

Stuttgart,

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Leonberger Straße/Nachtigallenweg (Stgt. 153)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Süd  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen**

**Beschlussvorlage**

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

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

**Beschlussantrag**

1. Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Leonberger Straße/ Nachtigallenweg im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 153) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 28.02.2003/17.05.2004 als Satzung beschlossen.  
Es gilt die Begründung vom 28.02.2003/17.05.2004/30.08.2004. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.
2. Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB verpflichtet sich die Landeshauptstadt Stuttgart, die Offenlegung eines Teilbereichs des Nesenbachs entlang der Burgstallstraße durchzuführen.

**Kurzfassung der Begründung**

Südlich der Leonberger Straße neben der Neuapostolischen Kirche (Böblinger Straße 252) soll auf der derzeitigen städtischen Grünfläche eine ergänzende Wohnbebauung (gebietsverträgliche Nachverdichtung) ermöglicht werden.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte u. a. durch die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanentwurfs und Begründung jeweils in der Fassung vom 28.02.2003. Ebenso wurde den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme der vereinfachten Änderung mit Datum vom 28.02.2003/17.05.2004 gegeben. Hierzu wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden von der Auslegung unterrichtet und die betroffenen TöB erhielten Gelegenheit zur vereinfachten Änderung Stellung zu nehmen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von ca. 85.000 €, die durch die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt anfallen, werden durch den Käufer getragen. Die Kostentragungspflicht für die Herstellungskosten der geplanten Gehwegverbreiterung entlang der Südseite der Leonberger Straße und des Nachtigallenwegs von ca. 36.000 € wird vom Käufer getragen.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate WFB und TS

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 28.02.2003/17.05.2004/30.08.2004
3. Bebauungsplanentwurf vom 28.02.2003/17.05.2004 (Verkleinerung)
4. Übersichtsplan zur Ausgleichsmaßnahme

## **Ausführliche Begründung**

### **1. Auslegung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 23.09.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 28.02.2003 beschlossen (GRDRs 488/2003 vom 26.05.2003). Der Entwurf einschließlich Begründung lag vom 10.10. bis 10.11.2003 öffentlich aus. Hierzu gingen keine Anregungen von Beteiligten ein.

### **2. Vereinfachte Änderung**

Aufgrund einer konkreten Projektplanung des künftigen Vorhabenträgers wurden Plan und Begründung vom 28.02.2003 nach § 3(3) i.V.m. § 13 BauGB vereinfacht geändert. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und betreffen:

- Lagemäßige Verschiebung und geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstückflächen (Baufenster)
- Änderung der textlichen Festsetzung über Stellplätze und Garagen
- Wegfall der zeichnerischen Festsetzung von drei erhaltenswerten Bäumen
- Wegfall der Vollgeschossangabe im Plan bei entsprechender Ergänzung der Traufhöhen-Textfestsetzung
- Redaktionelle Änderungen/Klarstellungen im Textteil in Bezug auf Leitungsrecht, Baugrenzen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung

Den von der Planänderung betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme durch 2-wöchige Auslegung gegeben. Der geänderte Bebauungsplanentwurf und die Begründung jeweils in der Fassung vom 28.02.2003/17.05.2004 lagen in der Zeit vom 09.07. - 22.07.2004 öffentlich aus. Hierzu gingen keine Anregungen von Beteiligten ein.

### **3. Begründung zum Bebauungsplan**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 28.02.2003/17.05.2004/30.08.2004 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2). Die Begründung wurde mit der redaktionellen Änderung vom 30.08.2004 über die beabsichtigte Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplans ergänzt (siehe Pkt. 5.3 der Begründung).

### **4. Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Verfahrensbeteiligung nach § 4 BauGB (Anhörung vor dem Auslegungsbeschluss) gehört. Soweit sie Stellungnahmen abgegeben haben, denen nicht oder nicht vollständig gefolgt wurde, wird auf die Anlage 3 zur Beschlussvorlage der Gemeinderatsdrucksache 488/2003 verwiesen. Von der öffentlichen Auslegung vom 10.10. - 10.11.2003 (Planfassung vom 28.02.2003) und vom Ergebnis der Prüfung ihrer Äußerungen durch die Gemeinde wurden die TöB benachrichtigt.

Ebenso wurde den von der Planung berührten TöB Gelegenheit zur Stellungnahme der vereinfachten Änderung (Planfassung vom 28.02.2003/17.05.2004) gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen waren zustimmend bzw. das Amt für Umweltschutz hat auf die eventuellen Auswirkungen auf die durchgeführte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hingewiesen. Hierzu wird im nachfolgenden Abschnitt näher darauf eingegangen.

## **5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die geplante Bebauung greift in wertvollen Vegetationsbestand ein und verursacht so weit einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (wie Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge für oberirdische Stellplätze und Pflanzverpflichtungen) kann die Größe des Eingriffs zwar minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Eine durchgeführte Bestandsaufnahme und Bewertung (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) hat ein Defizit von ca. 47 % ergeben.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs ist als Ausgleichsmaßnahme daher außerhalb des Plangebiets auf stadteigener Fläche die Offenlegung eines Teilbereichs des Nesenbachs entlang der Burgstallstraße vorgesehen (Anlage 4).

Die Durchführung und Herstellung dieser Maßnahme übernimmt das Tiefbauamt. Die Kosten in Höhe von ca. 85.000 € werden aus dem Budget „Grundstücksverkehr“ vom Amt für Liegenschaften und Wohnen über Deckungsmittel für die Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Die Eingriffsauswirkungen der vereinfachten Änderung können wegen Geringfügigkeit vernachlässigt werden. Die untergeordnete Verschiebung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dient in erster Linie der planerischen Flexibilität bei der Realisierung des Bauvorhabens. Die festgesetzte zulässige Überbauung (GRZ = 0,3) wird dadurch nicht vergrößert, sie bleibt unverändert. Drei erhaltenswerte Bäume müssen entfallen. Zwei davon fallen unter die Baumschutzsatzung, sind aber als kränkelnd einzustufen. Mit der Realisierung der Bebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die standortgerechte Pflanzenauswahl sowie die Lage und Größe der Bepflanzung in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Im Übrigen werden für die Garagen mit Flachdachabschluss und überdachten Stellplätze eine extensive Begrünung vorgeschrieben.

## **6. Kosten**

Das Grundstück ist im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart. Es ist vorgesehen das Baugelände an private Bauinteressenten/-gesellschaften zu veräußern.

Die Leonberger Straße und der Nachtigallenweg sind bebauungsplanmäßig erst im 1. Teilausbau hergestellt und beitragsrechtlich abgerechnet. Es findet daher noch ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge statt, dessen Höhe derzeit nicht angegeben werden kann.

Für das Planprojekt findet ein Rückfluss über Kanalbeiträge statt. Dieser beträgt unter dem Vorbehalt der Unverbindlichkeit geschätzt ca. 8.000 €.

Die Herstellungskosten der geplanten Gehwegverbreiterung entlang der Südseite der Leonberger Straße und des Nachtigallenwegs belaufen sich auf ca. 36.000 €.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen durch den verursachten Eingriff in Natur und Landschaft belaufen sich auf ca. 85.000 €.

## 1. Plangebiet

### Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Süd, im Stadtteil Südheim, südlich der Leonberger Straße im Bereich zwischen den Straßeneinmündungen Nachtigallenweg und Heschlacher Wand und östlich der Neuapostolischen Kirche (Böblinger Straße 252). Es umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst. 9555 und Flst. 9542 (Leonberger Straße) mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,5 ha.

Das Plangebiet fällt von der Leonberger Straße zur Böblinger Straße um ca. 10 bis 14 m nach Südosten ab.

Nördlich grenzt Wohnbebauung an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Trasse der Stadtbahn sowie die Böblinger Straße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die denkmalgeschützte Siedlung „Südheim“.

### Bestand

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche/Baumwiese genutzt. Es befindet sich in städtischem Eigentum und wird vom Garten- und Friedhofsamt gepflegt.

Planungsrechtlich ist es als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da das Grundstück aufgrund der örtlichen Gegebenheiten allerdings nahezu unzugänglich ist, kann es von der Öffentlichkeit kaum genutzt werden.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Neubau der B 14 zwischen Viereichenhautunnel und Schattenring hat zu einer erheblichen Entlastung des Straßenabschnitts der östlichen Leonberger Straße geführt.

Im Rahmen einer gebietsverträglichen Nachverdichtung bei behutsamer Einfügung in die Umgebungsbebauung ist die teilweise Aufgabe der öffentlichen Grünanlage und die Ausweisung und Veräußerung von Wohnbauflächen südlich der Leonberger Straße zwischen den Straßeneinmündungen Nachtigallenweg und Heschlacher Wand geplant.

Dazu muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

### Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stuttgart stellt die Fläche als Kombination aus Wohnbaufläche und sonstiger Grünfläche dar. Die nördlich angrenzende Fläche weist dieselbe Signatur auf, der südlich davon liegende Bereich ist überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus ist entlang der Böblinger Straße ein Grünkorridor/Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Planungsgebiet ist Teil der Grundstücke Flst. 9555 und 9542 zwischen Leonberger Straße und Böblinger Straße in Stuttgart-Süd und wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „B 14 / Ortsumfahrung Heschlach, Teilbereich C, Südheimer

Platz“ aus dem Jahre 1981 erfasst. Dieser setzt für das Planungsgebiet öffentliche Grünanlage bzw. Verkehrsfläche fest.

Darüber hinaus gelten der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (1985/18 und 2003/22) und die Baumschutzsatzung. Diese Vorschriften bleiben unberührt.

Der Bebauungsplan entspricht auch der angestrebten Nutzungsverteilung gemäß Gebietstypenplan vom 15.02.1979, der das Planungsgebiet als Gebiet des Typs I einstuft, der den Erhalt der Wohnnutzung und der Grünflächen vorsieht.

### **3. Planinhalt**

#### Städtebauliche Konzeption

Städtebauliches Ziel ist die Bewahrung des durchgrüneten Gebietscharakters, der durch freistehende Doppel- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser geringer Dichte mit großzügigen Grünflächen geprägt ist. Kubatur und Körnung der Bebauung sollen sich gebietsverträglich einfügen.

Um der stadtklimatisch exponierten Lage Rechnung zu tragen, ist eine nur geringfügige Zunahme der Baumasse sowie eine lockere Baukörperstellung in Verbindung mit einem hohen Grünanteil vorgesehen. Die Baukonzeption sieht eine bergseitig zweigeschossige Stadthausbebauung als Reihenhaustyp oder Geschosswohnbautyp vor. Die Bebauung liegt straßenbegleitend entlang der Leonberger Straße bzw. des Nachtigallenweges. Damit berücksichtigt die Planung den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünkorridor zum Erhalt der ökologischen Ausgleichsfunktion entlang der Böblinger Straße.

Die gebietstypischen Gebäudestellungen (parallel zum Hang) entlang der Straße sollen bewahrt werden und auch für die Nachverdichtung gelten. Vorgesehen sind begrünte Flach- oder Pultdächer (Pulldach bis max. 10° Dachneigung). Die Lage der Baukörper innerhalb des Grundstücks wird durch die Baufenster festgelegt.

Die wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf ist durch einen Einzelhandelsbetrieb (Plus-Markt) in fußläufiger Entfernung sowie zusätzlich durch Geschäfte im Ortskern von Heslach gesichert.

Zur gastronomischen Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe am Südheimer Platz zwei Gaststätten sowie das Alte Schützenhaus mit großem Biergarten, Gast- und Veranstaltungsräumen.

