

Stuttgart,

- A. Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplans 2010, Parallelverfahren
- Feststellungsbeschluss**
**B. Bebauungsplan m. Satzung üb. örtl. Bauvorschriften Obere Straße/
Karl-Schurz-Straße (Stgt 172)**
- Satzungsbeschluss gem.§10(1) BauGB u.§ 74 LBO

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorbereitung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	- -

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

- A. Vom Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplans 2010 wird Kenntnis genommen.

Die Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplans 2010 wird festgestellt. Maßgebend ist der Übersichtsplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 30. Mai 2003 (Anlage 1).

- B. Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Obere Straße / Karl-Schurz-Straße (Areal Frauenklinik)" wird in der Fassung des Entwurfs vom 20. April 2004 als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 20. April 2004 (redaktionell ergänzt am 25. November 2004).

Die im Anhang der ausführlichen Begründung (Anlage 4).dargestellten Anregungen können nicht berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 12) dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

zu A:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 29.06.2004 beschlossen, den Entwurf zur Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplans 2010 öffentlich auszulegen.

Ziel der Änderung ist es, auf dem Grundstück der ehemaligen Frauenklinik anstelle von GBD-Fläche künftig W-Fläche darzustellen. Das Änderungsverfahren wurde parallel zum Bebauungsplan „Obere Straße / Karl-Schurz-Straße (Stgt. 172) durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt und die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange unterrichtet (vgl. Anlage 2).

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Maßgebend bleibt der Übersichtsplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung (früher Stadtplanungsamt) vom 30. Mai 2003.

zu B:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 29.06.2004 beschlossen, den oben genannten Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen. Ziel des Bebauungsplans ist es, für das durch die Verlegung der Frauenklinik frei werdende Grundstück an der Oberen Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen.

Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt. Es wurden von 181 Bürgern Anregungen vorgebracht. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die geplante bauliche Dichte, die geplanten Gebäudehöhen an der Oberen Straße und die Lage der Garagenzufahrten. Die vorgetragenen Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden. Die Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange sind im Anhang (Anlage 4) zur ausführlichen Begründung dargestellt und erörtert.

Finanzielle Auswirkungen

Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen Planungskosten. Anlässlich der Veräußerung des Grundstücks der Frauenklinik wurde eine Erstattung der Planungskosten nicht vereinbart. Daher ist kein Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vorgesehen.

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) entstehen nicht, da durch die Neuplanung kein Ausgleichserfordernis nach § 1 a BauGB entsteht.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate TS, USO

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Erläuterung und Übersichtsplan zur Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplans 2010
2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung der Änderung Nr.23 des Flächennutzungsplans 2010
3. Ausführliche Begründung
4. Anhang zur ausführlichen Begründung
5. Liste: Beteiligte
6. Anregung Nr. 10 (vollständiges Schreiben)
7. Anregung Nr. 11 (vollständiges Schreiben)
8. Straßenabwicklung Obere Straße Nordseite
9. Straßenabwicklung Obere Straße Südseite
10. Straßenprofil Obere Straße
11. Straßenabwicklung Karl-Schurz-Straße Ostseite
12. Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 20.04.2004 (redaktionell ergänzt am 25.11.2004)
13. Bebauungsplanentwurf vom 20.04.2004

Erläuterung und Übersichtsplan zur Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplans 2010 „Obere-/Karl-Schurz-Straße“ in Stuttgart-Ost

Anlass/Verfahren

Nach der Freimachung der Gebäude der städtischen Frauenklinik Berg ist beabsichtigt, den ehemaligen Klinikbereich Obere Straße 2 / Karl-Schurz-Straße 36 einer neuen Nutzung zuzuführen. Anstelle der bestehenden Klinikgebäude soll durch die SWSG bzw. die LEG Baden-Württemberg eine Wohnbebauung für ca. 200 Wohneinheiten realisiert werden.

Nachdem der Ausschuss für Umwelt und Technik am 10. Juli 2001 die Grundsatzentscheidung zugunsten einer künftigen Wohnnutzung getroffen hatte, erfolgte am 22. Juli 2003 der Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans bzw. zur Änderung der rechtswirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan.

Im Zeitraum 16.07. bis zum 16.08.2004 lag die neue Plandarstellung „W-Fläche/ Planung“ zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Flächen und Planungsziele

Das 1,5 ha große, bisher von der städtischen Frauenklinik genutzte Flurstück Obere Straße 2 / Karl-Schurz-Straße 26, ist im Flächennutzungsplan 2010 als Gemeinbedarfsoberfläche (Krankenhaus) dargestellt. Dies entspricht der bisherigen Nutzung als Krankenhaus und der bebauungsplanmäßigen Festsetzung als Sondergebiet für gesundheitliche Zwecke gemäß § 11 BauNVO 68.

Das neue Planungsziel „Wohnungsbau“ eröffnet die Möglichkeit zur Schaffung eines qualifizierten Wohnungsangebots in attraktiver Lage, direkt angrenzend an den Park der Villa Berg. Die vorgesehene Umnutzung stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Stadtteils Berg dar, ohne zusätzliche Siedlungsflächen zu beanspruchen.

Die Grundzüge des Flächennutzungsplans 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart werden von dieser Einzeländerung nicht berührt. Vielmehr entspricht die Planung dem Entwicklungsziel der nachhaltigen Stadtentwicklung, wonach die Innenentwicklung durch Um- und Wiedernutzung bestehender Bauflächen vorrangig ist.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Mit der Planänderung wird die Umnutzung einer baulich bereits aktivierten Fläche vorbereitet. Entsprechend den bisher geltenden Bebauungsplanfestsetzungen (1972/26) besteht für das Grundstück der Frauenklinik weder eine Beschränkung der Oberflächenversiegelung noch eine Pflanzbindung für bestehende Bäume. Damit ist mit der Planung kein zusätzlicher Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne verbunden. Ein Ausgleichserfordernis gemäß § 1 a (3) BauGB besteht nicht.

Faktisch werden die heute vorhandenen Naturpotenziale durch die geplante Bebauung aber beeinträchtigt, wobei diese Beeinträchtigung im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baumpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden soll. Auf Anlage 12, Ziffer 12 (Umweltbelange) wird verwiesen.

Altlasten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Altstandorts „ehemalige Maschinenfabrik Kuhn“. Ergebnisse von historischen und technischen Erkundungsmaßnahmen liegen vor und können im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abgefragt werden.

Das Gebiet wird auch im Bebauungsplan als verunreinigungsbelastete Fläche gekennzeichnet.

Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplans 2010, Obere-/Karl-Schurz-Straße in Stuttgart-Ost

Ergebnis der öffentlichen Auslegung der Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplans 2010 und der Trägerbeteiligung

Der Übersichtsplan zur Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplans sowie der Erläuterungsbericht lagen im Zeitraum vom 16.07. bis zum 16.08.2004 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Planauslage) zur öffentlichen Einsicht aus.

Parallel hierzu wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Von Seiten der **Bürgerschaft** hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung das Schreiben lediglich eines Ehepaares aus der Nachbarschaft des Planungsgebietes formell Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplans genommen. Da sich die darin enthaltenen Anregungen aber ausschließlich auf die Inhalte des Bebauungsplans beziehen, werden diese in Anlage 4 abgehandelt.

Von Seiten der **Träger öffentlicher Belange** werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

Die erneut von den Kur- und Bäderbetrieben vorgetragene Anregung hinsichtlich einer Optimierung der Verkehrsverhältnisse im Stadtteil Berg sowie der Hinweis des Schulverwaltungsamtes auf das wachsende Schüleraufkommen im Schulbezirk Raitelsbergschule werden zur Kenntnis gebracht.

Im Ergebnis wird durch die öffentliche Auslegung aber keine Notwendigkeit zur Änderung des Planentwurfs (vgl. Anlage 1, Übersichtsplan vom 30. Mai 2003) begründet.

Ausführliche Begründung

Übersicht

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

1. Vorgang

22.07.2003	Aufstellungsbeschluss / Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 607/2003)
29.08. - 11.09.2003	frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Anregungen siehe GRDRs 382/2004, Anlage 2)
29.06.2004	Auslegungsbeschluss / Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 382/2004)
16.07 – 16.08.2004	öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 20.04.2004 gemäß § 3 (2) BauGB. Es wurden von insgesamt 181 Bürgern Anregungen vorgebracht. Die Anregungen beziehen sich im wesentlichen auf: <ol style="list-style-type: none">1) Verkehrszunahme / Lage der Tiefgaragenzufahrten2) Bebauungsdichte insgesamt3) Straßenrandbebauung (insbesondere Gebäudehöhe/Gebäuelänge und die Öffnung des Quartiers zur Umgebung). Die Anregungen sind im Anhang (Anlage 4) ausgeführt und bewertet.

2. Planung / Begründung des Bebauungsplans

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB dargestellt. Auf sie wird verwiesen. Die Begründung wurde mit den redaktionellen Änderungen vom 25.11.2004 um die Erörterung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt (siehe Ziffer 12 der Begründung).

3. Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt. Ihre zur Auslegung vorgetragenen Anregungen sind im Anhang (Anlage 4) ausgeführt und bewertet.

4. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Gegenüber dem derzeitigen Gebäudebestand ermöglicht die Neuplanung auf dem Grundstück der Frauenklinik eine geringfügige Erhöhung des Überbauungsgrads (statt $GRZ_{alt}0.35$ jetzt $GRZ_{neu}0.4$). Eine weitere Flächenversiegelung entsteht durch erdüberdeckte Garagen(bis $GRZ 0.8$). Daneben ermöglicht die Neuplanung einen Eingriff in den auf dem Grundstück der Frauenklinik vorhandenen Baumbestand.

Da nach den bisher geltenden Bebauungsplanfestsetzungen (1972/26) für das Grundstück der Frauenklinik keine Beschränkung der Oberflächenversiegelung (z.B. durch Pflanzverpflichtung) und keine Pflanzbindung für bestehende Bäume vorgesehen ist, ermöglicht der neue Bebauungsplan, verglichen mit dem bislang geltenden Planungsrecht, keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Baugesetzbuchs (§ 1 a (3) Satz 4 BauGB).

Um jedoch, vor allem auch im Interesse der zukünftigen Nutzer, ein gestalterisch hochwertiges Wohnumfeld sicherzustellen, sind im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Neben der Erdüberdeckung und Begrünung der Garagen ist auch für die Wohngebäude eine Begrünung sämtlicher Dachflächen festgesetzt. Weiterhin stellt der Bebauungsplan die Pflanzung 43 neuer mittelkroniger Laubbäume sicher, sodass sich neben der Erhöhung des Grünflächenanteils auch eine Verbesserung der Baumbilanz ergibt.

5. Planungsvorteil

Nach überschlägiger Ermittlung des Stadtmessungsamtes entsteht im Geltungsbereich bei der Realisierung des Bebauungsplans ein Planungsvorteil in Höhe von ca. 7,8 Mio €. Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Kosten für die Beseitigung eventueller Altlasten sind dabei nicht berücksichtigt.

6. Kosten

Neben den Planungskosten entstehen keine weiteren Kosten. Anlässlich der Veräußerung des Grundstücks der Frauenklinik wurde eine Erstattung der Planungskosten nicht vereinbart. Daher ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nicht vorgesehen.

Die Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange sind in verkürzter Form dargestellt. Die vollständigen Schreiben können in der Bebauungsplanakte eingesehen werden.

Anhang zur ausführlichen Begründung (Liste der Beteiligten siehe Anlage 5)

I Anregungen nach Themenbereichen zusammengefasst

1. Verkehr	
<p><u>Anregung:</u></p> <p>Es wird die Befürchtung geäußert, dass durch die Neubebauung das ohnehin bereits hohe Verkehrsaufkommen in Berg weiter zunehmen wird. Es wird auf die Belästigung für die Anwohner (Lärm / Schadstoffe / Klima) und auf die Gefährdung von Fußgängern (insbesondere Kinder und Gehbehinderte) hingewiesen (Anregung Nr. 1-8, 10, 12, 13, 15, 17 und 20-23).</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Gegenüber dem durch die Frauenklinik hervorgerufenen Quell- und Zielverkehr dürfte durch die Umnutzung des Areals kein wesentlicher Verkehrszuwachs verursacht werden.</p> <p>Den bisherigen 85 Pflegeplätzen einer Geburtsklinik und den 55 Personalwohnungen stehen rund 200 geplante Wohneinheiten gegenüber. Der durch die bisherige Nutzung verursachte Besucher- und Versorgungsverkehr ist dem Quell- und Zielverkehr der geplanten Wohnungen größtmäßig zumindest gleichzustellen. Die Verkehrserzeugung von Wohngebieten wird ohnehin regelmäßig stark überschätzt.</p> <p>Die durch die Neunutzung verursachte Verkehrszunahme ist daher allenfalls als geringfügig einzustufen.</p>
<p>Um an der Oberen Straße und der Karl-Schurz-Straße ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu vermeiden, wird von den dortigen Anwohnern angeregt, (Tiefgaragen-) Zufahrten sowohl an der Oberen Oberen Straße als auch der Karl-Schurz-Straße auszuschließen und statt mehrerer kleinerer Zufahrten nur eine zentrale Tiefgaragenzufahrt für das gesamte Plangebiet an der Steubenstraße (Bereich Trollingersteg) auszuweisen (Anregung Nr. 2-8, 10, 13, 17, 20, 21 und 23). Als begleitende Maßnahme hierzu wird die Anordnung eines Parkverbots in der Oberen Straße empfohlen. (Anregung Nr. 3)</p>	<p>Die Konzentration des Erschließungsverkehrs auf einen zentralen Punkt ist planerisch problematisch. Der an einem Punkt zusammengefasste Quell- und Zielverkehr kann verkehrstechnische Engpässe hervorrufen. Außerdem können zu starke Verkehrsbündelungen unter Umständen zu nicht mehr vertretbaren Lärm- und Schadstoffemissionen in ihrem Nahbereich führen. Die Möglichkeit einer zentralen Tiefgaragenzufahrt wird daher im Bebauungsplan zwar nicht ausgeschlossen jedoch auch nicht zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Der Konflikt Lärmemissionen und Nachbarschutz kann erst auf Ebene der Objektplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, gegebenenfalls unter Hinzuziehung entsprechender Fachgutachten gelöst werden. Werden bereits auf Ebene der Bauleitplanung die</p>

	<p>Erschließungsmöglichkeiten auf nur einen Punkt reduziert, bleiben für das nachfolgende Genehmigungsverfahren Planungsalternativen ausgeschlossen. Diese könnten jedoch erforderlich werden, wenn sich eine zentrale Zufahrt aus Gründen des Nachbarschutzes als nicht durchführbar erweisen sollte.</p> <p>Die Anregung eines Parkverbots (Anregung Nr. 3) an der Obere Straße ist eine ordnungsrechtliche Maßnahme und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
<p>Dementgegengesetzt empfehlen Anlieger aus der Steubenstraße eine Kanalisierung des Erschließungsverkehrs durch die Festsetzung mehrerer kleinerer Garagen-einheiten mit jeweils separaten Zufahrten (Anregung Nr. 15 und 22).</p>	<p>Im Gegenzug beschränkt der Bebauungsplan jedoch auch keine Garagengrößen, um die von den meisten Beteiligten gewünschte Möglichkeit einer perifer gelegenen zentralen Zufahrt nicht von vornherein auszuschließen.</p> <p>Die das Plangebiet umschließenden Straßen sind ausreichend dimensioniert um auch Zufahrten im eventuell erforderlichen Größenbereich von 200 Stellplätzen bewältigen zu können.</p> <p>Ebenso ist auch die Siedlungsstruktur der Umgebungsbebauung für intensiver genutzte und damit emissionsträchtigere Straßenräume geeignet, da es sich hier um städtische Blockrandstrukturen und nicht um eine offene vorstädtische Bebauung handelt, die zum Straßenraum hin entsprechend emissionsempfindlich ist.</p> <p>Eine Erschließung der Größenordnung von ca. 200 Stellplätzen kann in einem solchen städtebaulichen Kontext ohne Zwängungen an das vorhandene Verkehrssystem angeschlossen werden, zumal bereits die bisherige Nutzung nahezu identische Quell- und Zielverkehrsströme verursachte. Die Frage des nachbarlichen Emissionsschutzes kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung abschließend geklärt werden sondern erst auf der nächstkonkreteren Planungsstufe im Rahmen der Genehmigungsplanung - gegebenenfalls unter Hinzuziehung entsprechender Gutachten.</p> <p>Ein besonderer städtebaulicher Grund, der die Beschränkung von Garagen auf einen bestimmten Umfang rechtfertigen würde, liegt bei den oben ausgeführten Randbedingungen nicht vor.</p>

<p>Weiterhin wird bezüglich der Erschließung vorgeschlagen, für die neue Bebauung ein Parkhaus außerhalb von Berg im Bereich der Stadtbahnhaltestelle "Mineralbäder" vorzusehen (Anregung Nr. 1).</p>	<p>Der Vorschlag eines Parkhauses im Unteren Schlossgarten ist im Interesse eines Erhalts städtischer Park- und Erholungsflächen nicht praktikabel.</p>
--	---

2. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (Anregung Nr. 2, 5, 6, 8, 10-23)

<p><u>Anregung:</u></p> <p>Neben den Empfehlungen zur Erschließung des Plangebiets wird von nahezu allen Beteiligten eine Überprüfung der im Bebauungsplanentwurf gewählten baulichen Dichte insbesondere der Gebäudehöhen angeregt. Es wird dabei auf durch zu hohe bauliche Ausnutzung verursachte Beeinträchtigungen wie übermäßige Verkehrszunahme, Verschattung der angrenzenden Bebauung, Verschlechterung des Kleinklimas, die Zerstörung von Grünraum sowie den damit verbundenen Wertverlust der angrenzenden Liegenschaften hingewiesen. Daneben wird auch eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbilds von Berg durch die zu starke bauliche Massierung angesprochen.</p> <p>Es wird bemängelt, dass die Maßparameter des Bebauungsplanentwurfs eine Geschossflächenzahl ermöglichen, die die Obergrenze der nach Baunutzungsverordnung max. festsetzbaren Geschossflächenzahl überschreiten würde.</p> <p>Es wird daher empfohlen, das geplante Nutzungsmaß zu überdenken und zu versuchen durch eine Reduzierung der baulichen Dichte,</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Parameter Grundflächenzahl, Bautiefe, Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird dadurch entbehrlich.</p> <p>Die Anregung die Maßfestsetzungen soweit zu reduzieren, dass sich eine Geschossflächenzahl von 1,2 ergibt, ist nicht praktikabel:</p> <p>Ohne das Vorliegen eines konkreten Hochbauentwurfs, ist die Annahme einer aus den anderen Parametern errechneten hypothetischen Geschossflächenzahl stets strittig und wird in der Regel zu hoch angesetzt, da einerseits ein rein aus den übrigen Maßfestsetzungen konstruierter hypothetischer Baukörper den Nutzbarkeitsaspekt völlig vernachlässigt und insofern keine zuverlässige Prognose zulässt andererseits wichtige, eine Geschossflächenzahlfestsetzung näher ausgestaltende Zusatzbestimmungen (z.B. Anrechenbarkeit von Nicht-Vollgeschossen, Anrechnung von Garagengeschossen usw.) nicht berücksichtigt werden können, da die Festsetzung ja als solche fehlt.</p> <p>So ist es beispielsweise allgemein üblich, zu bestimmen, dass Garagengeschosse nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind. Diese Festsetzung gilt beispielsweise für sämtliche an das Plangebiet anschließenden Quartiere.</p> <p>Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Objektplanung für ein Quartier von ca. 200 Wohneinheiten ergibt für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl von 1,4. Diese Größenordnung überschreitet die nach Baunutzungsverordnung maximal mögliche Geschossflächenzahl von 1,2. Diese Überschreitung der Obergrenze erscheint jedoch angesichts der Tatsache, dass der Bebauungsplanentwurf ausreichend bemessene wohnungsbezogene Freiräume sichert, dass sich das neue Quartier zur unmittelbar anschließenden Parklandschaft öffnet und dass eine gute ÖPNV-Anbindung vorhanden ist planerisch vertretbar.</p>
---	--

durch niedrigere Gebäudehöhen, Ausbildung von Satteldächern und durch eine auf die Umgebungsbebauung abgestimmte Höhenstaffelung die Planung zu verbessern und die Einhaltung der Obergrenze der nach Baunutzungsverordnung max. festsetzbaren Geschossflächenzahl sicherzustellen. Ziel soll es dabei sein keinen isolierten Stadtkörper zu schaffen sondern eine an die "dörfliche" Struktur Bergs angepasste Bebauung.

Dass die neue Bebauung die in der Umgebung vorhandene Maßstäblichkeit sprengt, kann nicht nachvollzogen werden. Für die südlich der Obere Straße liegenden Baublöcke ermöglicht der dort geltende Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von 1,6 (ohne Anrechnung von Garagengeschoßen). Dieser Wert wird bei dem unmittelbar gegenüberliegenden Grundstück "Obere Straße 1/Steubenstraße 3+5" (Flst. 778/7) bereits deutlich überschritten; die Geschossflächenzahl beläuft sich hier auf den (baurechtlich genehmigten) Wert von 1,98 und liegt damit beispielsweise deutlich über der für das Grundstück der Frauenklinik angestrebten Größe.

Die Gebäudehöhen des Plangebiets fügen sich in den Gesamtrahmen der Umgebungsbebauung ein (siehe auch Ziffer 3 "Straßenrandbebauung"). Wenngleich sich zur unmittelbar gegenüberliegenden Bebauung, ein Höhensprung ergibt, so ist doch feststellbar, dass bei Betrachtung des gesamten Straßenraums der Obere- und der Karl-Schurz-Straße, die für das Frauenklinikgrundstück geplanten Gebäudehöhen nicht aus dem Rahmen fallen.

Die durch die Neubebauung verursachte Veränderung der Besonnungssituation für die an das Plangebiet im Norden und Osten anschließende Bebauung wurde an vier Standorten untersucht. Neben zwei Standorten an der Obere Straße wurde die zu erwartende Veränderung der Belichtungsverhältnisse auch an der Steubenstraße und der Karl-Schurz-Straße geprüft und mit der bisherigen Situation verglichen.

Es hat sich gezeigt, dass an der Obere Straße im Zeitraum von Mitte April bis Anfang September keine Verschlechterung der Besonnungsverhältnisse zu erwarten ist, jedoch für die übrige Jahreszeit sich die bereits jetzt ungünstige Besonnungssituation weiter verschlechtern wird (siehe Anlage 14). Wenn die gleichen Besonnungsverhältnisse wie bisher sichergestellt werden sollen, wäre die Neubebauung an der Obere Straße ein Geschoss niedriger vorzusehen.

Am Standort Steubenstraße 33 verbessert sich zwar die Besonnungssituation durch Wegfall des Schwesternwohnheims während Mittagsstunden (13.00-14.30 Uhr), jedoch entfällt zukünftig die nachmittägliche Besonnung (15-18Uhr). Auch für den Standort Steubenstraße 16 ist eine, wenn auch geringfügige, Verschlechterung der Besonnungssituation zu prognostizieren.

Die Verschlechterung der Besonnungssituation an der Karl-Schurz-Straße und der Steubenstraße geht jedoch nicht soweit, dass hier die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gegeben sind.

Nach den in DIN 5034 definierten Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer und das Tageslicht von Wohnräumen und Arbeitszimmern gilt eine Wohnung noch als ausreichend belichtet, wenn die Mindestbesonnungsdauer zumindest eines Aufenthaltsraums der Wohnung am 17. Januar eine Stunde beträgt. Hiervon kann sowohl am Standort Steubenstraße als auch am Standort Karl-Schurz-Straße ausgegangen werden. An der Obere Straße kann dieser Wert nicht eingehalten werden. Dies ist allerdings bereits im jetzigen Ist-Zustand aufgrund der durch die Frauenklinik verursachten Verschattung der Fall.

Die Einhaltung der nachbarschützenden Belange wird verbindlich im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, bei dem die einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften die aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit erforderlichen Gebäudehöhen / Gebäudeabstände abschließend konkretisieren.

Eine Lösung dieses Konflikts bereits auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht vorgesehen, da für die Objektplanung ein Spielraum für die Abwägung zwischen Gebäudehöhe und bauordnungsrechtlicher Mindestabstandsfläche zur Straßenmitte verbleiben soll. Auch der bislang geltende Bebauungsplan würde an der Obere Straße eine dreizehngeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 45m zulassen, stünden nicht die weitergehenden - die Belange des Nachbarschutzes regelnden - landesrechtlichen Vorschriften entgegen.

Eine, gegenüber der derzeitigen Kliniknutzung zu erwartende deutliche Verkehrszunahme, kann nicht prognostiziert werden. Die nachbarverträgliche Ausbildung von Garagen und deren Zufahrten ist ebenso durch das Bauordnungsrecht sichergestellt (siehe auch Ziffer 1. Verkehr).

Die Befürchtung einer unzumutbar hohen Vernichtung von Grünraum ist nicht zutreffend. Durch die gebäudebezogene Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf dem Plangebiet ein hoher Grünflächenanteil sichergestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sichert für das jeweilige Baugrundstück einen Grünflächenanteil von 60%. Bilanziert man das Plangebiet insgesamt, so liegt

	<p>der Grünflächenanteil sogar noch darüber, da die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nur einen Überbauungsgrad von 35% zulässt.</p> <p>Mit einem geplanten Grünflächenanteil von 65% ist somit für das Plangebiet im Vergleich zu den angrenzenden Baublöcken keine atypische Unterversorgung feststellbar. Beispielsweise ist für den Block zwischen Steuben-, Karl-Schurz- und Obere Straße planungsrechtlich lediglich der weitaus geringere Grünflächenanteil von 35% gesichert.</p>
--	--

3. Straßenrandbebauung	(Anregung Nr. 1, 2, 5, 6-23)
-------------------------------	-------------------------------------

<p><u>Anregung:</u></p> <p>Nahezu alle Anregungen bringen zum Ausdruck, dass die Straßenrandbebauung insbesondere an der Obere Straße sowohl hinsichtlich ihrer geschlossenen Bauweise (Länge = 105m), als auch in der vorgesehenen Höhe von 17m (=sechsgeschossig) völlig untypisch ist. Es wird befürchtet, dass durch diese abweisende Randbebauung ein völlig vom umgebenden Stadtraum abgegrenztes Quartier ("Ghetto") entsteht, das keinerlei Kommunikation mit der Umgebung aufnimmt. Darin wird eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität der Umgebungsbebauung gesehen.</p> <p>Insbesondere die nördlich an die Obere Straße angrenzenden Anlieger sehen Änderungsbedarf bezüglich der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehenen 17m hohen Bebauung, die im Einmündungsbereich in die Steubenstraße sogar 21m hoch werden kann.</p> <p>Als besonders verschärfend wird dabei das Heranrücken</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Die Randbebauung der Obere Straße zeigt hinsichtlich der Gebäudehöhen kein einheitliches Bild. Das Höhenspektrum der mehrheitlich mit Sattel- und Walmdächern abgeschlossenen Bebauung bewegt sich bei den Traufhöhen von 4m (Obere Straße 6B) bis zu mehr als 16m (Obere Straße 10-14 und Rudolfstraße 11) bzw. im Firstbereich von 8.60m (Obere Straße 6B) bis zu mehr als 20m (Obere Straße 9-14, Rudolfstraße 6 und 11).</p> <p>Trotz der unterschiedlichen Gebäudehöhen überwiegt, betrachtet man den Straßenzug in der Gesamtabwicklung, eine viergeschossige Blockrandbebauung mit einem fünften Geschoss im Dachraum, sodass die im Bebauungsplanentwurf für das Frauenklinikareal gewählten Gebäudehöhen nicht aus dem Rahmen fallen (siehe Anlage 8 - 11).</p> <p>Wenn auch bei Betrachtung des Gesamtrahmens eingefügt, so ergibt sich an der Obere Straße zum unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude, Obere Straße 1 dennoch ein Höhensprung von 7.55m (Traufe) bzw. 4.65m (First). Es ergibt sich folgendes Verhältnis (siehe auch Anlage 10):</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Obere Straße 1 Traufhöhe = 9.45m (=243.2m üNN) <i>Differenz = 7.55m</i></p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Neue Bebauung GBH = 17.00m (=250.75m üNN)</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Firsthöhe = 12.35 (=246.1m üNN) <i>Differenz = 4.65m</i></p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>GBH = 17.00m (=250.75m üNN)</p> </td> </tr> </table> <p>Eine Übernahme der Höhenabmessungen von Obere Straße 1 ist für das Frauenklinikgrundstück nicht vorgesehen, da die hier geplante Blockrandbebauung</p>	<p>Obere Straße 1 Traufhöhe = 9.45m (=243.2m üNN) <i>Differenz = 7.55m</i></p>	<p>Neue Bebauung GBH = 17.00m (=250.75m üNN)</p>	<p>Firsthöhe = 12.35 (=246.1m üNN) <i>Differenz = 4.65m</i></p>	<p>GBH = 17.00m (=250.75m üNN)</p>
<p>Obere Straße 1 Traufhöhe = 9.45m (=243.2m üNN) <i>Differenz = 7.55m</i></p>	<p>Neue Bebauung GBH = 17.00m (=250.75m üNN)</p>				
<p>Firsthöhe = 12.35 (=246.1m üNN) <i>Differenz = 4.65m</i></p>	<p>GBH = 17.00m (=250.75m üNN)</p>				

dieser den Abmessungen des bisherigen Klinikgebäudes entsprechenden Bau- masse an die Straßenbe- grenzung und der Wegfall der bisher hier vorhandenen baumbestandenen Grünan- lage empfunden.

Auf die allfälligen Folgen, wie die Zunahme der Ver- schattung, die Veränderung des Kleinklimas durch Weg- fall der Grünfläche und die Verschlechterung der ohnehin schon grenzwertigen Lärm- und Luftsituation wird hingewiesen und eine Über- arbeitung der Planung da- hingehend empfohlen, die Abmessungen der Neube- bauung an die durch die Umgebungsbebauung vor- gegebene Maßstäblichkeit anzupassen.

an den städtischen Maßstab der gründerzeitlichen Ge- bäudehöhen von Obere Straße 9-14, mit Traufhöhen zwischen 14.50m und 16.70m sowie Firsthöhen von 19m bis 21.70m anknüpft. Die dabei in Kauf zu neh- mende Asymetrie der Gebäudehöhen war in diesem Straßenabschnitt durch das bisherige Klinikgebäude schon immer vorhanden. Die jetzt geplante Bebauung erreicht mit einer geplanten Höhe von 17m jedoch noch lange nicht die Trauf- und Firsthöhe von 19m bzw. 27m der bisherigen Frauenklinik. (siehe Anlage 9 und 10). Auch das im Einmündungsbereich der Obe- re Straße in die Steubenstraße vorgesehene sieben- geschossige Turmhaus sprengt mit einer geplanten Gebäudehöhe von 21m noch nicht den bestehenden städtebaulichen Rahmen.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan, der zur Obere Straße ein dreizehngeschossiges Gebäude mit einer Höhe von ca 45m zugelassen hätte, stellen die jetztigen Höhenfestsetzungen von 17.0m bzw. 21.0m für die Anlieger an der Obere Straße keine Verschlech- terung der Situation dar.

Ein Automatismus oder Planungsgrundsatz, wonach an beiden Seiten einer Straße identische Gebäudehö- hen auszubilden sind, besteht nicht. Es muss der Pla- nung vorbehalten bleiben, einen Stadtraum höhenmä- ßig unterschiedlich akzentuieren und gestalten zu kön- nen. Die an der Obere Straße und der Karl-Schurz- Straße vorgesehenen Gebäudehöhen führen die Maß- stäblichkeit der gründerzeitlichen Bebauung fort. Eine unzumutbare bauliche Verdichtung ist in diesen bereits bestehenden Abschnitten der Obere Straße nicht fest- stellbar.

Die Besonnungssituation der Randbebauung wurde an vier Standorten untersucht (siehe Ziffer 2). Es hat sich dabei ergeben, dass sowohl an der Obere Straße als auch an der Karl-Schurz- und der Steubenstraße von einer Verschlechterung der Besonnungssituation aus- zugehen ist.

Trotz der prognostizierten Verschlechterung der Be- sonnungsverhältnisse, kann relativ sicher prognosti- ziert werden dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an der Karl- Schurz- und Steubenstraße weiterhin gegeben sind.

Nach den in DIN 5034 definierten Mindestanforderun- gen an die Besonnungsdauer und das Tageslicht von Wohnräumen und Arbeitszimmern gilt eine Wohnung noch als ausreichend belichtet, wenn die Mindestbe- sonnungsdauer zumindest eines Aufenthaltsraums der

	<p>Wohnung am 17. Januar eine Stunde beträgt. Hiervon kann an der Karl-Schurz-Straße und der Steubenstraße ausgegangen werden, nicht jedoch an der Obere Straße wo, wie bereits bisher, die Mindestanforderung der DIN 5034 nicht eingehalten ist.</p> <p>Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Baumassen handelt es sich um eine Angebotsplanung, deren Abmessungen im Wesentlichen aus dem Gesamtzusammenhang des umgebenden Stadtraums entwickelt wurden. Das Konfliktfeld der nachbarschützender Gebäudeabstände und Gebäudehöhen kann abschließend erst auf einer konkreteren Planungsstufe im Rahmen der Genehmigungsplanung abgearbeitet werden.</p> <p>Da der Bebauungsplan für die Objektplanung einen Abwägungsspielraum zwischen Gebäudehöhe und erforderlicher Mindestabstandsfläche belässt, konkretisieren sich diese Größen abschließend erst im Genehmigungsverfahren unter Anwendung der den baulichen Nachbarschutz steuernden bauordnungsrechtlichen Normen.</p>
<p>Neben der Reduzierung der Baumasse wird für die Weiterplanung die Beibehaltung der bisherigen Bauflucht und der Erhalt der vor der Frauenklinik liegenden Grünfläche einschließlich des vorhandenen Baumbestands angeregt, um dadurch eine weitere Verschlechterung des Kleinklimas an der Obere Straße zu verhindern.</p>	<p>Die bisherige Frauenklinik ist um ca. 15m vom Straßenraum zurückgesetzt, um einen, für ein öffentliches Gebäude angemessenen Vorbereich zu schaffen. Diese Fläche, die u.A. als Eingangshof und Stellplatzanlage dient, ist teilweise gärtnerisch angelegt und mit Bäumen durchsetzt.</p> <p>Da zukünftig eine öffentliche Nutzung mit entsprechend repräsentativ gestaltetem Vorbereich in diesem Straßenabschnitt nicht mehr vorhanden sein wird, weist konsequenterweise der Bebauungsplan hier auch keinen Vorplatz mehr aus. Die neuen Wohngebäude können als Blockrandbebauung, wie in den übrigen Abschnitten der Obere Straße, direkt an den Straßenraum anschließen.</p> <p>Mit Ausnahme eines Vorplatzes in den Abmessungen von 10 m x 30 m an der Ecke Karl-Schurz-Straße/ Obere Straße sah bereits der bislang gültige Bebauungsplan ein Vorrücken der Frauenklinik an die Straßenfront vor. Auch war nach dieser Planung weder der Erhalt noch die Pflanzung neuer Bäume an der Obere Straße festgesetzt. Insofern tritt mit der jetzigen Planänderung keine wesentliche Neuerung mehr ein.</p> <p>Es besteht kein Zweifel, dass der Wegfall von straßenbegleitenden Grünbereichen eine Minderung der Aufenthaltsqualität des Straßenraums zur Folge hat, eine</p>

	<p>unzumutbare Verschlechterung des Kleinklimas kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden. Bereits im Einmündungsbereich in die Steubenstraße schließt die Parkfläche der Villa Berg an. Die Obere Straße hat eine Länge von 250 m. An beiden Enden der Straße schließen Grünbereiche an.</p> <p>Ein Rechtsanspruch für die Bewohner von Obere Straße 1 eine auf dem gegenüberliegenden Nachbargrundstück befindliche Grünfläche als wohnungsbezogenen Freiraum für sich reklamieren zu können besteht nicht.</p> <p>Die Möglichkeit der Schaffung einer Grünzone entlang der Obere Straße wird im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Der Baustreifen ist so dimensioniert, dass ein Abrücken des Baukörpers – auch bei voller Ausschöpfung der max. zulässigen Bebauungstiefe von 12,50 m um mindestens 5,50 m möglich bleibt.</p>
<p>Es wird bemängelt, dass sich die geplante Randbebauung zu stark gegen den umgebenden Stadtraum abschließt. Deshalb wird angeregt, entlang der das Plangebiet umgrenzenden Straßen eine offenere und kleinteiligere Bauweise vorzusehen, die der den Stadtteil Berg prägenden offenen Siedlungsstruktur besser entspricht.</p> <p>Neben der besseren Integration und Zugänglichkeit des Quartiers wird auf die klimatischen Vorteile einer offenen Bebauungsstruktur (Vermeidung der Abriegelung von Kaltluftströmen / Verbindung zum Park) hingewiesen.</p>	<p>Die vorhandene Bebauung an der Obere Straße und der Karl-Schurz-Straße ist in der Tat überwiegend durch eine Einzelhausbebauung mit drei Meter tiefen Bebauungsunterbrechungen zwischen den jeweiligen Gebäuden geprägt. Dieser sogenannte "Stuttgarter Bauwuch" wirkt sich auf das Straßenbild in der Weise aus, dass, bei Betrachtung des Straßenraums insgesamt, eher der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht und die Traufgassen erst im Nahbereich der Gebäude räumlich erlebbar werden. Konsequenterweise wurden daher die Fassaden zur Traufgasse gestalterisch auch nicht ausgearbeitet sondern als bloße Brandwand behandelt.</p> <p>Neben der stadtgestalterisch zweifelhaften Wirksamkeit dieser drei-Meter-Zäsuren sind auch aus Gründen des Brandschutzes solche Traufgassen problematisch und waren daher weder im bislang gültigen Bebauungsplan vorgesehen noch sollen sie im jetzigen Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden. Außerdem ist für sämtliche an das Plangebiet angrenzende Baublöcke eine geschlossene Bauweise festgesetzt.</p> <p>Wenn daher, wie im Bereich der Frauenklinik auf einer Abschnittslänge von ca. 105m eine durchgehende Bebauung entstehen kann, wirkt sich dies nicht grundsätzlich ortsbildverändernd auf die übrigen Abschnitte der Obere Straße aus.</p> <p>Bezüglich der Abriegelung nächtlicher Kaltluftströme tritt gegenüber der bisherigen Situation keine Verschlechterung ein, da auch das bisherige Klinikgebäude den Abschnitt an der Obere Straße als geschlossene</p>

	<p>ner Baukörper begleitet hat. Außerdem sollte die Tatsache nicht unberücksichtigt bleiben, dass auch der gegenüberliegende Abschnitt der Obere Straße von der Steuben- bis zur Ottostraße vollständig geschlossen bebaut ist, sodass nächtliche Kaltluftströme ohnehin in der Obere Straße abgeriegelt werden würden.</p> <p>Zur Karl-Schurz-Straße sieht der Bebauungsplan zwei jeweils 15m lange Unterbrechungen der Randbebauung vor, sodass die ohnehin vom Straßenrand zurückzusetzende Bebauung eine maximale Länge von 53m nicht überschreiten kann.</p> <p>Wie von den meisten Beteiligten bemerkt wird, sind die Straßen verkehrlich vorbelastet. Es ist daher legitim, durch eine abschirmende Bebauung ruhigere Blockinnenbereiche zu schaffen. Diese Blockrandstrukturen sind ohnehin in ähnlicher Form bereits in den Umgebungsquartieren vorhanden. Die Unterstellung einer "ghettoartigen" Abgrenzung des neuen Quartiers kann daher nicht nachvollzogen werden.</p>
--	---

4. Rechtsmängel in Planung und Begründung / Verfahrensmängel (Anregung Nr. 5, 9-12, 15, 17, 20-22)	
<p><u>Anregung:</u></p> <p>Von einigen Beteiligten werden Rechtsmängel sowohl planungsinhaltlicher als auch verfahrensrechtlicher Natur beanstandet.</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplans und der Begründung wird auf folgende Mängel, die sich abwägungsfehlerhaft auswirken könnten, hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Orientierung bei der Wahl des Nutzungsmaßes an der angrenzenden Nachbarbebauung und mangelnde Berücksichtigung der nachbarlichen Belange bei der Planung. • Abwägungsdefizit aufgrund fehlenden Höhenvergleichs der geplanten Gebäudehöhen und Bau-massen mit der Nachbarbebauung in der Begrün- 	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Das gewählte Nutzungsmaß sprengt nicht den in der Umgebung vorhandenen Rahmen. Ein Planungsautomatismus, wonach städtebauliche Konzentrationen und Massenverteilungen stets exakt aus der direkt angrenzenden Bebauung abzuleiten sind, besteht nicht. Er würde die Planungsfreiheit unzulässig einschränken. Eine danach ausgerichtete Vorgehensweise würde ohnehin zur Obsolenz jeglicher Planungsüberlegungen führen, da sich neu zu strukturierende Bereiche ja stets als maßgenaue Kopie bereits bestehender Nachbarquartiere erweisen würden; mithin also bereits entworfen und gestaltet wären.</p> <p>Im Rahmen eines konkurrenzierenden Verfahrens wurde die städtebauliche Einfügung des neuen Wohnquartiers zunächst in unterschiedlichen Entwürfen anhand von Massenmodellen (i.M.1:500) und Geländeschnitten geprüft. Eine mangelnde Abwägung des Belangs der höhen- und massenmäßigen Einfügung kann für dieses Planungsstadium nicht unterstellt werden.</p> <p>Auch bei Einleitung des formellen Verfahrens wurde durch Modellfotos der beiden in die engere Wahl gezogenen Lösungsansätze die Einfügungsfrage zur Diskussion gestellt.</p>

<p>dung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verstoß gegen die städtische Baumschutzsatzung durch Verzicht auf die planungsrechtliche Sicherung des Baumbestands an der Obere Straße • Die Denkmaleigenschaft der bisherigen Frauenklinik wurde nicht ausreichend geprüft • Vorhandene Strahlenschutzräume werden der Bevölkerung entzogen. • Fehlende Gutachten zu: <ul style="list-style-type: none"> - Klimatische Auswirkungen der Neuplanung - Lärm- und Schadstoff - Umweltverträglichkeitsprüfung - Bewertung des Eingriffs- und der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen gem. §1a BauGB - Kostenermittlung für die Beseitigung der Altlasten 	<p>Es ist zutreffend, dass die Begründung zum Bebauungsplan keinen Höhenvergleich zwischen geplanter und angrenzender Straßenrandbebauung vornimmt. Der Belang des Höhenvergleichs ist daher nochmals mit den Anlagen 8-11 in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die mit der Bemängelung der Abhandlung der Höhenentwicklung unausgesprochen verbundene Annahme, dass sich Höhensprünge im Straßenraum planerisch verbieten, trifft jedoch nicht zu. Ein Automatismus oder Planungsgrundsatz, wonach an beiden Seiten einer Straße identische Gebäudehöhen auszubilden sind, besteht nicht. Es muss der Planung vorbehalten bleiben, einen Stadtraum höhenmäßig unterschiedlich akzentuieren und gestalten zu können.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Dichte sprengt keinesfalls den in der Umgebung vorhandenen Rahmen. Die Bebauung des Grundstücks Obere Straße 1 / Karl-Schurz-Straße 3+5 erreicht zwar nicht die auf dem Frauenklinikgrundstück geplanten Gebäudehöhen, nutzt jedoch, die zulässige Geschossflächenzahl von immerhin bereits 1.6 deutlich überschreitend, mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl von 1.98 (baurechtlich genehmigter Wert) das Grundstück deutlich intensiver aus als dies für das Plangebiet möglich sein wird.</p> <p>Die Frage einer Befreiung von der Baumschutzsatzung berührt nicht die Ebene der Bauleitplanung sondern ist anhand des konkreten Befreiungsantrags zu entscheiden.</p> <p>Die Prüfung der Denkmaleigenschaft von baulichen und sonstigen Anlagen erfolgt durch das Landesdenkmalamt als zuständiger Fachbehörde. Das Landesdenkmalamt wurde zu dem Bebauungsplan gehört. Die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Frauenklinikgebäudes wurde nicht angeregt.</p> <p>Die auf dem Grundstück der Frauenklinik befindlichen Schutzräume werden durch den Grundstückseigentümer verwaltet. Aus Sicht der Branddirektion besteht kein Veränderungsverbot gem. § 7 (2) ZSG.</p> <p>Die geforderten Fachgutachten sind entweder im vorliegenden Fall nicht erforderlich (Umweltverträglichkeitsprüfung, Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Klimagutachten für den Wegfall von Straßenbegleitgrün) oder tangieren die Ebene der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung (Lärm- und Schadstoffgutachten für Garagenzufahrten, Altlastensanierung). Die relevanten Fakten zu Klimatologie,</p>
---	---

	Luftschadstoffen und Altlasten wurden vom Amt für Umweltschutz erhoben und sind unter Ziffer 12 "Umweltbelange" der Begründung dargestellt.
<p>Im Hinblick auf das Verfahren werden folgende Tatbestände bemängelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auslegung des Bebauungsplans während der Ferienzeit. • Mangelhafte Abwägung von Planungsalternativen zur Neubebauung wie etwa einer Umnutzung des bestehenden Klinikgebäudes für Studentenwohnungen • Neutralität der Stadt ist bei der Abwägung der Planung nicht gewährleistet, da der das Grundstück letztlich vermarktende Eigentümer die stadteneigene Wohnungsbaugesellschaft ist und die Stadt somit aufgrund ihres wirtschaftlichen Interesses hinsichtlich des Nutzungsmaßes zu keiner gerechten Abwägung der unterschiedlichen Belange imstande ist. 	<p>Der Bebauungsplanentwurf lag vom 16.07-16.08.2004 öffentlich aus. Diese Zeitspanne fällt lediglich mit zwei Wochen in die Ferienzeit.</p> <p>Die Neuordnung des Areals wurde in mehreren Planungsvarianten im Rahmen eines konkurrenzierenden Verfahrens geprüft und bis zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs graduell konkretisiert. Eine frühzeitige Verfestigung der Planung liegt daher nicht vor. Die Möglichkeit der Unterbringung von Studentenwohnungen schließt der Bebauungsplan nicht aus. Die planungsrechtliche Sicherung des Klinikgebäudes ist allerdings zugunsten einer auf die Bedürfnisse des Wohnens besser zugeschnittenen Bebauungsstruktur aufgegeben.</p> <p>Das Grundstück der Frauenklinik wurde an die stadteneigene Wohnungs- und Städtebaugesellschaft und die Landesentwicklungsgesellschaft je zur Hälfte veräußert. Dieser Tatbestand wurde im Rahmen des Verfahrens nie verschwiegen (siehe Aufstellungsbeschluss GRDs 607/2003). Es versteht sich von selbst, dass die privatwirtschaftlichen Interessen eines Bauträgers keinen abwägungsrelevanten Belang darstellen.</p>

5. Mangelhafte Einbindung der Anwohner In den Planungsprozess (Anregung Nr. 5, 12 und 20)	
<p><u>Anregung:</u></p> <p>Es wird bemängelt, dass, abgesehen von der verfahrensrechtlich vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit, für die Bürger keine Möglichkeit zur Einflußnahme auf die Planung insbesondere während der Vorplanungsphase bestand.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Die Vorplanung wurde im Rahmen eines konkurrenzierenden Verfahrens im Juli 2000 abgearbeitet. Das Preisgericht setzte sich unter anderen auch aus Vertretern des Gemeinderats zusammen. Eine unbegrenzte Öffentlichkeitsbeteiligung ist für Preisgerichtssitzungen nicht praktikabel und daher unüblich.</p> <p>Außerhalb der verfahrensrechtlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung fand zudem eine Informationsveranstaltung in Berg statt, bei der das Frauenklinikprojekt zur Diskussion gestellt wurde.</p> <p>Die Anregungen, insbesondere das Nutzungsmaß zu reduzieren, wurden im Rahmen der Auslegung in ausreichender Form vorgetragen. Sie unter Ziffer 2 und 3 dargestellt und bewertet.</p>

II Kurzfassung der einzelnen Anregungen (Beteiligte: siehe Anlage 5)

Nr. 1		vom 23.06.2004
<u>Anregung:</u>		<u>Stellungnahme:</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Obere Straße: Beibehaltung der bisherigen Bauflucht des Klinikgebäudes der Frauenklinik - Erhalt der Grünanlage an der Obere Straße als "Markt für die Bürger Bergs" - Erstellung eines Parkhauses außerhalb Bergs im "Unteren Schloßgarten" 		Siehe oben Ziffer 1
Nr. 2		vom 13.08.2004
<u>Anregung:</u>		<u>Stellungnahme:</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der geplanten Gebäudehöhen - Obere Straße: Beibehaltung der bisherigen Bauflucht der Frauenklinik - Ausbildung einer zentralen Tiefgargenzufahrt an der Steubenstraße 		Siehe oben Ziffer 1+3
Nr. 3		vom 16.07.2004
<u>Anregung:</u>		<u>Stellungnahme:</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Ausbildung einer zentralen Tiefgaragenzufahrt an der Steubenstraße - Ausweisung eines Parkverbots an der Obere Straße 		Siehe oben Ziffer 1
Nr. 4		vom 20.07.2004
<u>Anregung:</u>		<u>Stellungnahme:</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Tiefgaragenzufahrt an der Steubenstraße 		Siehe oben Ziffer 1
Nr. 5		vom 13.08.2004
<u>Anregung:</u>		<u>Stellungnahme:</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der geplanten Gebäudehöhen - Beibehaltung der Bauflucht der Frauenklinik - Erhalt des Baumbestands an der Obere Straße - Zentrale Tiefgaragenzufahrt an der Steubenstraße - Erstellung eines Verschattungsgutachtens - Erstellung eines Eingriffs- Ausgleichgutachtens - bessere Einbindung der Anwohner in den Planungsprozess 		Siehe Ziffer 1-4
Nr. 6		vom 23.07.2004
<u>Anregung:</u>		<u>Stellungnahme:</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Tiefgaragenzufahrt an der Steubenstraße - Offene Straßenrandbebauung zur besseren Durchlüftung - Höhenstaffelung (zum Park hin ansteigend) - Ausbildung von geneigten Dächern 		Siehe Ziffer 1-3 Der Verzicht auf geneigte Dächer ermöglicht eine Begrünung der Dachflächen, was sich positiv auf die Leistungsbilanz des Naturhaushalts im Plangebiet auswirkt.

Nr. 7		vom 27.07.2004
<u>Anregung:</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Tiefgaragenzufahrt an der Steubenstraße - Erhalt der Grünanlage an der Obere Straße - Reduzierung der Gebäudehöhe an der Obere Straße - Gesundheitsgefährdung der Anwohner an der Obere Straße bei Beibehaltung der bisherigen Planung. 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 1-3

Nr. 8		vom 25.07.2004
<u>Anregung:</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Tiefgaragenzufahrt an der Steubenstraße - Offenerere Bebauungsstrukturen entlang der Straßenräume - Reduzierung der Gebäudehöhen an der Obere Straße - Erhalt der Grünanlage an der Obere Straße und deren Baumbestand - Kein Gebäudevorsprung ("drei Meter hohe Mauer") in direktem Anschluss an die Obere Straße 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 1-3 Gebäudevorsprung: Der Ausschluss von Baukörper- oder Rücksprüngen ist eine sehr weitgehende gestalterische Festsetzung und wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Gebäude- und Rücksprünge sind zwar gestalterisch stets umstritten, jedoch sind im vorliegenden städtebaulichen Kontext keine ausreichenden Gründe zu finden, die eine so weitreichende Gestaltungsfestsetzung rechtfertigen würden.

Nr. 9		vom 27.07.2004
<u>Anregung:</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Baumbestands an der Obere Straße - Hinweis auf die Stuttgarter Baumschutzsatzung und weitere Naturschutzrechtsnormen, denen zufolge eine Beseitigung dieser Bäume rechtlich ausscheidet. 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 4

Nr. 10 (vollständiges Schreiben siehe Anlage 6)		vom 13.08.2004
<u>Anregung:</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Behebung von Rechtsmängeln der Planung (siehe hierzu vollständiges Schreiben), unter Anderen: <ul style="list-style-type: none"> → Mangelhafte Berücksichtigung der nachbarlichen Belange → Nichteinhaltung der Mindestfestsetzungen gem. § 16 (3) BauNVO → Abwägungsmaterial unzureichend aufgrund fehlender Gutachten → Abwägungsmangel, da Planalternativen wie beispielsweise der Erhalt des bisherigen Klinikgebäudes für Studentenwohnungen nicht ausreichend geprüft wurden. → Fehlen eines ausreichenden Grundes für die gewählte bauliche Dichte. → Fehlende Gutachten - Zentrale Tiefgaragenzufahrt an der Steubenstraße - Zurücksetzung der Baugrenze von der Obere Straße um mindestens 10m und Erhalt der Grünanlage und des Baumbestands an der Obere Straße - Reduzierung des Nutzungsmaßes und der Gebäudehöhen auf max. vier Geschosse 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 1-5 Die maßlichen Mindestfestsetzungen gem. § 16 BauNVO sind mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen eingehalten.

<ul style="list-style-type: none"> - Offene Bebauungsstrukturen entlang der Straßenräume - Vermeidung einer Bebauung direkt an der Straßenfront, zur Verhinderung ortsbildbeeinträchtigender Graffitis 	
--	--

Nr. 11 (vollständiges Schreiben siehe Anlage 7)	vom 05.08.2004
--	-----------------------

<u>Anregung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Das geplante Nutzungsmaß insbesondere die geplante Höhenentwicklung ist im Vergleich zur Umgebungsbebauung unangemessen. Dies hat zur Folge, dass der "dörfliche Charakter" von Berg zerstört wird. Es wird daher eine Reduzierung des Nutzungsmaßes angeregt, um die Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden und sicherzustellen, dass die in der Baunutzungsverordnung festgesetzte Obergrenze für die Bestimmung des Nutzungsmaßes eingehalten wird. 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 2+3
---	---

Nr. 12	vom 07.08.2004
---------------	-----------------------

<u>Anregung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung eines Erhalts der Strahlenschutzräume der Frauenklinik - Erfassung der Frauenklinik in der Liste der Kulturdenkmale - Vermeidung einer kasernenartigen Bebauung mit zu hoher Dichte, die das Grundstück von der Umgebung abriegelt und ein soziales Ghetto schafft. - Behutsamerer Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Naturressourcen insbesondere Erhalt des Baumbestands an der Obere Straße. - bessere Einbindung der Anwohner in den Planungsprozess - Öffentliche Einsichtmöglichkeit in sämtliche das Frauenklinikgrundstück betreffenden Unterlagen, insbesondere den Kaufvertrag zwischen Stadt und SWSG / LEG 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 1-5
--	---

Nr. 13	vom 08.08.2004
---------------	-----------------------

<u>Anregung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Planungsüberarbeitung bezüglich: <ul style="list-style-type: none"> → der geplanten Höhen → eines Erhalts der Grünflächen → der geplanten Tiefgaragenzufahrt vor Obere Straße 1 mit dem Ziel der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse durch den Erhalt eines wohnverträglichen Kleinklimas. 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 1-3
---	---

Nr. 14	vom 10.08.2004
---------------	-----------------------

<u>Anregung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Eingliederung der neuen Bebauung, insbesondere die Vermeidung von Verschattung der Umgebungsbebauung. - Erhalt der Bäume an der Obere Straße 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 2+3
---	---

Nr. 15	vom 11.08.2004
---------------	-----------------------

<p><u>Anregung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung der Bauflucht der bisherigen Frauenklinik und Erhalt der Grünanlage an der Obere Straße - Erstellung: <ul style="list-style-type: none"> eines Lärmschutzgutachtens eines Klimaschutzgutachtens eines Luftreinhalteplans eines Naturschutzgutachtens - Regulierung der Garagengrößen und Garagenzufahrten zur Vermeidung von übermäßigen Verkehrskonzentrationen. - Behebung von Rechtsmängeln im Bebauungsplanentwurf und der Begründung: <ul style="list-style-type: none"> → Gewähltes Nutzungsmaß / Gebäudehöhen verletzen den Grundsatz des planübergreifenden Nachbarschutzes gem. § 15 BauNVO, daher Sicherstellung nachbarschützender Belange durch entsprechende Höhen- und Maßfestsetzungen. → Ermöglichung einer gerechten Abwägung der Belange der Angrenzer durch eine auch das städtebauliche Umfeld angemessen würdigende Erörterung des Nutzungsmaßes und der Höhenentwicklung in der Begründung. - Die geplante "überdimensionierte Baumasse" an der Obere Straße kann zwar der bisherigen Frauenklinik als Gemeinbedarfsnutzung "nachgesehen" werden, nicht jedoch einer Wohnnutzung die nur privatwirtschaftlichen Verwertungsinteressen dient. 	<p><u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 1-4</p> <p>Die behauptete Verletzung des planübergreifenden Nachbarschutzes gem. § 15 BauNVO durch Bebauungsplanfestsetzung trifft nicht zu. Die Auffangregelung des § 15 BauNVO wendet sich an die Baugenehmigungsbehörde bei der Zulässigkeitsprüfung von baulichen Anlagen im Baugenehmigungsverfahren. Die Obergrenzen für die Festsetzung planungsrechtlicher Größen regeln u.A. die Bestimmungen des § 17 BauNVO.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Dichte sprengt keinesfalls den in der Umgebung vorhandenen Rahmen. Die Bebauung des Grundstücks Obere Straße 1 / Karl-Schurz-Straße 3+5 erreicht zwar nicht die auf dem Frauenklinikgrundstück geplanten Gebäudehöhen, nutzt jedoch, die zulässige Geschossflächenzahl von immerhin bereits 1.6 deutlich überschreitend, mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl von 1.98 (baurechtlich genehmigter Wert) das Grundstück deutlich intensiver aus als dies für das Plangebiet möglich sein wird.</p> <p>Der Gedanke Nutzungsintensitäten und deren städtebauliche Auswirkung auf das Umfeld anhand ihres Grads an Gemeinnützigkeit zu bewerten, ist einigermaßen kurios. Ein und dieselbe Baumasse hätte dieser Sichtweise zufolge je nach Gemeinnützigkeitsgrad unterschiedliche Auswirkungen auf die Umgebung.</p> <p>Die Verlegung der Frauenklinik an einen neuen Standort erfolgt aus betriebswirtschaftlichen Gründen. Eine Beibehaltung der bisherigen Gemeinbedarfsnutzung ist daher am Standort "Obere Straße" nicht mehr notwendig.</p>
---	---

Nr. 16 vom 12.08.2004	
<p><u>Anregung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der geplanten Bebauungsdichte und Gebäudehöhen. - Beibehaltung der bisherigen Bauflucht der Frauenklinik - Erhalt des Baumbestands an der Obere Straße - Verbesserte Integration des neuen Quartiers in die Um- 	<p><u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 2+3</p>

gebung	
--------	--

Nr. 17	vom 12.08.2004
---------------	-----------------------

<u>Anregung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Bessere Berücksichtigung der Anliegerbedürfnisse, insbesondere hinsichtlich: <ul style="list-style-type: none"> → Des vorhandenen Baumbestands → Der Tiefgaragenzufahrten → Der geplanten Gebäudehöhen, die vier Geschosse nicht überschreiten sollten - Die wirtschaftlichen Interessen der SWSG sollten nicht höher als die Bürgerinteressen bewertet werden. - Es wird bemängelt, dass die Auslegung in die Ferienzeit gelegt wurde. 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 1-5
--	---

Nr. 18	vom 12.08.2004
---------------	-----------------------

<u>Anregung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung der bisherigen Bauflucht der Frauenklinik - Erhalt des Baumbestands an der Obere Straße - Reduzierung der Bebauungsdichte zur besseren Anpassung an den "dörflichen Charakter" Bergs. - Vermeidung der Abschottung des neuen Quartiers durch offenere Bebauungsstrukturen 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 2+3
--	---

Nr. 19	vom 13.08.2004
---------------	-----------------------

<u>Anregung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Gebäudehöhen an die Umgebungsbebauung - Beibehaltung der bisherigen Bauflucht der Frauenklinik - Erhalt des Baumbestands an der Obere Straße - kein Gebäudevorsprung in direktem Anschluss an die Obere Straße, da sich dadurch das neue Quartier ghettoartig von der Umgebung abgrenzt. 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 2+3 Gebäudevorsprung: Der Ausschluss von Baukörper- oder Rücksprüngen ist eine sehr weitgehende gestalterische Festsetzung und wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Gebäude- und Rücksprünge sind zwar gestalterisch stets umstritten, jedoch sind im vorliegenden städtebaulichen Kontext keine ausreichenden Gründe zu finden, die eine so weitreichende Gestaltungsfestsetzung rechtfertigen würden.
---	---

Nr. 20	vom 14.08.2004
---------------	-----------------------

<u>Anregung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung des Nutzungsmaßes insgesamt, da sonst eine nicht mehr erträgliche Verkehrszunahme erfolgt. - Niedrigere und kleinteiligere Bebauung an der Obere Straße zur Verbesserung der sozialen Integration der neuen Bewohner. - Beibehaltung der bisherigen Bauflucht der Frauenklinik - Erhalt des Baumbestands an der Obere Straße. - Erstellung eines Eingriffs- Ausgleichgutachtens. - Bessere Einbindung der Anwohner in den Planungsprozess. 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 1-5
--	---

Nr. 21	vom 15.08.2004
---------------	-----------------------

<u>Anregung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Die neue Bebauung ist einfallslos und zu verbessern - Zusätzliche Verkehrsbelastung und Ihre Folgen für die Anwohner (Lärm / Abgase / Gefährdung Fußgänger) wurden bei den Planungen bislang nicht ausreichend erhoben und entsprechend im Abwägungsprozess gewürdigt. - Planungsalternativen wurden nicht ernsthaft geprüft 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 1-4
---	---

Nr. 22	vom 15.08.2004
---------------	-----------------------

<u>Anregung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung der Bauflucht der bisherigen Frauenklinik und Erhalt der Grünanlage an der Obere Straße - Erstellung: <ul style="list-style-type: none"> eines Lärmschutzgutachtens eines Klimaschutzgutachtens eines Luftreinhalteplans eines Naturschutzgutachtens - Regulierung der Garagengrößen und Garagenzufahrten zur Vermeidung von übermäßigen Verkehrskonzentrationen. - Behebung von Rechtsmängeln im Bebauungsplanentwurf und der Begründung: <ul style="list-style-type: none"> → Gewähltes Nutzungsmaß / Gebäudehöhen verletzen den Grundsatz des planübergreifenden Nachbarschutzes gem. § 15 BauNVO, daher Sicherstellung nachbarschützender Belange durch entsprechende Höhen- und Maßfestsetzungen. → Ermöglichung einer gerechten Abwägung der Belange der Angrenzer durch eine auch das städtebauliche Umfeld angemessen würdigende Erörterung des Nutzungsmaßes und der Höhenentwicklung in der Begründung. - Die geplante "überdimensionierte Baumasse" an der Obere Straße kann zwar der bisherigen Frauenklinik als Gemeinbedarfsnutzung "nachgesehen" werden, nicht jedoch einer Wohnnutzung die nur privatwirtschaftlichen Verwertungsinteressen dient. 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 1-4 Die behauptete Verletzung des planübergreifenden Nachbarschutzes gem. § 15 BauNVO durch Bebauungsplanfestsetzung trifft nicht zu. Die Auffangregelung des § 15 BauNVO wendet sich an die Baugenehmigungsbehörde bei der Zulässigkeitsprüfung von baulichen Anlagen im Baugenehmigungsverfahren. Die Obergrenzen für die Festsetzung planungsrechtlicher Größen regeln u.A. die Bestimmungen des § 17 BauNVO. Die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Dichte sprengt keinesfalls den in der Umgebung vorhandenen Rahmen. Die Bebauung des Grundstücks Obere Straße 1 / Karl-Schurz-Straße 3+5 erreicht zwar nicht die auf dem Frauenklinikgrundstück geplanten Gebäudehöhen, nutzt jedoch, die zulässige Geschossflächenzahl von immerhin bereits 1.6 deutlich überschreitend, mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl von 1.98 (baurechtlich genehmigter Wert) das Grundstück deutlich intensiver aus als dies für das Plangebiet möglich sein wird. Der Gedanke Nutzungsintensitäten und deren städtebauliche Auswirkung auf das Umfeld anhand ihres Grads an Gemeinnützigkeit zu bewerten, ist einigermaßen kurios. Ein und dieselbe Baumasse hätte dieser Sichtweise zufolge je nach Gemeinnützigkeitsgrad unterschiedliche Auswirkungen auf die Umgebung. Die Verlegung der Frauenklinik an einen neuen Standort erfolgt aus betriebswirtschaftlichen Gründen. Eine Beibehaltung der bisherigen Gemeinbedarfsnutzung ist
--	--

	daher am Standort "Obere Straße" nicht mehr notwendig.
--	--

Nr. 23	vom 16.08.2004
<u>Anregung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Planung stellt unzumutbaren Eingriff in den "dörflichen Charakter" Bergs dar, der zu unzumutbaren Belastungen für die Anwohner führt und sollte modifiziert werden - Verbesserung der optischen Integration der neuen Bebauung in die Umgebung - Zentrale Tiefgaragenzufahrt an der Steubenstraße - Offene Bauungsstrukturen entlang der Obere Straße - Beibehaltung der bisherigen Bauflucht an der Obere Straße - Erhalt der Grünfläche einschließlich der Bäume entlang der Obere Straße 	<u>Stellungnahme:</u> Siehe Ziffer 1-3

III Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung

<p>Das Amt für Umweltschutz wiederholt nochmals die bereits im Rahmen der Trägeranhörung vorgetragene Anregung, im Interesse einer Schonung von Grünflächen und ihrer Lebensgemeinschaften die neue Bebauung auf die bereits bebauten Flächen zu beschränken.</p>	<p>Die derzeitige Grünfläche südlich der Frauenklinik ist, mit Ausnahme eines 15m breiten Streifens entlang der Grundstücksgrenze, bereits jetzt teilweise durch eine Tiefgarage unterbaut. Gegenüber der bisherigen Tiefgarage schiebt sich die neue Bebauung also lediglich etwa 15m weiter in den bisher nicht bebauten Grundstücksbereich. Zudem läßt der derzeit geltende Bebauungsplan "Schwanenplatz" (1972/26) bereits heute schon eine Bebauung bis an die Grenze des Parkgrundstücks zu.</p> <p>Eine Wohnbebauung als quer zur Hanglinie verlaufender Gebäuderiegel ist hinsichtlich des zukünftigen Kleinklimas mit erheblichen Nachteilen verbunden:</p> <p>Das geplante städtebauliche Grundgerüst der offenen Zeilenbebauung sichert die Verzahnung von bebauter Struktur und angrenzender Parklandschaft. Durch die senkrechte Stellung der Baukörper zur Hanglinie kann eine gute Durchlüftung des Wohnquartiers sichergestellt werden, da die nächtlichen Kaltluftströme ungehindert in das Gebiet einfließen können. Die quer zur Falllinie des Geländes verlaufenden Gebäuderiegel der derzeitigen Bebauung unterbinden diese Möglichkeit des Luftaustauschs.</p> <p>Neben den klimatischen Faktoren ist ein quer zur Hanglinie verlaufender Gebäuderiegel auch siedlungstypologisch problematisch.</p> <p>Im verdichteten Wohnungsbau, wie hier angestrebt, eignet sich die ost-west orientierte Gebäudezeile am besten als städtebaulicher Grundbaustein, da hier der zukünftige Wohngrundriss nach beiden Gebäudeseiten orientiert</p>
--	--

	<p>werden kann und somit das "Durchwohnen" über die gesamte Haustiefe möglich wird. Dadurch kann auch im Geschosswohnungsbau eine dem freistehenden Einzelhaus vergleichbare Wohnqualität angeboten werden.</p> <p>Angesichts der knappen Baulandreserven Stuttgarts ist eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks dringend geboten. Das an dieser Stelle des zentralen Stadtgebiets angestrebte und städtebaulich vertretbare Bauvolumen von etwa 200 Wohneinheiten würde im Außenbereich, unter Berücksichtigung der am Siedlungsrand möglichen Bebauungsdichte, deutlich mehr unbebauten Naturraum in Anspruch nehmen als am Standort "Frauenklinik".</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass am Standort Frauenklinik die erforderliche Verkehrsinfrastruktur bereits vorhanden ist, was – gegenüber einem auf der "grünen Wiese" realisierten vergleichbaren Bauvolumen – eine weitere Flächensparnis bedeutet.</p> <p>Durch den Abbruch der Frauenklinik und die Neuordnung des Areals wird in attraktiver Lage dringend benötigter Wohnraum geschaffen, ohne dass wertvolle Außenbereichsfläche in Anspruch genommen werden muss. Die Planung entspricht hierin dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans 2010, durch Um- und Wiedernutzung bereits bestehender Baulächen eine nachhaltige Stadtentwicklung zu sichern.</p>
<p>Weiterhin regt das Amt für Umweltschutz an, für die Außenbeleuchtung der neuen Bebauung die Verwendung energiesparender und insektenverträglicher Leuchtstoffröhren durch Bebauungsplanfestsetzung sicherzustellen.</p>	<p>Die Verwendung energiesparender und insektenverträglicher Leuchtstoffröhren bei der Außenbeleuchtung ist unbestritten eine sinnvolle Maßnahme, kann jedoch nicht im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens sichergestellt werden, da Leuchtstoffröhren keine bauliche Anlage darstellen und damit keiner bauordnungsrechtlichen Steuerung (Baukontrolle) unterliegen.</p>
<p>Die Besonnungssituation der an das Plangebiet im Norden und Osten angrenzenden Bebauung wurde durch das Amt für Umweltschutz an vier Messpunkten in der Karl-Schurz-, der Steuben- und der Obere Straße untersucht.</p> <p>Da bereits die derzeitige</p>	<p>An der Obere Straße soll eine Bebauung entstehen, die an die städtische Maßstäblichkeit der gründerzeitlichen Bebauung von Obere Straße 9-14, mit Traufhöhen zwischen 14,50 m und 16,70 m sowie Firsthöhen von 19 m bis 21,70 m anknüpft.</p> <p>Dabei sind ungünstigere Belichtungsverhältnisse für die jeweiligen Erdgeschosszonen in Kauf zu nehmen. Im Straßenraum der Obere Straße ergibt sich bei einer geplanten Gebäudehöhe von 17 m ein Verhältnis von Straßenbreite zu Gebäudehöhe von 1:1.17 (=49°). Dieses Lichtraumprofil ist für eine großstädtische Bebauung nicht</p>

<p>Besonnungssituation an der Obere Straße im Winterhalbjahr ungünstig ist, wird vom Amt für Umweltschutz angeregt, diese Situation nicht noch weiter zu verschlechtern. Es wird daher empfohlen, die an der Obere Straße geplante Gebäudehöhe um ein Geschoss zu reduzieren und die entfallenden Wohnflächen durch Aufstockung der in zweiter Reihe befindlichen Bebauung auszugleichen.</p>	<p>ungewöhnlich.</p> <p>Die Einhaltung der nachbarschützenden Belange wird verbindlich im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, bei dem die einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften die aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit erforderlichen Gebäudehöhen / Gebäudeabstände abschließend konkretisieren.</p> <p>Eine Lösung dieses Konflikts bereits auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht vorgesehen, da für die Objektplanung ein Spielraum für die Abwägung zwischen Gebäudehöhe und bauordnungsrechtlicher Mindestabstandsfläche zur Straßenmitte verbleiben soll. Beispielsweise beabsichtigt der Grundstückseigentümer nach derzeitigem Planungsstand an der Obere Straße die neue Bebauung ca. 0,70 m niedriger als zulässig auszuführen und um 2,50 m vom Straßenraum abzurücken. Weiterhin soll das oberste Geschoss dieser Planung zufolge um 1,20 m gegen die straßenseitige Fassadenflucht zurückgesetzt werden.</p> <p>Auch der bislang geltende Bebauungsplan würde an der Obere Straße eine dreizehngeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 45 m zulassen, stünden nicht die weitergehenden - die Belange des Nachbarschutzes regelnden - landesrechtlichen Vorschriften entgegen.</p>
---	---

<p>Das Gesundheitsamt bemängelt, dass im Bebauungsplan und seiner Begründung die Thematik Luftschadstoffe und Klimatologie nicht dargestellt sind und dass keine Maßnahmen zur Bewältigung der Lärm- und Altlastenproblematik aufgezeigt werden.</p>	<p>Die relevanten Fakten zu Klimatologie, Luftschadstoffen und Altlasten wurden vom Amt für Umweltschutz erhoben und sind unter Ziffer 12 "Umweltbelange" der Begründung dargestellt.</p> <p>Außerdem ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche gekennzeichnet, für die Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen nachgewiesen sind. Dadurch ist sichergestellt, dass im Falle von Baumaßnahmen der angefallene Erdaushub vor Wiederverfüllung gutachterlich auf gesundheitsgefährdendes Material hin überprüft wird.</p> <p>Auch die Lärmbelastung ist durch entsprechende Kennzeichnung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan eingearbeitet. Die daraus abzuleitenden Maßnahmen sind in den für die Objekt- und Genehmigungsplanung relevanten Vorschriften und technischen Normen sichergestellt.</p>
---	--

Liste: Beteiligte

Wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen im Internet-Bereich entfernt.

Inhalt

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

1. Plangebiet

Das zwischen Steubenstraße, "Obere Straße" und Karl-Schurz-Straße gelegene, nach Süden zur Villa Berg ansteigende Plangebiet (Flst 783/2 und 782/1) ist derzeit mit den in den Hang gestaffelten Pflege- und Behandlungstrakten der Frauenklinik bebaut. Es grenzt im Westen an das Parkgrundstück der Villa Berg an und bezieht entlang der südlichen Plangebietsgrenze einen drei Meter breiten Streifen dieses Grundstücks (Flst 782/1) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein.

2. Planungserfordernis

Die Frauenklinik wird derzeit an einen anderen Standort verlegt. Das freiwerdende Grundstück an der "Obere Straße" soll zukünftig für das Wohnen genutzt werden.

Da eine Umnutzung der Klinikgebäude nicht möglich ist, wird das Grundstück völlig freigeräumt. Die Siedlungsstruktur der zukünftigen Wohnbebauung kann daher völlig unabhängig vom derzeitigen Gebäudebestand konzipiert und speziell auf die Anforderungen des Wohnens ausgerichtet werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung und die Neustrukturierung des Frauenklinikareals geschaffen werden.

3. Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan 2010 ist das Grundstück der Frauenklinik als Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Krankenhaus" und der nördlich angrenzende Bereich als Grünfläche "Parkanlage" dargestellt.

Das Plangebiet wurde zuletzt durch den seit dem 17.08.72 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Schwanenplatz" (1972/26) überplant. Danach ist für das Grundstück der Frauenklinik (Flst. 783/2) ein "Sondergebiet für gesundheitliche Zwecke" gemäß § 11 BauNVO 68 mit einer Grundflächenzahl von 0.35 und einer Geschossflächenzahl von 1.8 festgesetzt. Für das südlich und westlich angrenzende Parkareal weist dieser Bebauungsplan "Grünfläche" aus.

4. Planungskonzeption

Die Grundstruktur der Siedlung wird durch ost-west-orientierte Wohnzeilen gebildet, die, senkrecht zur Hanglinie verlaufend, das Quartier zum angrenzenden Park hin öffnen. Gegen die "Obere Straße" wird das Plangebiet durch ein straßenbegleitendes Gebäude abgeschirmt. Den Abschluß der Bebauung und Übergang zur offenen Parklandschaft bilden am Quartiersrand punktförmige Einzelhäuser.

Im "Blockinneren" bündelt ein Quartiershof das Fußwegesystem und bietet zugleich als Treff- und Kinderspielplatz den zukünftigen Bewohnern eine Möglichkeit für gemeinsame Aktivitäten. Das Rückgrad des Hofes und zugleich den Auftakt des Quartiers bildet ein turmartiges Einzelgebäude am Einmündungsbereich der Steubenstraße in die Obere Straße.

5. Art der baulichen Nutzung

Das ehemalige Klinikgrundstück soll zukünftig in erster Linie dem Wohnen dienen. Entsprechend dieser Planungsabsicht wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass hochwertiges Wohnbauland nicht durch flächenintensive gewerbliche Nutzungen beansprucht werden kann, werden im Plangebiet Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die übrigen im Angebotskatalog der Bau-nutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehenen publikumswirksamen Nutzungen, wie Versorgungs-, Dienstleistungs- und gemeinnützige Einrichtungen sind städtebaulich erwünscht und werden daher nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Im Hinblick auf die vorhandene Siedlungsdichte und die großzügige Freiraumsituation wird, in Fortführung der östlich des Plangebiets zulässigen Grundstücksausnutzung, die nach der Baunutzungsverordnung max. mögliche Flächenausnutzung ausgeschöpft und für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Da zukünftig die Parkierung im Plangebiet überwiegend nur noch in Tiefgaragen zulässig sein soll, darf mit Garagen die max. mögliche Grundstücksausnutzung bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden, wobei das Dach der Tiefgaragen bei einer Erdüberdeckung von mindestens 0.5m gärtnerisch anzulegen ist.

Die Gebäudehöhen des Plangebiets werden so gewählt, dass für die ost-west-orientierten Gebäudezeilen fünfgeschossige Baukörper, entlang der Oberen Straße ein fünf- bis sechsgeschossiges Gebäude und in den punktförmigen Einzelhäusern bis zu sieben Wohngeschosse realisiert werden können.

Bei voller Ausschöpfung der für das Nutzungsmaß relevanten Bestimmungen (Grundflächenzahl, Gebäudehöhe und Gebäudetiefe) kann auf dem Plangebiet eine Geschossfläche von insgesamt 20.000qm erreicht werden. Es ergibt sich somit für das Klinikgrundstück eine Geschossflächenzahl von 1,4. Dieser Wert überschreitet geringfügig die nach BauNVO im allgemeinen Wohngebiet maximal festsetzbare Geschossflächenzahl von 1,2.

Angesichts der begrenzten Wohnbaulandreserven des zentralen Stadtgebiets, der unmittelbar angrenzenden offenen Parklandschaft und der überdurchschnittlich guten ÖPNV-Anbindung ist eine geringfügige Überschreitung der nach Baunutzungsverordnung für die Bestimmung der Geschossflächenzahl zulässigen Obergrenze städtebaulich an diesem Standort vertretbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, da die notwendigen wohnungsnahen Freiräume durch Baugrenzen und Pflanzgebotsflächen sichergestellt werden und zudem die neue Bebauung unmittelbar an die offene Parklandschaft angrenzt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind dadurch nicht zu erwarten, die Bedürfnisse des Verkehrs sind geregelt und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass der derzeitige Gebäudebestand (Geschossfläche=22500qm) eine Geschossflächenzahl von 1,52 ergibt und nach den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen auf dem Klinikgrundstück sogar die wesentlich höhere Geschossflächenzahl von 1,8 zulässig und erreichbar war.

7. Weitere Festsetzungen

Das städtebauliche Grundgerüst des neuen Wohnquartiers wird im Bebauungsplan durch eine gebäudebezogene Ausweisung der **überbaubaren- und nicht überbaubaren Grundstücksfläche** - in Form von Baufenstern und Baustreifen - gesichert.

Das Plangebiet wird dabei räumlich in der Weise geordnet, dass großzügig bemessene Freibereiche entstehen, die das Quartier mit der angrenzenden Parklandschaft vernetzen und die Durchlässigkeit der bebauten Bereiche zum Grünraum unterstützen. Daher kann eine abweichende **Bauweise** festgesetzt werden, die gegenüber der offenen Bauweise auf eine Beschränkung der Gebäudelänge verzichtet.

Der Baublock soll ein hochwertiges, parkähnliches Wohnumfeld aufweisen. Mit Ausnahme einer Stellplatzzeile entlang der Karl-Schurz-Straße soll daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Parkierung nur in erdüberdeckten **Garagen** möglich sein. **Nebenanlagen** werden aus dem gleichen Grund auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt.

8. Grünkonzept

Die Konzipierung der Freiräume verfolgt das Ziel, die Parklandschaft möglichst weitgehend auch auf dem Plangebiet fortzusetzen. Die nicht bebauten Bereiche werden daher überwiegend als Pflanzgebotsflächen festgesetzt, die, mit Ausnahme der Fußwege, gärtnerisch anzulegen sind. Um den Übergang zum angrenzenden Park der Villa Berg offen zu gestalten, werden Einfriedigungen in diesem Bereich (pv₃) ausgeschlossen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen unterstreichen den beabsichtigten parkähnlichen Charakter des Wohnumfelds, dienen der Betonung der Zugänge in das Quartier und rahmen die gemeinschaftlichen Platzbereiche.

Zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung und zur Verzögerung des Regenwasserrücklaufs wird im Bebauungsplan eine Begrünung der Flachdächer festgesetzt.

9. Verkehrerschließung

Um ein hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen, soll die Parkierung im wesentlichen über erdüberdeckte Garagen erfolgen. Dadurch wird es möglich, die Bebauung in zweiter Reihe autofrei, über ein System von Fußwegen, zu erschließen.

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Etwa 300m vom Plangebiet entfernt befindet sich die Haltestelle "Mineralbäder" der Stadtbahnlinien U1, U2 sowie U14 und zwei weitere Stadtbahnlinien (U4 und U9) sind in ca. 600m Entfernung an der Haltestelle "Bergfriedhof" zu erreichen.

Die Anbindung des Fahrradverkehrs an das übergeordnete Radwegesystem erfolgt über die Karl-Schurz-Straße oder den Park der Villa Berg zu dem 300m entfernt verlaufenden "Tallängsweg" bzw. dem 500m entfernten "Neckartalweg". Beide Verbindungen sind Stuttgarter Hauptradwege und Bestandteil des baden-württembergischen Radwegegrundnetzes.

10. Sozialverträglichkeit

Versorgungseinrichtungen: Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs stehen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets nur begrenzt zur Verfügung. Umfangreichere Möglichkeiten die Grundversorgung an Konsumgütern und Dienstleistungen abzudecken, bieten sich erst in ca. 700-800m Entfernung an der Neckarstraße bzw. dem geringfügig weiter entfernten Ostendplatz.

Auch innerhalb des Plangebiets können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig Versorgungseinrichtungen untergebracht werden.

Schulen / Kindergärten: die schulische Grundversorgung ist durch die ca. 600m entfernt liegende Raitelsbergschule sichergestellt.

Kindergärten befinden sich in der in der Klingenstraße, der Wilhelm-Camerer-Straße, der Karl-Schurz-Straße und der Sickstraße.

11. Ver- und Entsorgung

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

12. Umweltbelange

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

Eingriff in Natur und Landschaft § 1a BauGB: das Grundstück ist bereits bebaut. Durch seine Umnutzung und Neustrukturierung zugunsten einer Wohnbebauung verändert sich das Leistungspotential von Natur und Landschaft im Plangebiet.

Zukünftig wird sich der Überbauungs- und Befestigungsgrad von derzeit 47% Flächenanteil auf 41% verringern. Die entsprechende Erhöhung des Grünflächenanteils kann jedoch nur bedingt als eine Verbesserung der Naturressourcen angesehen werden, da aufgrund der vorgesehenen Tiefgaragen der für die Grundwasserneubildung relevante Anteil an versickerungsoffenen Freiflächen von derzeit 40% auf zukünftig nur noch 22% der Plangebietsfläche reduziert wird.

Auch in den derzeit vorhandenen Baumbestand wird durch die Neuplanung eingegriffen. So ist davon auszugehen, dass durch die geänderte Anordnung der Baukörper neben einzelnen Bäumen im bisherigen Park der Klinik entlang der Obere Straße der gesamte Baumbestand entfallen wird.

Da nach den bisher geltenden Bebauungsplanfestsetzungen (1972/26) für das Grundstück der Frauenklinik keine Beschränkung der Oberflächenversiegelung (z.B. durch Pflanzverpflichtung) und keine Pflanzbindung für bestehende Bäume vorgesehen ist, ermöglicht der neue Bebauungsplan, verglichen mit dem bislang geltenden Planungsrecht, keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Baugesetzbuchs (§ 1a (3) Satz 4 BauGB).

Nach dem Baugesetzbuch entsteht somit kein Ausgleichserfordernis durch die Neuplanung. Um jedoch, vor allem auch im Interesse der zukünftigen Nutzer, ein gestalterisch hochwertiges Wohnumfeld sicherzustellen, sind im Bebauungsplan grünplanerische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Zur Verzögerung des Regenwasserrückflusses und zur Verminderung der Flächenaufheizung wird neben der Erdüberdeckung und Begrünung der Garagen auch für die Wohngebäude eine Begrünung sämtlicher Dachflächen festgesetzt. Weiterhin stellt der Bebauungsplan die Pflanzung 43 neuer mittelkroniger Laubbäume sicher, sodass sich zukünftig insgesamt eine Verbesserung des Baumbestands ergibt.

Durch diese Maßnahmen kann eine Beeinträchtigung der derzeit im Plangebiet vorhandenen Naturpotentiale weitgehend minimiert, jedoch nicht vollständig verhindert werden.

Angesichts der Tatsache, dass mit der Baumaßnahme dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird, die Planung zudem dem im Flächennutzungsplan verfolgten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch Binnenentwicklung voll entspricht und dadurch die Inanspruchnahme wertvoller Außenbereichsflächen vermieden wird, kann auf Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets verzichtet werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach dem Baugesetzbuch kein Ausgleichserfordernis besteht (§ 1a(3) Satz 4 BauGB), da nach dem bislang geltenden Bebauungsplan (1972/26) ein wesentlich größerer Eingriff in natürlichen Potentiale des Plangebiets zulässig wäre.

Klima: der Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt für das Gebiet zwischen der Steubenstraße und der Karl-Schurz-Straße ein Stadtrandklimatop (=wesentliche Beeinflussung der Klimaelemente gegenüber dem Freiland), für die westliche Hälfte des Plangebiets ein Gartenstadtklimatop (geringe Beeinflussung der Klimaelemente gegenüber dem Freiland) dar. Weiterhin ist das Plangebiet im Klimaatlas teilweise als bedeutendes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion, teilweise als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität gekennzeichnet. Daraus ergibt sich jeweils eine erhebliche klimatisch - lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Allerdings berücksichtigt dies der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung. So wird v. a. auch durch die Anordnung der Baukörper in Falllinie des Hanges die klimatische Situation (Durchlüftung, Kaltluftabfluss) verbessert.

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

	tags	nachts
Steubenstraße	65-70 dB(A)	55-60 dB(A)
Obere Straße	60-65 dB(A)	50-55 dB(A)
Karl-Schurz-Straße	55-60 dB(A)	50-55 dB(A)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden damit sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten:

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

Der gesamte Geltungsbereich wird daher als Fläche gem. § 9 (5) 1. BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Luftschadstoffe: im Hinblick auf die Umsetzung des § 40 (2) Bundesimmissionsschutzgesetz (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurde für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über 5 000 Kraftfahrzeuge/Tag, die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Ruß am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw. Prognosen für 1995, 1998, 2010). Mittlerweile haben sich die Grundlagen hinsichtlich Verkehrsbelegungen und Immissionsfaktoren wesentlich geändert. Weiterhin existieren mit der 22. BImSchV neue maßgebliche Beurteilungswerte. Die durchgeführten Aktualisierungen (Modellrechnungen) ergeben für den fraglichen Abschnitt der Steubenstraße bezüglich der Prognose im Jahre 2005 und 2010 keine Überschreitungen des Stickstoffdioxidgrenzwertes (Jahresmittelwert) gem. der 22. BImSchV von 40 µg/m³. Ebenfalls ist die Einhaltung der Grenzwerte für Benzol und PM₁₀ (die Jahresmittelwerte 3 bzw. 40 µg/m³) hier relativ sicher prognostiziert.

Es ist vorgesehen, dass Maßnahmen zur Minderung der Schadstoffkonzentrationen durch einen Luftreinhalteplan sichergestellt werden. Als weitere Maßnahme zum Schutz vor zu hoher Schadstoffbelastung wird im Bebauungsplan entlang der Oberen Straße eine abschirmende Randbebauung ausgewiesen, um den dahinter liegenden Bereich des Plangebiets besonders zu schützen. Die Durchlüftung und Verringerung der Schadstoffkonzentration wird durch die offenen Bebauungsstrukturen zum Park hin unterstützt.

Altlasten: für das Grundstück der Frauenklinik (Flst.783/2) liegen Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor. Es wird im Bebauungsplan daher als verunreinigungsbelastete Fläche gekennzeichnet, mit der Empfehlung, vor Beginn der Bauplanung den genaueren Erkundungsstand im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

13. **Statistische Daten**

Plangebiet / allgemeines Wohngebiet

1,52 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung / redaktionell ergänzt am 25.11.2004
Stuttgart, 20.04.2004 (Ziffer 12 Umweltbelange / Eingriff in
Natur und Landschaft)

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor