

Stuttgart, 17.02.2006

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kornwestheimer Straße 30, Gemeinbedarf "Pflegeheim Luise-Schleppe-Haus" (Sta 116) im Stadtbezirk Stammheim

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	07.03.2006 16.03.2006

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kornwestheimer Straße 30 Gemeinbedarf „Pflegeheim Luise-Schleppe-Haus“ (Sta116) im Stadtbezirk Stammheim wird in der Fassung vom 16. August 2005 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 16. August 2005 (Anlage 3).

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

In zentraler Lage des Stadtbezirks Stammheim soll ein Mehrgenerationenprojekt („Alt und Jung unter einem Dach“) realisiert werden.

Es ist geplant, das Pflegeheim Luise-Schleppe-Haus zu sanieren, teilweise abzubrechen und mit einem Anbau an der Westseite des Gebäudes zu erweitern. Außerdem ist vorgesehen, eine Tageseinrichtung für Kinder (KITA) mit Wohnungen in den Obergeschossen und zusätzliche Anlagen für betreutes Wohnen mit Gemeinschaftsräumen baulich zu realisieren.

Der Ausschuss für Umwelt hat am 22. November 2005 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kornwestheimer Straße 30 Gemeinbedarf „Pflegeheim Luise-Schleppe-Haus“ (Sta116) beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 9. Dezember 2005 bis zum 13. Januar 2006. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Investitionskostenzuschuss für den Bau der Kindertagesstätte beträgt ca. 1,2 Mio. (GRDRs 371/2005).

Nach § 5 Landespflegegesetz wird die Stadt – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates – 15 % der förderfähigen Kosten für die Sanierung des Luise-Schleppe-Hauses übernehmen. Der Betrag beläuft sich auf ca. 1,3 Mio. .

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate WFB, SJG, TS, USO

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
3. Begründung in der Fassung vom 16. August 2005
4. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) vom 16. August 2005
5. Text zum Bebauungsplan vom 16. August 2005

Ausführliche Begründung

Übersicht

1. **Vorgang**
 - 1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - 1.2 Öffentliche Auslegung
2. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
3. **Umweltverträglichkeitsprüfung**
4. **Begründung**

1. Vorgang

1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 10. September bis 23. September 2004 mit Erörterungstermin am 20. September 2004 statt. Es wurde von der Anwaltskanzlei Dr. Hilland, Dr. Waitzmann für ihre Mandantin, die Firma Wirth Wohnbau GmbH und Co. KG, Eigentümerin der Flurstücke 16/2 und 16/15 (östlich angrenzend an das Plangebiet) eine Anregung vorgebracht:

Anregung:

Es wurde angeregt, dass von der vorgesehenen Planung eines Gebäudekomplexes entlang der östlichen Grundstücksgrenze abgesehen wird. Eine Bebauung entlang der Ostgrenze sollte wesentlich aufgelockerter erfolgen, keinesfalls dürfe ein derart geschlossener Baukörper entstehen. Auch sei eine Bebauung mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen abzulehnen, vielmehr habe eine Orientierung an den bestehenden Gebäuden in der Kornwestheimer Straße zu erfolgen.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke unserer Mandantin zwar nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets liegen, unsere Mandantin allerdings einen gebietsübergreifenden Nachbarschutz geltend machen kann.

Stellungnahme:

Das geltende Planungsrecht lässt auf den im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans liegenden Grundstücken ein bis zu 6-geschossiges Flachdachgebäude – auch entlang der östlichen Grundstücksgrenze – zu. Die Baugrenze verläuft mit einem Abstand von 5 m zur östlichen Grundstücksgrenze.

Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans reagieren auf die Charakteristik des angrenzenden Gebiets: Um eine Abstufung von dem bestehenden Gebäude Luise-Schleppe-Haus zu der vorhandenen Wohnbebauung zu erreichen, sind im Wesentlichen nur noch 3-geschossige Gebäude zulässig. Dies bedeutet eine Reduzierung von 2 Geschossen gegenüber dem geltenden Planungsrecht. Lediglich an der Poppenweiler Straße können 3 Geschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss realisiert werden und an der Südostecke zur Kornwestheimer Straße ist entsprechend dem vorliegenden Projektentwurf eine Eckbetonung mit maximal 4 Geschossen möglich. Im künftigen Bebauungsplan wurde die Baugrenze an die Kornwestheimer Straße verschoben, um die westlich und östlich vorhandenen Gebäudefluchten aufzugreifen und eine gleichmäßige Straßenraumkante zu ermöglichen. Ein im Bebauungsplan 1965/107 beabsichtigter breiterer Straßenausbau wird nicht weiter verfolgt. Die Baugrenze hat hier einen Abstand von ca. 8,0 m von der östlichen Grenze. Damit ist ein ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung gewährleistet. Der vorliegende Projektentwurf rückt hier sogar noch weiter (ca. 11,5 m) von der östlichen Grundstücksgrenze ab.

Grundsätzlich müssen die geplanten Gebäude die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten, so dass die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargebäude gesichert ist. Dies wird konkret im Baugesuchverfahren geprüft.

Der Beteiligte hat seine Anregung im weiteren Verfahren nicht erneuert.

1.2 Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 22. November 2005 (GRDRs 732/2005) beschlossen, den Bebauungsplanentwurf und die Begründung - jeweils in der Fassung vom 16. August 2005 - öffentlich auszulegen.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 9. Dezember 2005 bis 13. Januar 2006 öffentlich aus.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB ihre Anregungen vorgebracht. Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs vom 16. August 2005 sind diese größtenteils berücksichtigt worden. Anregungen, welche nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden konnten, wurden in der Gemeinderatsdrucksache (GRDRs 732/2005) dargelegt (Anlage 2).

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert. Es sind keine weiteren Anregungen eingegangen.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 2a BauGB i. V. mit § 3b (1) UVPG ist nicht erforderlich, die Grenzwerte nach Anlage 1, Nr. 18.7.2 werden eingehalten.

Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich, da das Verfahren nach den bis zum 20.07.2004 geltenden Bestimmungen durchgeführt wird und deshalb § 244 BauGB (Überleitungsvorschriften) zur Anwendung kommt.

4. Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung vom 16. August 2005 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Stellungnahme der Verwaltung

Folgende Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB Anregungen vorgebracht:

Amt für Umweltschutz
Regierungspräsidium Stuttgart / Referat Denkmalpflege
Gesundheitsamt

<p>Amt für Umweltschutz</p> <ol style="list-style-type: none">1. Den Standort der Funksendeanlage durch die Bundesnetzagentur neu nach der 26. BImSchV bewerten zu lassen. Die Bewertung muss die Neubebauung und die geplante Nutzung (KITA) berücksichtigen.2. Die Immissionen der privaten Trafostation, insbesondere im Hinblick auf die geplante Freiflächengestaltung, bewerten zu lassen.	<p>Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Bewertung des Standortes im Sinne der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV) erfolgte unter der Berücksichtigung aller am Standort installierten ortsfesten Funkanlagen sowie der am Standort bereits vorhandenen relevanten Feldstärken, die von umliegenden ortsfesten Funkanlagen ausgehen. Als Ergebnis dieser Bewertung wurde entsprechend den Regelungen der BEMFV der am Standort einzuhaltende standortbezogene Sicherheitsabstand festgelegt. Außerhalb dieses standortbezogenen Sicherheitsabstandes, der auf die Sendeantenne mit der niedrigsten Montagehöhe über Grund bezogen ist, werden die im § 3 der BEMFV festgelegten Grenzwerte eingehalten. (Auszug aus der Standortbescheinigung der RegTP vom 20. Februar 2003).2. Die Überprüfung der magnetischen Felder durch die EnBW ergab: Messwerte: Es konnten im Speisesaal an der Oberfläche des Fußbodens zu der darunter liegenden Mittelspannungsanlage Werte in Höhe von 3,9 μT als Maximum gemessen werden. Bei Hochrechnung auf Nennlast des Transformators ist mit maximal 22,5 μT zu rechnen.
--	--

3. Gegen Verkehrslärmimmissionen aktive und / oder passive Maßnahmen entlang der Kornwestheimer Straße festsetzen. Gemäß der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 1998 werden für die Kornwestheimer Straße

mittlere Lärmpegel:

Tags bis 75 dB(A)

Nachts bis 70 dB(A) genannt.

Die Prognosewerte 2010 geben:

Tagwerte von 60 – 66 dB(A)

Nachtwerte von 55 – 60 dB(A) an.

Somit sind die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten.

Regierungspräsidium Stuttgart Referat Denkmalpflege

Die Umgebung des Stammheimer Schlosses ist größtenteils geprägt durch zweigeschossige Gebäude in der Kornwestheimer Straße. Eine gewisse Störung ist sicherlich der 1973 errichtete sechsgeschossige Bau des Luise-Schleppe-Hauses. Die Eingrünung durch Bäume an der Kornwestheimer Straße hat jedoch zu einer „Kaschierung“ des ortsfremden Betonbaus geführt. Die nun geplante Neubebauung rückt dagegen direkt an die Straße heran, so dass sie im Gegenüber zum Schloss viel stärker sichtbar sein wird.

Fazit:

Die magnetische Flussdichte an den gemessenen Orten liegt weit unterhalb des gesetzlich erlaubten Vorsorgewertes von 100 μ T der WHO, der auch der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung zugrunde liegt. Die Werte im Gebäude liegen im Durchschnitt zu anderen von uns gemessenen Gebäuden.

3. Festsetzung - § 9 (1) 24. BauGB im Textteil:

Entlang der Kornwestheimer Straße sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zu treffen. Dabei ist von einem mittleren Lärmpegel von Tags bis 75 dB(A), Nacht bis 70 dB(A) auszugehen.

Kennzeichnung - § 9 (5) 1. BauGB im Textteil:

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Stellungnahme:

Nur das dreigeschossige Gebäude entlang der Ortsgrenze erhält ein viertes zurückgesetztes Geschoss an der Kornwestheimer Straße als Eckbetonung des Gebäudeensembles.

Aus Rücksicht auf das bestehende zweigeschossige Stammheimer Schloss, mit einer Traufhöhe von ca. 11,5 m und einem Satteldach Dachneigung ca. 45°, ist das Gebäude entlang der Kornwestheimer Straße zweigeschossig mit Brüstungshöhe ca. 8,0 m. Das dritte Geschoss ist ein um zwei Meter zurückgesetztes Dachgeschoss, das eine Gebäudehöhe von ca. 10,0 m erreicht, um dem Schloss die dominierende Rolle im Straßenbild zu erhalten.

Gesundheitsamt

Da Lärm eine ernst zu nehmende Gesundheitsgefährdung darstellt, ist es nach Meinung des Gesundheitsamts erforderlich, Lärmuntersuchungen durchzuführen und ggf. Maßnahmen zur Lärmreduzierung zu treffen.

Stellungnahme:

Das Plangebiet ist Teil des Stadtgebiets, für den ein Lärminderungsplan erstellt wird, insofern hält das Amt für Umweltschutz eine Verkehrslärmuntersuchung nicht für erforderlich.

Siehe auch Amt für Umweltschutz.

- 1. Plangebiet**
 - 1.1 Lage und Größe des Plangebiets
 - 1.2 Bestehende Nutzung
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
 - 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
- 3. Planinhalt**
 - 3.1 Städtebauliche Konzeption
 - 3.2 Art der Nutzung
 - 3.3 Maß der Nutzung
 - 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.5 Sonstige Festsetzungen
 - 3.6 Örtliche Bauvorschriften
- 4. Umweltbelange**
 - 4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.2 Eingriffs-Ausgleichsregelung
 - 4.3 Klima
 - 4.4 Lufthygiene
 - 4.5 Lärmbelastung
 - 4.6 Checkliste Umweltprüfung
- 5. Verkehr**
- 6. Finanzielle Auswirkungen**
- 7. Flächenbilanz**

1. Plangebiet

Das Plangebiet grenzt nördlich an den historischen Ortskern von Stammheim mit Schloss und Johanneskirche an. Unmittelbar im Norden des Geltungsbereichs liegt der Friedhof Stammheim.

1.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Poppenweilerstraße
- im Osten von dem Flurstück 16/2 (Wohnbaugrundstück)
- im Süden von der Kornwestheimer Straße
- im Westen von Flurstück 18 (Weg)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 16/1,16/12,16/4, /6.
Seine Lage im Stadtgebiet ist auf dem Titelblatt erkennbar.

Gesamtfläche im Geltungsbereich 6148 m².

1.2 Bestehende Nutzung

Auf dem Grundstück befindet sich das Alten- und Pflegeheim Luise-Schleppe-Haus mit Aufenthalts- und Grünbereichen.

Im Gebäude Kornwestheimer Straße 36 ist die Verwaltung der Ev. Altenheimat untergebracht.

Das Wohngebäude Kornwestheimer Straße 34 ist im Privatbesitz, derzeitige Nutzung ist ein „Sozialhotel“.

In der Umgebung befindet sich:

- nördlich der Poppenweilerstraße der Friedhof
- östlich und westlich Wohnbebauung
- südwestlich das Stammheimer Schloss, genutzt als Alten- und Pflegeheim

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

In zentraler Lage des Stadtbezirks Stammheim soll das Mehrgenerationenprojekt „Alt und Jung unter einem Dach im Luise-Schleppe-Haus“ realisiert werden. Dieses richtungsweisende Projekt wird als Aufwertung für den Stadtbezirk angesehen.

Es ist geplant, das Pflegeheim Luise-Schleppe-Haus zu sanieren, teilweise abzurechen und mit einem Anbau an der Westseite des Gebäudes zu erweitern. Außerdem ist vorgesehen, eine Tageseinrichtung für Kinder (KITA) mit Wohnungen in den Obergeschossen und zusätzliche Anlagen für betreutes Wohnen mit Gemeinschaftsräumen baulich zu realisieren.

Da die beabsichtigte Nutzung nach dem geltenden Planungsrecht in ihrer Gesamtheit nicht genehmigungsfähig ist, muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Das geltende Planungsrecht weist für den Planbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf /Altenheim aus (Bebauungsplan1969/32) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 und einer Gebäudehöhe von max. 6 Geschossen. Der angrenzende Bebauungsplan 1965/107 weist auf Grundstücksteilen des Plangebiets einen Streifen Verkehrsfläche entlang der Kornwestheimer Straße aus.

Im Flächennutzungsplan 2010 ist Wohnbaufläche dargestellt, mit der Möglichkeit größere Gebäude für Gemeinbedarf zu errichten (größere Gebäude für soziale Zwecke, Alten- und Behinderteneinrichtungen, Bürgerhäuser). Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Textbebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/3), dessen Regelungsgehalt unberührt bleibt.

Der Planbereich liegt im Vorranggebiet für Stadterneuerung (SVG) Stammheim 1 GRDRs 288/1999, ein Teilbereich wird von der Erhaltungssatzung/ Städtebauliche Gesamtanlage (1988/15) erfasst.

Der städtebauliche Rahmenplan Stadterneuerung Stammheim vom 09.02.1987 (beschlossen vom Technischen Ausschuss am 07.04.1987) stellt u. a. westlich des Pflegeheims eine wichtige in Nord-/Südrichtung verlaufende Fußwegverbindung dar.

Die Rahmenplanmaßnahme 1.3 (Rückbau der Kornwestheimer Straße) „Baumtore als Hinweis auf aufgepflasterte Fußgängerüberwege“ wurde inzwischen in Form eines Überwegs mit Signalanlage und angrenzendem Pflanzbeet mit Baum realisiert.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die Umgebung weist die kleinteilige Struktur des Stammheimer Ortskerns auf und ist aus der Baustaffel 4 entwickelt. Sie zeigt im Wesentlichen ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Das unter Denkmalschutz stehende Schloss, südwestlich des Plangebiets, und das Pflegeheim Luise-Schleppe-Haus sind prägnante Baukörper in diesem Bereich. Dabei wirkt das 1973 errichtete Luise-Schleppe-Haus mit seiner Sichtbetonbauweise überdimensioniert. Die Stiftung ev. Altenheimat hat im März 2003 im Benehmen mit der Stadt einen begrenzten Realisierungswettbewerb durchgeführt. Aufgabe des Gutachtens war die Ausarbeitung einer Konzeption für die Generalsanierung sowie die Integration einer Tageseinrichtung für Kinder in das Luise-Schleppe-Haus und den Neubau von betreuten Wohnungen.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel des Gutachterwettbewerbs war, durch das Hinzufügen weiterer Gebäude den dominanten Solitär-Baukörper in das bestehende Umfeld zu integrieren.

Die Gutachterkommission empfahl, die weitere Planung auf der Grundlage des Entwurfs des Architekturbüros 6H durchzuführen.

Diese zwischenzeitlich überarbeitete Planung zeigt ein städtebauliches Gesamtkonzept, das eine Ensemblebildung mit Schloss und Schloss-Scheuer ermöglicht. Ein differenziert gestaltetes Angebot an möglichst störungsfrei nutzbaren Freiflächen für Bewohner, Demenzerkrankte, Kinder der Tageseinrichtung (KITA) und Besucher ist möglich.

Die Neuplanung soll in einzelnen Bauabschnitten realisiert werden. Entlang der Poppenweilerstraße ist ein viergeschossiges Gebäude geplant. Das oberste Geschoss ist an der Ostseite um ca. 6 m zurückgesetzt. Zum Innenbereich des Areals ist das Gebäude abgestaffelt. Im Terrassengeschoss wird ein Begegnungsbereich geschaffen und im Erdgeschoss darüber die Tagesstätte für Kinder eingerichtet. Die weiteren Geschosse stehen für „freies Wohnen“ zur Verfügung.

Entlang der Ostgrenze soll ein überwiegend dreigeschossiges Gebäude entstehen. Dieses Gebäude wird Wohnungen für „betreutes Wohnen“ erhalten.

Die Zurücknahme der nach geltendem Planungsrecht möglichen sechsgeschossigen Bebauung entlang der Grenze auf drei Geschosse erfolgte, um einen baulichen Übergang des vorhandenen sechsgeschossigen Luise-Schleppe-Hauses zur angrenzenden, bestehenden und im Bau befindlichen Wohnbebauung zu schaffen. Ein viertes Geschoss entsteht lediglich an der Kornwestheimer Straße als Eckbetonung des Gebäudeensembles. In diesem Bereich hat das Gebäude den größten Abstand (ca. 9,0 m) zur Nachbarbebauung. Um einen größeren Freiraum zur angrenzenden Bebauung zu erhalten, ist das Gebäude nach Westen herausgedreht.

Ein zur Gesamtplanung gehörendes zweigeschossiges Gebäude mit zurückgesetztem Dachgeschoss entlang der Kornwestheimer Straße kann noch nicht realisiert werden, da die Flurstücke 16/4, 16/6, mit Gebäude Nr. 34 derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Das bauliche Konzept ist durch eine große Nutzungsvielfalt geprägt. Durch ein breit angelegtes Wohnungsangebot soll auch ein umfangreicher Interessentenkreis angesprochen werden. Größtmögliche Nutzungsflexibilität bedeutet mehr Freiräume für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Neben den Vorgaben alters- und behindertengerechter Bauweise wird auf eine besonders hochwertige Wohnqualität geachtet. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen multifunktional nutzbaren Aufenthaltsraum, der baulich in die Cafeteria integriert wird mit dem Ziel einer gemeinsamen Nutzung durch das Pflegeheim und Besucher aus dem Stadtteil.

3.2 Art der Nutzung

Gemeinbedarf (GB)

Um die Nutzung des bestehenden Alten- und Pflegeheims zu sichern, wird dieser Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf (GB) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend dem Nutzungskonzept „Mehrgenerationenprojekt“ und (betreutes) Wohnen wird für das übrige Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Durchsetzung dieses klar definierten Konzepts können andere Nutzungen wie die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) 2. BauNVO nicht zugelassen werden.

Ausnahmsweise zugelassen werden nur Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) BauNVO um die für die vorhandene und geplante Einrichtung erforderliche Verwaltungseinheit vor Ort realisieren zu können. Die weiteren Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus Gründen des Lärmschutzes und der vorgesehenen Nutzung „Alt und Jung unter einem Dach“ in diesem Planbereich nicht erwünscht und werden deshalb ausgeschlossen.

3.3 Maß der Nutzung

Für die Maßnahme in der Gemeinbedarfsfläche (GB) wurde, im Hinblick auf den Um-/Anbau und Sanierung des bestehenden Pflegeheims, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Im Bereich der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 und durch die Höhen der baulichen Anlagen (HBA) festgelegt.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird jedoch verzichtet, da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkung ausreichend definiert sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) der BauN-VO von 0,4 mit einer GRZ von 0,5 zu überschreiten.

Das Erfordernis wird insbesondere begründet durch:

- Im Stadtentwicklungskonzept (Entwurf 2004, 4.5 Soziales) ist eine Zielsetzung, die Bedingungen für Senioren zu verbessern. Ein Handlungsfeld ist die Stärkung gemeinschaftlicher Wohnformen von Jung und Alt an zentralen Standorten.
- Der Standort ist dank seiner zentralen Lage hervorragend für ein Mehrgenerationenprojekt geeignet. Durch die Generalsanierung des Luise-Schleppe-Hauses sowie die Integration betreuter Seniorenwohnungen, einer Kindertagesstätte und freifinanzierten Wohnungen soll auch das Umfeld aufgewertet werden.
- Das bauliche Konzept zur Generalsanierung des Luise-Schleppe-Hauses wurde unter der Beteiligung von 5 Architekturbüros im Juni 2003 von einer Gutachterkommission entschieden. Der ausgewählte Entwurf des Architekturbüros 6 H aus Stuttgart zeichnet sich u.a. durch ein städtebauliches Gestaltungskonzept aus, das die bestehende Dominanz des Luise-Schleppe-Hauses künftig zurücknimmt und durch die ergänzende Bebauung in den Kontext der Umgebung einbindet.

Ferner können durch textliche Festsetzungen wie z. B. Pflanzverpflichtungen, extensive Dachbegrünung und der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die mit der Überschreitung verbundenen Auswirkungen minimiert werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse infolge der möglichen GRZ-Überschreitung sind gewahrt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise.

Die Gebäudelänge im Allgemeinen Wohngebiet wird auf eine Länge von 40 m reduziert.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen kleinteiligen Baustruktur an der Kornwestheimer Straße und der Poppenweiler Straße sind die Fassaden vertikal zu untergliedern.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise sowie einer gestaffelten Höhenentwicklung wird eine Gliederung der Baukörper entlang der Nachbarbebauung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Entlang der Kornwestheimer Straße wird die Baugrenze gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht um ca. 8 m nach Süden verschoben, um zusammen mit den angrenzenden Bestandsgebäuden eine einheitliche Straßenflucht zu ermöglichen. Das bauliche Konzept einer Gruppierung von Einzelbaukörpern um einen gemeinsamen Innenhof kann dadurch ebenfalls umgesetzt werden.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Mit der Pflanzverpflichtung soll eine angemessene Grüngestaltung auf den verbleibenden Freiflächen gesichert werden.

Die Dachflächen sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Im Allgemeinen Wohngebiet wird mit der Festsetzung D₀ (Flachdach) das Erscheinungsbild des Pflegeheims festgeschrieben.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen sind Regelungen über die Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Antennen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen kleinteiligen Baustruktur an der Kornwestheimer Straße und der Poppenweiler Straße sind die Fassaden vertikal zu untergliedern.

4. Umweltbelange

4.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 20.07.2004 beschlossen. Insofern wird das Verfahren auf der Grundlage der Überleitungsvorschriften für das EAG-Bau vom 20.07.2004 durchgeführt. Da das Vorhaben im bereits überplanten Innenbereich liegt und darüber hinaus der Schwellenwert nach Nr. 18.8 der Anlage 2 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 nicht erreicht wird, ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich; auch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ent-

behrlich.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die bauliche Inanspruchnahme der Flächen ist nach altem Planungsrecht auch heute schon im Wesentlichen zulässig. Das Grundstück des aus dem Jahre 1973 stammenden Alten- und Pflegeheims Luise-Schleppe-Haus ist bereits in hohem Maße durch Stellplätze, Hof- und Andienungsflächen mit Betonverbundpflaster versiegelt. Die fußwegebegleitende Freifläche westlich des Gebäudes ist im wesentlichen mit Laubgehölzen bepflanzt. Diese können weitgehend erhalten werden. Im Innenhof östlich der Gebäude stehen überwiegend Nadelgehölze. Untersuchungen im Hinblick auf besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG werden für entbehrlich gehalten. In Anbetracht der umgebenden Vegetationsbestände bleibt für evtl. im Planungsgebiet vorkommende Arten ausreichend Lebensraum, so dass die Populationen in ihrem Bestand nicht gefährdet sind.

Im Textteil zum Bebauungsplan wurde als Maßnahme zum Schutz von Natur gemäß § 9 (1) 20. BauGB das fachgerechte Anbringen von Fledermauskästen festgesetzt, zum Schutz der in diesem Gebiet vorkommenden Fledermäuse.

Im Anbetracht der bereits bestehenden Versiegelung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts sowie der neuen Festsetzungen hinsichtlich Bepflanzung (pv; Dachbegrünung) ist ein Eingriff i. S. § 21 BNatSchG nicht gegeben; darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht erforderlich.

4.3 Klima

Entsprechend der Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbands Stuttgart, Hinweise für die Planung, Karte XIV, befindet sich das Plangebiet in bebauten Gebieten mit klimarelevanten Funktionen. Bei diesen Flächen sind geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung, z.B. Arrondierung, Schließung von Baulücken zu erwarten.

4.4 Lufthygiene

Aktuelle Modellrechnungen ergeben für den fraglichen Abschnitt der Kornwestheimer Straße bezüglich der Prognosejahre 2005 und 2010 keine Überschreitungen der Grenzwerte gemäß 22. BimSchV. Ebenfalls ist gemäß der Prognose davon auszugehen, dass die vom Gemeinderat beschlossenen Luftqualitätszielwerte weitestgehend eingehalten werden.

4.5 Lärmbelastung

Nach der Verkehrslärmkartierung 1998 ist von folgendem mittleren Lärmpegel auszugehen:

Verkehrsquelle		
Kornwestheimer Straße	Tags bis 75 dB(A)	Nachts bis 70 dB(A)

Die Berechnungen (Schallimmissionsplan, Prognosewerte 2010) geben für den fraglichen Bereich in der

Kornwestheimer Straße	Tagwerte 60 – 66 dB(A)	Nachtwerte 55 – 60 dB(A)
-----------------------	---------------------------	-----------------------------

an.

Die Umsetzung der Maßnahmen des Lärminderungsplans würde hier nur eine marginale Verbesserung von jeweils 1 dB(A) bewirken. Damit sind die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten.

Aus stadtgestalterischen Gründen scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Kornwestheimer Straße aus. Daher ist im Plangebiet eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 1. BauGB aufgenommen und entsprechende Festsetzungen nach § 9 (1) 24. BauGB, dass bei der Bebauung besondere Vorkehrungen, wie Lärmschutzfenster, Grundrissgestaltung, zu treffen sind, als passive Maßnahmen gegen Verkehrslärm getroffen.

4.6 Checkliste Umweltprüfung

Aufgrund der zentralen Lage nahe des Ortskerns sowie der bereits heute bestehenden bzw. zulässigen Versiegelung sind erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange (Klima, Wasser, Biotop- und Artenschutz usw.) nicht zu erwarten.

Dem Belang Vermeidung von Emissionen kann aufgrund der zentralen Lage im Stadtbezirk und der damit verbundenen guten ÖPNV-Anbindung begegnet werden.

5. Verkehr

Das Vorhaben ist über das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen. Die Anbindung der nördlichen Tiefgarage erfolgt über die Poppenweilerstraße, die südliche über die Kornwestheimer Straße. Die Andienung wird über die Poppenweilerstraße abgewickelt. Aufgrund der Lage im Zentrum des Stadtbezirks sind wichtige Infrastruktureinrichtungen bequem zu Fuß zu erreichen.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine wichtige innerörtliche Nord/Süd-Fußwegverbindung, welche den nördlichen Wohnbereich Sieben Morgen über die Grünanlagen und Friedhof mit den zentralen Nutzungen an der Kornwestheimer Straße (Bezirksrathaus, Bücherei, Schloss mit Schloss-Scheuer) und der Fußgängerzone an der Johanneskirche verbindet.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. In der Nähe des Planbereichs befindet sich am Sonatenweg (ca. 300m) eine Bushaltestelle der

Linie 412.

Es ist geplant, die Straßenbahnlinie 15 bis zum Jahr 2010 auf Stadtbahnbetrieb umzustellen. Die Endhaltestelle liegt an der Asperger Straße, Ecke Poppenweilerstraße in ca. 250 m Entfernung.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Investitionskostenzuschuss für den Bau der Kindertagesstätte beträgt ca. 1,2 Mio. (GRDrs 371/2005).

Nach § 5 Landespflegegesetz wird die Stadt - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates - 15 % der förderfähigen Kosten für die Sanierung des Luise-Schleppe-Hauses übernehmen. Der Betrag beläuft sich auf ca. 1,3 Mio. .

7. Flächenbilanz

Fläche im Geltungsbereich	ca.	6.148 m ²
Bauland	ca.	6.148 m ²
- Fläche für Gemeinbedarf (GB)	ca.	2.486 m ²
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3.662 m ²

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 16. August 2005

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

A Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet
	Nutzungen wie die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) 2. BauNVO sind nicht zulässig.
	Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können nur Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden. Die weiteren Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Gemeinbedarf - § 9 (1) 5. BauGB

GB	Fläche für den Gemeinbedarf, soziale Zwecke (Pflegeheim/Seniorenwohnungen).
----	---

Höhe baulicher Anlagen - § 9 (1) 1. BauGB i. V. m. 16 (2) und (3) und § 18 BauNVO

HbA	Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (HbA) erfolgt in m über NN durch Planeinschrieb. Haustechnische Aufbauten bis zu 3,0 m Höhe über der festgelegten Gebäudehöhe sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile (Pergolen, Überdachungen) bis zu einer Fläche von 20 % des darunter liegenden Geschosses und bis zu 3,0 m Höhe über der festgelegten Gebäudehöhe zugelassen werden.
-----	---

Bauweise - § 22 (2) BauNVO

a	Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als die Länge der baulichen Anlagen auf 40 m beschränkt ist.
---	--

Pflanzverpflichtung - § 9 (1) 25. BauGB

pv	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit sie nicht als Gehflächen, Zufahrten, Stellplätze oder sonstige Erschließungsflächen erforderlich sind.
----	--

Stellplätze - § 12 (6) und 23 (5) BauNVO

Allgemein	Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Tiefgaragenzufahrten (Rampen) sind einzugrünen.
St	Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche und auf der gekennzeichneten Fläche zulässig. Garagen sind nicht zulässig.
TG	Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Teile der Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Wege, Terrassen und Freiflächengestaltungen sind ausnahmsweise auf nicht überbauten Teilen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz von Natur - § 9 (1) 20 BauGB

Zum Schutz der in diesem Gebiet vorkommenden Fledermäuse sind fachgerecht Fledermauskästen anzubringen. Nähere Angaben können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden.

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche - § 9 (1) 21. BauGB

lr	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stuttgart. Die Überbauung ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.
----	--

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) 24. BauGB

Entlang der Kornwestheimer Straße sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zu treffen. Dabei ist von einem mittleren Lärmpegel von Tags bis 75 dB(A), Nachts bis 70 dB(A) auszugehen.

Kennzeichnung - § 9 (5) 1. BauGB

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO

Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO

D₀ Flachdach. Die Dachflächen der obersten Geschosse sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mind. 12 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten.

Fassadengestaltung - § 74 (1) 1. LBO

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie metallische Fassaden sind nicht zulässig. Ausnahmen für untergeordnete Flächen können zugelassen werden.
Die Fassaden sind ab einer Länge von 20 m vertikal zu untergliedern.

Werbeanlagen - § 74 (1) 2. LBO

Werbeanlagen sind auf Grün- und öffentlichen Verkehrsflächen an und auf Einfriedigungen sowie oberhalb der Brüstung des 2. Obergeschosses nicht zulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und / oder blinkendem Licht. Großflächige Werbeanlagen jeglicher Art mit über 2 m² Ansichtsfläche sind ausgeschlossen.

Ausnahmen können an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

Antennen - § 74 (1) 4. LBO

Mobilfunkantennen sind ausgeschlossen.

Müllbehälterstandplätze - § 74 (1) 3. LBO

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch Bepflanzung allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,5 m abzurücken. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

Einfriedigungen - § 74 (1) 3. LBO

Einfriedigungen sind nur als Hecken und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,3 m (bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen) zulässig.

C Hinweise

1. Bauantrag (Äußere Gestaltung, Außenanlagen)

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben und die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.

Dieser Freiflächengestaltungsplan und die Farbgebung der Außenwände ist mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.

2. Bodendenkmalpflege

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind „zufällige Funde“, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist drei Wochen vorher mitzuteilen.

3. Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und Kennzeichen, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

4. Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn die nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

5. Schutz von Gebäude bewohnende Arten

Bei Abbruch und Umbauten bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden können (§ 42 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

6. Vergnügungseinrichtungen

Auf den Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtung und andere“ (1989/3) wird hingewiesen.