Die weitläufigen Wald- und Naherholungsflächen Heslacher Wand bzw. Heidenklinge im Nordwesten sowie Viereichenhau im Süden sind fußläufig zu erreichen.

#### Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Nutzungsziel ist es, in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie der geplanten Nutzungsentwicklung gemäß Gebietstypenplan, eine lockere Wohnbebauung zu ermöglichen und dementsprechend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Um störende Einflüsse und unerwünschte Umstrukturierungen des Planungsgebiets zu verhindern, werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an dem zulässigen Ausnutzungsgrad der Umgebungsbebauung. Dabei wird das Ortsbild durch die Maßbestimmungsfaktoren Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) gesichert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden. Die mögliche erreichbare Geschossflächenzahl überschreitet nicht die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die max. zulässige GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine städtebaulich und klimatologisch vertretbare Nutzungsdichte.

### Bauweise

Die Bebauung soll in Anlehnung an die Umgebungsbebauung in offener Bauweise erfolgen. Durch die vorgesehene Größe der überbaubaren Grundstücksflächen (3 Baufenster) sind jeweils 5 Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau mit maximalen Gebäudelängen von bis zu 27,5 m möglich. Dazwischen ergeben sich Gebäudeabstände von mindestens 8 m, was die städtebauliche Konzeption einer aufgelockerten durchgrünten Wohnbebauung entspricht.

### Innere und Äußere Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch das bestehende Straßennetz gesichert. Sie erfolgt von der Leonberger Straße bzw. Nachtigallenweg aus.

Die Parkierung ist vorgesehen auf offenen und/oder überdachten Pkw-Stellplätzen den Häusern vorgelagert, bzw. in eingeschossigen oberirdischen Garagen, die (teilweise) in die Bebauung integriert sind. Daneben bleiben auch Tiefgaragenlösungen möglich. Der Baumbestand wird, soweit möglich, in die Bebauungskonzeption integriert. Unterirdische Parkieranlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, sie dürfen baulich jedoch nicht in Erscheinung treten. Teile der Tiefgaragen, die sich nicht unterhalb von Gebäudeteilen befinden, sind zu begrünen.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsrealisierung ist der vorhandene Gehweg (Südseite) der Leonberger Straße auch in der Weiterführung zum Nachtigallenweg auf eine Breite von 2 m auszubauen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut. Eine Haltestelle der Stadtbahnlinien U 1 und U 14 sowie die Talstation der Seilbahn befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Haltestelle „Südheimer Platz“ ist 5 Stationen vom Stadtzentrum entfernt. Durch die neue B 14 ist auch der Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (A 8 u. A 81) gegeben.



Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist ebenfalls gesichert. Zur Deckung des Heizenergiebedarfs bieten die EnBW Regional AG vorrangig Erdgas an.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist über die Leonberger Straße bzw. Nachtigallenweg gesichert. Die Erschließungskanäle haben nur eine Überdeckung von ca. 2,0 - 3,2 m. Die Untergeschosse der Neubebauung sind ggf. mittels Hebeanlagen an die Entwässerung anzuschließen. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus. Sie erfolgt zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur Versorgung der geplanten Bebauung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Durch das Plangebiet verläuft eine wichtige Quellwasserleitung QW 200, die der Notwasserversorgung der Landeshauptstadt Stuttgart dient. Über diese Leitung wird das Quellwasser aus Kaltental und Elsental etc. abgeleitet. Des Weiteren verlaufen im östlichen Bereich eine Wasserversorgungsleitung VW 150 sowie eine Stromkabeltrasse. Zur planungsrechtlichen Absicherung werden hier entsprechende unterirdische Leitungsrechte zu Gunsten der EnBW Regional AG festgesetzt.

Eine Überbauung der Quellwasserleitung QW 200 ist grundsätzlich möglich. Die Höhenlage der QW 200 ist jedoch nicht bekannt.

Sollte bei der Realisierung der Bebauung eine Verlegung der o.g. Leitungen notwendig werden, so sind die Kosten von dem Vorhabenträger zu tragen.

Vor Bauplanung ist diesbezüglich eine Abstimmung mit der EnBW Regional AG erforderlich.

#### Sonstige Festsetzungen

Mit der Kombination von Festsetzungen bezüglich überbaubarer Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Sicherung und Erhaltung von Frei- und Grünflächen wird sowohl der Wohnqualität als auch insbesondere klimatologischen und naturschützenden Belangen Rechnung getragen. Zur Freihaltung der Kaltluftschneise bzw. zur Stärkung des im FNP dargestellten Grünkorridders im Verlauf der Böblinger Straße sind die südlichen Grundstücksteile großflächig als private Grünflächen festgesetzt und von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.

Zum Schutz des Baumbestandes werden die erhaltenswerten Bäume, soweit möglich, und Neupflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nach Art und Umfang festgelegten Überschreitungen der Baugrenzen gem. § 23 BauNVO führen weder zu einer Störung in der Sicherstellung zusammenhängender Freiflächen noch belasten sie die Siedlungsstrukturen.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Erhaltung des vorhandenen Gebietscharakters bezüglich Baustruktur und zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden Festsetzungen über die Dachgestaltung, die Antennen, die Standplätze für Müllbehälter und Einfriedigungen getroffen.

## 5. Umweltbelange

### 5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Schwellenwerte für Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen werden müssen, werden im vorliegenden Fall nicht erreicht. Eine UVP muss deshalb nicht durchgeführt werden.

### 5.2 Umweltbelange

#### Klima

In den Planungshinweisen des Klimaatlasses des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart wird das Plangebiet als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität (Klimaaktive Freiflächen in direktem Bezug zum Siedlungsraum, hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen) eingestuft. Das Planungsgebiet liegt inmitten einer der wichtigsten Stuttgarter Frischluftschneisen im Bereich eines Berg- und Talwindsystems im Zuge des Nesenbachs. Um der Durchlüftung des Baugebietes und seiner Nachbarschaft in dieser stadtklimatisch sehr exponierten Lage Rechnung zu tragen, ist eine nur maßvolle Zunahme der Baumasse sowie eine lockere Baukörperstellung in Verbindung mit einem hohen Grünanteil vorgesehen. Somit ist eine signifikante Behinderung des Frischluftstroms kaum zu erwarten.

Wie unter Nr. 3 ausgeführt, werden sowohl bei der städtebaulichen Konzeption als auch bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung und der bei der Erschließung stadtklimatische Erfordernisse der Standortsituation berücksichtigt. Das Ziel einer gebietsverträglichen Nachverdichtung mit der Erhaltung einer zusammenhängenden, die bisherige Ventilation in der Tallängsachse weitgehend erhaltenden Grünzone wird unter den Umständen einer Entscheidung für eine Bebauung entlang der Leonberger Straße und des Nachtigallenwegs so weit wie möglich erreicht. Dabei sind die vorhandene Erschließung, die insgesamt angemessene Bebauungshöhe, das geringe Nutzungsmaß, die Anordnung der Baufenster sowie die Pflanzverpflichtung von Bedeutung.

Zusätzlich wird eine Begrünung der Dächer festgesetzt. Ebenso sind Stellplätze und oberirdische Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die Zu- und Ausfahrten erfolgen über die Leonberger Straße bzw. Nachtigallenweg.

#### Wasser / Grundwasser

Dachbegrünung sowie die Ausführung der nicht überdachten Pkw-Stellplätze bzw. Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen leisten einen Beitrag zum natürlichen Wasserkreislauf.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg.

In der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets ist die Nutzung der Boden- und/oder Grundwassertemperatur möglich. Die Verwendung von wassergefährdenden oder organischen Stoffen in den Anlagenteilen im Unterkeuper und in tieferen Schichten ist verboten.

## Pflanzverpflichtung

Der Baumbestand wird soweit möglich in der Bebauungskonzeption berücksichtigt und teilweise im Bebauungsplan gesichert (erhaltenswerter Baumbestand). Die nicht überbaubaren sowie nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit standortgerechten Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern eine unterirdische Parkieranlage erstellt wird, ist diese allseitig mit Erde zu überdecken und standortgerecht zu begrünen.

Im Rahmen eines förmlichen Baugenehmigungsverfahrens ist in einem Freiflächengestaltungsplan die standortgerechte Pflanzenauswahl sowie Lage und Größe der Bepflanzung nachzuweisen.

## Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Lärmeinwirkungen sind insbesondere durch die Stadtbahntrasse und den Pkw-Verkehr auf der Böblinger Straße (tags 70 bis 75 dB(A) und nachts 65 bis 70 dB(A)) unterhalb (südlich) des Planungsgebiets gegeben und überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebaulichen Planung (DIN 18005). Deshalb ist das Baugebiet als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Zusätzlich werden passive Schallschutzmassnahmen notwendig. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Böblinger Straße sind aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Wesentliche Lärmauswirkungen sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Immissionen durch kirchliche Veranstaltungen (Böblinger Str. 252) sind zu erwarten (z. B. Verkehr, Musik (Instrumente, Singen)).

Im Hinblick auf die Umsetzung von § 40 (2) Bundes-Immissionsschutzgesetz (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurden für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über ca. 5 000 Kfz/Tag) die Belastungen an Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Benzol und Ruß am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw. Prognosen für 1995, 1998 und 2010). Die Methodik und Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den von der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz herausgegebenen Untersuchungen zur Umwelt - Stuttgart 21, Heft 2 und Heft 9 dargelegt. Danach befinden sich im Plangebiet keine „Verdachtsstraßenabschnitte“, bei denen Grenz- oder Prüfwertüberschreitungen zu erwarten und weitergehende Untersuchungen erforderlich wären.

## Altlasten

Im Planbereich ergeben sich Hinweise auf kontaminationsverdächtige Flächen (verunreinigungsverdächtige Fläche „Altablagerung Talaue Heslach/Böblinger Straße“). Wird bei Erdarbeiten verunreinigender Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

### 5.3 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Die bestehende Grünfläche stellt einen städtebaulich und ökologisch wertvollen Vegetationsbestand dar, der aus naturschutzfachlicher Sicht die Qualitäten eines besonders geschützten Biotops aufweist.

Die Grünfläche stellt in ökologischer Hinsicht eine Brücke zwischen den Waldstücken zu beiden Seiten des Nesenbachtals dar und dient als Trittsteinbiotop und Teilrefugium für Waldarten.

Mit der geplanten Bebauung sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat ein Defizit von ca. 47 % ergeben. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünungen und Pflanzverpflichtungen können die Eingriffe in den Naturhaushalt zwar minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs ist als Ausgleichsmaßnahme daher außerhalb des Plangebiets auf stadteigener Fläche die Offenlegung eines Teilbereichs des Nesenbachs entlang der Burgstallstraße vorgesehen. Die Kosten dieser Maßnahme belaufen sich auf ca. 85.000 €.

## 6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Mit der Bebauung der Grundstücke ist auch der Gehweg entlang der Leonberger Straße und des Nachtigallenwegs auf die festgesetzte 2 m Breite herzustellen. Bei der Planung ist schon frühzeitig zu berücksichtigen, dass ev. Hebeanlagen zur Abwasserbeseitigung aus den Untergeschossen erforderlich werden. Besondere Maßnahmen z.B. der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 7. Statistische Daten

<u>Gesamtfläche Geltungsbereich:</u>	ca. 4700 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 3330 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	ca. 1135 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	ca. 235 m <sup>2</sup>
Erreichbare Geschossfläche:	ca. 2800 m <sup>2</sup>
Mögliche Wohnfläche:	ca. 2000 m <sup>2</sup>
Zahl der Wohneinheiten (gepl.):	ca. 12 - 20 WE

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 28. Februar 2003/17. Mai 2004/30. August 2004

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor