in Stuttgart zu sichern und zu stärken. Andere Standorte erforderten zusätzliche Logistik und Wegezeiten und sind deshalb bei weitem nicht geeignet, die betriebswirtschaftlich notwendigen Synergieeffekte zu bewirken. Die beiden Standorte Baden-Baden und Stuttgart belegen deutlich, dass über die virtuelle Kommunikation hinaus die face-to-face-Kontakte auch und gerade in Medienbetrieben unerlässlich sind.</p> <p>Von einer Einkesselung kann nicht die Rede sein (s. Stellungnahme der Verwaltung Pkt. 2.2)</p> <p>Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess und folgt den Erfordernissen der Zeit</p>

<p>Standort bauen muss, warum muss er dann die Grenzen des gegenwärtigen Bebauungsplans in jeder Hinsicht sprengen?“</p> <p>Weitere Fragen zum 4 m breiten Grünstreifen, zur Frischluftschneise, zur Belastung durch weiteren Individualverkehr, zu bedrohten Tierarten.</p>	<p>und dem Stand der Technik. Von daher ist auch im vorliegenden Fall eine städtebauliche Konzeption nicht zwingend und ausschließlich nach den Maßstäben des bislang geltenden Planungsrechts zu bewerten.</p> <p>Die Frage zum 4 m breiten Grünstreifen ist bereits beantwortet. Fragen zur Frischluftschneise und zu bedrohten Tierarten werden unter anderen Stichworten nochmals gestellt. Fragen zur Belastung durch weiteren Individualverkehr sind in der Stellungnahme der Verwaltung unter 3.1 behandelt.</p>
<p>5. Beeinträchtigung durch Gebäudehöhen</p> <p>Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen zu Schutzgut Mensch/Beeinträchtigung durch Gebäudehöhen wird von den Verfassern wie folgt kommentiert:</p> <p>„Der Zeitraum Mitte Oktober bis Anfang März umfasst immerhin viereinhalb Monate, an denen die Sonne praktisch nicht mehr durchkäme.“</p> <p>.....Ist das hinnehmbar? Wer von Ihnen würde sagen, das nehme ich hin, wenn es sie oder ihn selbst beträfe? Was würden Sie sagen, wenn das Haus gegenüber Ihrem Wohnzimmer plötzlich um vier Meter näher auf Sie heran rücken würde?</p>	<p>Genauso wie Anlieger kein dauerhaftes Recht auf „freie Sicht“ und „Ausblick“ haben, wenn das nicht bebaute Nachbargrundstück eines Tages doch bebaut wird, so können Anlieger nicht in dieser Innenstadtlage darauf hoffen, dass die günstige Situation eines nicht bebauten, aber mit Planungsrecht belegten Grundstücks ihnen auf Dauer erhalten bleibt.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Amtes für Umweltschutz/Abt. Stadtklimatologie in Anlage 2 verwiesen.</p>
<p>6. Schutzgut Tiere und Pflanzen</p> <p>Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wird von den Verfassern wie folgt kommentiert:</p> <p>„Was ist dem hinzuzufügen, außer der Frage, wo sich denn in unserer Stadt überall Fledermäuse finden? Ist die Hoffnung berechtigt, dass die Tiere in den verbleibenden Grünflächen ein neues Quartier finden werden? Oder womöglich in den Brutkästen des SWR ?</p> <p>Und was für ein Argument ist überhaupt der Hinweis darauf, dass im betreffenden Gebiet noch genügend Grünflächen vorhanden seien? Im Amazonas gibt es auch noch genü-</p>	<p>Hier wird auf den Umweltbericht verwiesen: „Da in der Umgebung vergleichbare Gehölzstrukturen vorhanden sind und die Eingriffsfläche im Verhältnis zum Umfeld vergleichsweise gering ist, ist davon auszugehen, dass die Populationen der streng bzw. besonders geschützten Arten in ihrem Bestand nicht bedroht sind. Der Verlust an Brutplätzen wird durch künstliche Niststätten minimiert.“</p> <p>Die Gutachter stellen die hohe Verbundwirkung mit den umliegenden Park- und Grünanlagen fest. Die Befreiungen für die besonders und streng geschützten Arten liegen vor mit der Begründung, daß die Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen.</p> <p>Die Empfehlung, welche künstlichen Nist-</p>

<p>gend Wald.....“</p>	<p>hilfen wo, wie hoch, wie häufig, an welcher Gebäudeseite sinnvoll angebracht werden, stammen vom selben Verfasser der Untersuchung Avifauna.</p> <p>Künstliche Nisthilfen sind von der Fachwelt anerkannt und werden angenommen. Hier wird auf die Broschüre „Nistquartiere an Gebäuden“ vom NABU verwiesen.</p>
<p>7. Schutzgut Luft und Klima</p> <p>Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Luft und Klima wird von den Verfassern wie folgt kommentiert:</p> <p>„- wie kommt der Verfasser zu der Behauptung, dass die Belüftungsschneise in der Kuhnstraße gar keine ist ?“</p> <p>- die Behauptung, es handle sich hierbei vielmehr um einen rein stadtgestalterischen Aspekt, der den Mitarbeitern des Amtes für Umweltschutz jegliche Kompetenz abspricht.</p>	<p>Es ist die Rede von einer breiten Belüftungsschneise, die durch die Bebauung an der Kuhnstraße im östlichen Teil um ca. 40 m reduziert wird; im westlichen Teil der Kuhnstraße waren Kaltluftströme bislang schon durch Kindervilla und Hotel gebremst.</p> <p>Die etwa in der Mitte der 110 m langen Gebäudegesamtlänge eingefügte 10 m breite Zäsur, die schon laut rechtskräftigem Bebauungsplan lediglich ca. 10 m niedriger bebaut werden darf, sollte eine Nahtstelle zwischen den beiden Nutzungsarten markieren und kann nicht als Belüftungsschneise gewertet werden.</p>
<p>8. Schutzgut Boden</p> <p>„Der derzeitige Bebauungsplan lässt bereits eine hohe Versiegelung zu, also spielt es keine Rolle wenn auch die zusätzlich geforderte Fläche stark versiegelt wird... Die Logik besteht darin: Von dem, was bisher zur Bebauung frei gegeben ist, dürfen 80 Prozent versiegelt werden. Jetzt wollen wir, dass noch mehr Fläche zur Bebauung frei gegeben wird. Und weil wir ja schon bisher so viel versiegeln durften, wollen wir dann von der insgesamt größeren Fläche noch mehr versiegeln, nämlich 97 Prozent.“</p>	<p>Der höhere Versiegelungsgrad findet unter der Erde statt (Begründung hierfür s. Pkt. 2.1). Bei einer Erd- und Substratüberdeckung bis zu 1 m können mittelgroße Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.</p>
<p>9. Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter</p> <p>„Hier disqualifiziert sich das Bauvorhaben ja schon selbst. Tumorartig quetscht es sich in alle Lücken, bedrängt und überragt dann auch noch alle historischen Gebäude.“</p>	<p>Das Neubauvorhaben überragt nicht das bestehende Funkhaus. In seiner Höhe vermittelt es bei ansteigendem Gelände nach Süden zwischen den Gebäuden Kuhnstraße 3, 5, 7 im Norden und der Kindervilla im Süden (s. Anlage 13).</p>
<p>10. Schutzgut Wasser</p> <p>„Wird die Heilquellenschutzverordnung</p>	<p>Ja, sie wird beachtet; das Ergebnis der</p>

<p>nun beachtet oder nicht“ ?</p>	<p>Prüfung ist nicht bebauungsplanrelevant.</p>
<p>11. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</p> <p>Der Umweltbericht führt u.a. aus, dass lärmschützende Maßnahmen für die Benutzer des Neubaus entsprechend den gemessenen Lärmpegelbereichen erbracht werden.</p> <p>Kommentar:</p> <p>„Was ist mit dem Schutz der bereits ansässigen Bewohner“ ?</p>	<p>Die ansässigen Bewohner sind durch vorhandenen Lärm vorbelastet. Sich dagegen mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu schützen, ist Ermessenssache der Anlieger. Da durch das Vorhaben – wie der schalltechnische Bericht belegt – keine über die zulässigen Werte hinausgehende Belastung besteht, muss ein zusätzlicher Lärmschutz im Bestand nicht vorgesehen werden.</p> <p>Welche passiven Maßnahmen beim Neubau vorgenommen werden, ist nicht bebauungsplanrelevant.</p>
<p>12. Schutzgut Tiere und Pflanzen</p> <p>Kommentar zur Dach- und Fassadenbegrünung:</p> <p>„Dann hat Mensch aus der Vogelperspektive ja tatsächlich wieder Grün vor Augen...“</p>	<p>So ist es. Es gibt im Gebiet auch Anlieger, die auf Dachflächen sehen werden, so von der Kindervilla und vom Funkhaus aus. Dachbegrünung in dieser Größenordnung trägt jedoch im wesentlichen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und bietet Lebensraum für kleinere Tier und Pflanzenarten.</p>
<p>13. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</p> <p>Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen für das lt. EU-Recht geforderte „monitoring“ werden wie folgt kommentiert:</p> <p>„Warum werden diese Kontrollen denn durchgeführt, wenn doch alles bedenkenlos ist ?</p> <p>Und wenn dann festgestellt wird, dass doch alles ganz anders kam, wird der neue Gebäuderiegel dann wieder abgerissen ?“</p>	<p>Der Umweltbericht stellt unter dem Kapitel „geplante Maßnahmen zur Überwachung...“ fest, daß eine Überwachung gemäß § 4c BauGB nicht erforderlich ist, da durch die Planrealisierung keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Stadt Stuttgart ist zum monitoring nur für städtische Maßnahmen verpflichtet, nicht für private Maßnahmen.</p>

1. BEGRÜNDUNG

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost; es wird begrenzt

- im Norden von der Kuhnstraße (außerhalb des Geltungsbereichs);
- im Osten vom Fußweg, der die Wilhelm-Camerer-Straße mit der Kuhnstraße verbindet;
- im Süden von einem Teilstück der Wilhelm-Camerer-Straße und dem Gehweg der Wilhelm-Camerer-Straße;
- im Westen vom Grundstück des bestehenden Funkhauses (außerhalb des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ca. 1,2 ha.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im Bebauungsplan „Wilhelm-Camerer-Straße/Kuhnstraße“ ist die Fläche im westlichen Teil als „Sondergebiet 1 für Anlagen des Rundfunks“, im östlichen Teil als „Gemeinbedarfsfläche für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ festgesetzt.

Redaktionell ergänzt am 05.06.2007

Das bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1998 vorgesehene konkrete Bauvorhaben einer sozialen Einrichtung hat sich zerschlagen; eine andere Nutzung mit dieser Zweckbestimmung ist an diesem Standort von der Stadt nicht vorgesehen. Deshalb wird es als eine Chance gesehen, daß der SWR, für den die nordwestliche Seite an der Kuhnstraße und die Westseite als Erweiterungsfläche vorgesehen war, das gesamte, für eine Bebauung vorgesehene Baufenster übernimmt und einer einheitlichen Nutzung zuführt.

Der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht einen geschlossenen U-förmigen Gebäuderiegel an der Kuhnstraße, der die Kindervilla von drei Seiten umschließt. Zur Kuhnstraße ist ein 4 m breiter Grünstreifen mit 6 Baumpflanzgeboten festgesetzt.

Der Südwestrundfunk beabsichtigt, seine vorhandene Sendeanlage zu vergrößern. Seine Grundstücke und weitere städtische Grundstücke bieten sich an, dieses Vorhaben zu ermöglichen und verstärken hiermit die städtebauliche Einbindung und Ordnung.

Der SWR hat einen Architekten-Wettbewerb durchgeführt und den 1. Preisträger mit der weiteren Planung beauftragt. Der Neubau wird gleiche Nutzungsarten wie im bestehenden Funkhaus anbieten, z.B. Produktion- und Sendestudios, Büros für Fernsehherstellung, Design- und Grafikabteilungen, Redaktion Hörfunk u. a. Zum Funkhausbetrieb gehörende Nebennutzungen, z. B. Rechenzentrum, Werkstätten, Kantine u. a. sollen ebenfalls realisiert werden.

Nachdem das Vorhaben in einigen Punkten vom geltenden Bebauungsplan abweicht, ist es notwendig, einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan zu erstellen.

Die Abweichungen betreffen

- teilweise die Art der Nutzung,
- teilweise die überbaubaren Flächen,

- der Wegfall des privaten Grünstreifens an der Kuhnstraße, jedoch Beibehaltung der Baumpflanzungen,
- Grundstücksbegradigungen zwischen Neubauprojekt und Kindervilla (Wilhelm-Camerer-Straße 23).

Aus letztgenanntem Grund werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB auch die Flächen der Kindervilla und die öffentlichen Verkehrsflächen, sofern sie die Zufahrten zum Vorhaben regeln, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen.

Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Stuttgart stellt den gesamten Planungsbe-
reich als „Fläche für Gemeinbedarf“ dar, wobei die westliche Hälfte für „Gebäude für
Kultur und Versammlung“ bezeichnet ist.

Das im Bebauungsplan für den öffentlich-rechtlichen Rundfunk vorgesehene „Son-
dergebiet“ und die „Gemeinbedarfsfläche für soziale und gesundheitliche Zwecke“ für
das Grundstück der Kindervilla sind aus der „Gemeinbedarfsfläche“ des Flächennut-
zungsplans ableitbar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wilhelm-Camerer-Straße/Kuhnstraße“ Stutt-
gart-Ost (1998/9) setzt neben dem U-förmigen Baufenster geschlossene Bauweise
fest, d.h. danach ist der Bau eines Gebäudekomplexes möglich, der bis zu 200 m
lang werden kann; er wird jedoch durch Zäsuren in Höhe und Tiefe gegliedert. Als
Maß der baulichen Nutzung ist die GRZ (Grundflächenzahl) und die HbA (Höhe der
baulichen Anlagen) festgesetzt. Die Querverbindung von der Kuhnstraße zur Wilhelm-
Camerer-Straße ist bereits hier durch ein Gehrecht gesichert. Der Bebauungsplan
setzt 9 Bäume entlang der Villastraße, 3 Bäume auf dem Grundstück der Kindervilla,
6 Bäume auf privatem Grund entlang der Kuhnstraße und 3 Bäume im nördlichen Ab-
schluss des Gebietes fest.

Der geplante Neubau des SWR ist von Kulturdenkmälern umgeben. Kulturdenkmäle
nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind

- die Anlagen des Rundfunks mit dem Funkhaus
an der Neckarstraße 230, erbaut von den Architekten Gutbrod, Weber und
Witzemann in den Jahren 1970-76,
- die gegenüberliegenden Gebäude Kuhnstraße Nr. 3, 5 und 7,
- der Park Villa Berg, der 1987 zusammen mit der Villa Berg (1845-53)
als Sachgesamtheit eingestuft ist.

Weitere Satzungen und Rechte:

- Baumschutzsatzung
- Heilquellenschutzverordnung
- Vergnügungsstätten u. andere

Bestandssituation

Das Gebiet umfasst im wesentlichen drei große Grundstücksflächen: das Grundstück
des SWR auf der Westseite (Flurstück 1261/8), das Grundstück der Kindervilla auf
der Südseite (Flurstück 1261/9) und die nicht bebauten Grundstücke der Stadt Stutt-
gart auf der Nordseite (Flurstücke 1261/5, 1261/10).

Das Grundstück des SWR ist weitgehend bebaut und versiegelt mit einer zweige-
schossigen Garage, einem 5-geschossigen Hotel sowie der Villastraße, die als Pri-
vatstraße zur Erschließung der Garage und des Hotels dient. Über eine der Garage
vorgelagerte Treppe wird die Fußwegverbindung von der Kuhnstraße zur Wilhelm-

Camerer-Straße und weiter zum Park Villa Berg hergestellt. Die Garage und das Hotel sind zur Vorbereitung der Neubaumaßnahme inzwischen abgebrochen.

Das Grundstück der Kindervilla verfügt über drei unterschiedlich gestaltete und genutzte Außenbereiche; diese Flächen konnten noch durch eine große Wiese auf einem angrenzenden, nicht genutzten städtischen Grundstück erweitert werden.

Entlang der Kuhnstraße hat sich auf nicht genutztem städtischen Gelände eine inzwischen hohe Baum- und Strauchpflanzung entwickelt.

Ziele und Zwecke der Planung

Der SWR Südwestrundfunk, Anstalt des öffentlichen Rechts, beabsichtigt, neben dem bestehenden Funkhaus zwischen Neckarstraße, Werderstraße, Wilhelm-Camerer-Straße einen Neubau zu errichten, der von der Kuhnstraße, Villastraße und Wilhelm-Camerer-Straße umgeben ist. Damit kann der SWR ausgelagerte Nutzungsarten an einem Standort zusammenfassen und hochtechnisierte Nutzungsarten mit der neuesten Technik ausstatten. Die Kindervilla mit zugehörigem Grundstück bleibt erhalten.

Die betreffenden Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelm-Camerer-Straße/Kuhnstraße S-Ost“ (1998/9). Nach dem dort festgesetzten Planungsrecht lässt sich das geplante Vorhaben nicht realisieren. Der Vorhabenträger hat daher den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Der Neubau reagiert durch seine Verknickungen und Faltungen auf die vielfältige nachbarschaftliche Bebauung. Mit der Auskragung und der leichten Verdrehung des Baukörpers an der nordwestlichen Ecke wird der Haupteingang an der Kuhnstraße markiert. Einen Hochpunkt mit sechs Vollgeschossen bildet der Kopf im Südwesten; er fasst den Vorplatz an der Wilhelm-Camerer-Straße und stärkt damit den Haupteingang des bestehenden Funkhauses. Im dritten Obergeschoß stellt ein Steg die direkte Verbindung zum bestehenden Funkhaus her.

Gegenüber der Kindervilla nimmt sich das Gebäude zurück. Die im Innenbereich abgestaffelten Baukörper werden extensiv begrünt. Die Modulation des Innenhofes erzeugt einen bewegten Außenraum, der teilweise als Spielflächen von der Kindertagesstätte mitgenutzt werden kann. Hier finden also enge Verflechtungen über die Grundstücksgrenzen hinweg statt.

Die bisher bestehende Fußwegverbindung von der Kuhnstraße zur Wilhelm-Camerer-Straße und weiter in den Park Villa Berg wird zukünftig über das 1. Obergeschoß geführt.

Zur Realisierung des Vorhabens hat der Vorhabenträger 3 Flurstücke an der Kuhnstraße (Teile von 1280/2, Flst. 1261/5, 1261/10), eine Teilfläche von Flurstück 1259 und Teile vom Flurstück der Kindervilla (Flst. 1261/9), von der Stadt Stuttgart erworben.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichern im Wesentlichen die Grenzen der Über- und Unterbauung, die Gehrechte und Leitungsrechte; grünordnerische Festsetzungen sichern den notwendigen Ausgleich.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung unterscheidet zwei Baugebiete

- das sonstige Sondergebiet (SO) für Anlagen des Rundfunks. Zulässig sind gleiche Nutzungsarten wie im bestehenden Funkhaus, wie Produktions- und Sendestudios für Rundfunk und Fernsehen, einschließlich aller zugehörigen Nebennut-

zungen (z.B. Büros, Redaktionen, Rechenzentrum, Werkstätten, Lager, Geräte-
räume, Umkleiden, Kantine).

Damit kann der SWR ausgelagerte Nutzungsarten an einem Standort zusammenfassen und hochtechnisierte Nutzungsarten mit der neuesten Technik aus-
statten.

- die Fläche für den Gemeinbedarf, auf der Anlagen für soziale und gesundheitliche
Zwecke einschließlich der notwendigen Nebenanlagen zulässig sind.

Damit wird die bestehende Nutzungsart Kindertagesstätte (genannt Kindervilla)
für ca. 160 Kinder gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im sonstigen Sondergebiet mit einer maximal
zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und den Höhen der baulichen Anlagen
bestimmt.

Einschließlich der mitzurechnenden baulichen Anlagen würde sich eine Vergleichs-
GRZ von = 0,97 ergeben. Bei diesem hohen Überbauungsgrad ist jedoch zu berück-
sichtigen, dass 44% der Überbauung erdüberdeckt, gärtnerisch angelegt und an den
natürlichen Geländeverlauf der hangseitig anschließenden Grundstücke angepasst
wird. Zum Teil sollen diese Bereiche sogar als Außenspielfläche der angrenzenden
Kinderbetreuungseinrichtung zur Verfügung gestellt werden.

Damit wird die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für die Bestimmung der
Grundflächenzahl überschritten.

Das Raumprogramm erfordert die hohe Ausnutzung des Grundstücks. Eine weitere
Grundstücksvergrößerung an diesem Standort ist nicht mehr möglich; in das Parkge-
lände kann nicht eingegriffen werden.

Redaktionell ergänzt am 05.06.2007

Im Interesse eines nachhaltigen Umgangs mit den knappen Baulandreserven Stutt-
garts ist eine räumlich optimale Ausnutzung des Baugrundstücks geboten.

Die hohe Dichte wird ausgeglichen durch eine Reihe von Minimierungsmaßnahmen,
die im Umweltbericht erläutert und im Freiflächengestaltungsplan zum Vorhaben- und
Erschließungsplan dargestellt sind.

Städtebaulich enden die quartiersprägenden Straßen Cannstatter Straße (bis Tunnel-
beginn), Reizensteinstraße, Neckarstraße, Stöckachstraße an der Grünzäsur zum Mi-
neralbad Berg. Der Baublock Villastraße, Kuhnstraße, Wilhelm-Camerer-Straße im
Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt erst mit dem Vorha-
ben und der bestehenden Kindervilla einen geschlossenen Quartiersrand dar und bildet
nach Zielsetzung der Stadtentwicklung einen endgültigen, ablesbaren Siedlungsrand.

Die hohe Dichte ist daher aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, son-
stige öffentliche Belange stehen der Maßnahme nicht entgegen, die allgemeinen An-
forderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Aus der Summe der Vollgeschosse ergibt sich eine Vergleichs-GFZ von 2,4. Die GFZ-
Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 2,4 ist eingehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Fläche für den Gemeinbedarf (Kindervilla) wird
durch die Größe des Baufensters, durch die Grundflächenzahl und durch die angege-
bene Firsthöhe festgesetzt, wobei im Einzelfall das engste Maß zu beachten ist.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt; sie ergibt sich für das Sondergebiet aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, für die Fläche des Gemeinbedarfs aus dem Bestand und der eng gezogenen überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Baugrenze definiert die maximal zulässige Ausdehnung des Vorhabens; an der Westecke zur Kuhnstraße wird eine Auskragung über der Straßenverkehrsfläche gestattet, die als lichtetes Raummaß mindestens 6,20 m freihalten muss; ein Verbindungsgang, der beide Funkhäuser in der Ebene 07 miteinander verbindet, wird durch Maßfestsetzungen für die Unter- und Oberkante definiert; eine mehrgeschossige Überquerung ist damit nicht möglich.

Im Sondergebiet werden zur Absicherung der Baugrube Bohrpfahlwände bis zu 1,50m Dicke gesetzt. Diese sind nach der Bauphase so weit zu kappen, dass mit einer ausreichenden Erdüberdeckung eine Begrünung und Bepflanzung erfolgen kann.

Die wenigen nicht unterbauten und nicht versiegelten Flächen sind gekennzeichnet und zwingend zu begrünen.

Hinsichtlich der Unterbringung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen werden keine Festsetzungen getroffen. Für das Sondergebiet gelten die Pläne des Vorhabens, insbesondere der Freiflächengestaltungsplan, aus dem auch die Parkierung auf der ehemaligen Villastraße abzulesen ist.

Die Gehrechte liegen im Sondergebiet, die Leitungsrechte in der Fläche für den Gemeinbedarf:

- gr1 sichert das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und damit die Fußwegverbindung zwischen Kuhnstraße und Wilhelm-Camerer-Straße; damit wird eine wichtige Fußwegverbindung aus den nördlichen Quartieren in den Park der Villa Berg aufrecht erhalten;
- gr2 bezeichnet die Fläche, auf der die Nutzer der angrenzenden Kinderbetreuungseinrichtung auf dem Grundstück des SWR Geh- und Aufenthaltsrechte erhalten; der „Bestandsplan Freianlagen“ zeigt die heutigen Spielbereiche der Kindervilla, der „Freiflächengestaltungsplan zum VEP“ die neuen zugewonnenen Flächen und die Verzahnung der bestehenden und neuen Spielangebote;
- lr1 und lr2 sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Stuttgart und zugunsten der Leitungsträger; die Zone markiert die ehemalige Wilhelm-Camerer-Straße, die erst später als Grundstücksvergrößerung der Kindervilla zugewiesen wurde. Die vorhandenen Leitungen dienen zur überörtlichen Versorgung; sie könnten nur mit erheblichem Aufwand umverlegt werden.

Grünflächen und Pflanzgebote übernehmen Gestaltungs- und Ausgleichsfunktionen gleichermaßen. Außerdem spielt die Dachbegrünung eine wichtige Rolle im Gebiet. Auf großen, im Prinzip versiegelten Flächen kann ein großer Teil des Regenwassers in der Substratschicht zurückgehalten werden und von dort verdunsten; dies beeinflusst das Kleinklima draußen wie das Raumklima im Inneren positiv, reduziert den Wasserabfluss und schont damit das Kanalnetz.

Umweltbelange

Die Belange von Natur und Landschaft sind zu berücksichtigen und im Umweltbericht unter Beachtung von BNatSchG und BauGB zu bewerten. Sofern die Erkenntnisse nicht als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingehen, sind sie im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen bzw. im Durchführungsvertrag zu sichern.

Eingriffsausgleich

Nach Wertstufendifferenzierung nach Stuttgarter Biotopatlas stellt sich der Vergleich – „Bestandssituation“ – „Baumöglichkeiten nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan“ – „Baumöglichkeiten nach vorhabenbezogenem Bebauungsplan“ - wie folgt dar:
Die höchste Anzahl an Werteinheiten (8.988) erzielt der Bestand, da die begrünten Flächen ca. 30% des Gesamtgebietes umfassen. Bei Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans errechnen sich 5.664 Werteinheiten, unter der Voraussetzung, dass die höchstzulässige GRZ ausgeschöpft wird und die verbleibenden Flächen begrünt werden.

Redaktionell ergänzt am 05.06.2007

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan können mit den flächenmäßig umfangreichen Minimierungsmaßnahmen Dachbegrünung und des begrünten Flächeninnenbereichs, die vertraglich gesichert sind, 5520 Werteinheiten erzielt werden.
Im Hinblick auf die Baumöglichkeiten nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan und der Baumöglichkeiten nach vorhabenbezogenem Bebauungsplan, kann der Eingriff unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs als nahezu vollständig ausgeglichen angesehen werden

Lärm

Im Plangebiet sind zwei Lärmquellen zu berücksichtigen, den Lärm, der durch eine Zunahme der Fahrbewegungen in der Kuhnstraße erzeugt wird und den Lärm aus den Rückkühlwerken oben auf dem Dach des Neubaus.

Eine Zunahme des Verkehrs ergibt sich durch die Zu- und Abfahrten zu einer Tiefgarage mit ca. 150 Stellplätzen; die Tiefgarage soll allerdings nur von den Beschäftigten, nicht von Besuchern genutzt werden. Eine schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die erhöhten Verkehrsmengen nicht berücksichtigt zu werden brauchen.

Die schalltechnische Untersuchung der Schallimmissionen in der Nachbarschaft aus den auf dem Dach des Neubaus vorgesehenen Rückkühlwerke ergibt ebenfalls nur geringe Belastungen, die nach TA-Lärm nicht relevant sind.

Verschattung

Eine Verschattungsuntersuchung, die das Amt für Umweltschutz durchgeführt hat, zeigt für die Kuhnstraße folgende Situation: im derzeitigen Bestand werden im Sommer während der Vegetationsperiode die Gebäude stark verschattet, während im Winter nach dem Laubfall eine wesentlich günstigere Situation gegeben ist. Eine Realisierung des Bebauungsplans würde die winterliche Situation deutlich verschlechtern. Wegen der geplanten Gebäudehöhen am Neubau des SWR dauert die Verschattungsphase darüber hinaus noch länger an. Jedoch ist die Besonnungsfrage nicht allein für die Verhältnisse der Tageslichtbeleuchtung ausschlaggebend. Andernfalls müssten Wohnquartiere mit nordorientierten Wohnungen partiell als unbewohnbar erklärt werden.

Die beiden untersuchten Außenspielbereiche der Kindervilla sind bereits heute recht sonnenscheinarm. Bei Realisierung des geltenden Rechtsplans verändert sich die Situation nur unwesentlich. Die mit der Planung des Neubaus verbundene Verschlechterung der Besonnungsverhältnisse wird als nur geringfügig beurteilt.

Nutzbarkeit des Gemeinbedarfsgrundstücks

Die derzeit günstige Spielsituation durch Mitnutzung nicht bebauter Flächen außerhalb des eigenen Grundstücks, würde sich bei Realisierung des geltenden Rechtsplans erheblich verschlechtern. Durch den Neubau wird die Kindervilla von 3 Seiten umbaut. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens erhalten die Kinder auf dem Gelände des SWR zusätzliche Spielflächen, so dass von einer Aufwertung der Spiel- und Aufenthaltssituationen gegenüber dem Istzustand ausgegangen werden kann.

Tiere und Pflanzen

Die Populationen streng und besonders geschützter Arten sind in ihrem Bestand nicht gefährdet

Redaktionell ergänzt am 05.06.2007

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 55, hat dem Antrag der Landeshauptstadt Stuttgart

auf Feststellung der Befreiungslage nach § 62 BNatSchG in Verbindung mit Artikeln 2 und 9 Vogelschutzrichtlinie

von den Schutzbestimmungen für die nach § 42 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 5 Vogelschutzrichtlinie streng geschützte Arten (Fledermaus)

am 22.05.2007 stattgegeben.

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt Stuttgart als Untere Naturschutzbehörde hat gleichzeitig die Befreiungslage für die besonders geschützten Vogelarten festgestellt.

Luft und Klima

Die bestehende Belüftungsschneise wird durch die Baumöglichkeit nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan bzw. auch durch das Vorhaben geschmälert, bleibt aber auf der Ostseite auf breiter Front erhalten.

Landschaft

Durch den Neubau entfällt zwar die Baum- und Strauchpflanzung, dafür werden auf dem Grundstück neue Vegetationsstrukturen wie lockere Baum- und Strauchpflanzungen, Heckenlandschaften, Fassaden- und Dachbegrünungen eingesetzt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft können mit flächenmäßig umfangreichen Minimierungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Boden

Das bestehende Planungsrecht lässt eine hohe Dichte bis zu einem Versiegelungsgrad von 80% des Grundstücks zu (GRZ 0,8). Das Vorhaben beansprucht mit Gebäude und sonstigen anzurechnenden Anlagen, insbesondere unterirdischen Gebäudeteilen, eine Vergleichs-GRZ von 0,97. Dennoch wird sich dadurch die Bodenqualität nicht wesentlich verändern.

Wasser

Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Bei Beachtung der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums bestehen aus hydrogeologischer Sicht gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Kulturdenkmale

Da das Bauvorhaben an zwei Stellen gegen bauliche Kulturgüter grenzt, sind hohe Ansprüche an die architektonische Gestaltung und Einfügung in die Umgebung zu stellen. Der bauliche Anschluss an das Kulturdenkmal des bestehenden Funkhauses kann auf Grundlage der vorliegenden Planung noch nicht abschließend beurteilt werden. Dieser denkmalschutzrechtliche Belang muss daher im Baugenehmigungsverfahren detailliert dargestellt und abgestimmt werden.

Flächenbilanz

Gebietstyp sonstiges Sondergebiet	ca. 7.755 qm	67 %
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.580 qm	22 %
öffentliche Grünfläche	ca. 110 qm	1 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.225 qm	10 %

Gesamtfläche	ca. 11.670 qm	100 %

Die technische Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Leitungen und Anschlüsse für das Grundstück Kindervilla, die baubedingt verlegt werden müssen, sind vom Vorhabenträger zu ersetzen. Die Ver- und Entsorgung ist lückenlos zu garantieren.

Kosten des Bebauungsplans

Das Gebiet ist erschlossen. Alle anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger.