

Stuttgart, 08.05.2008

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Am Reichelenberg/Hohenheimer Straße
in den Stadtbezirken Stuttgart-Mitte und -Süd (Stgt 131)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	03.06.2008 05.06.2008

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Am Reichelenberg/Hohenheimer Straße“ in den Stadtbezirken Stuttgart-Mitte und Stuttgart-Süd (Stgt 131) wird in der Fassung des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 29. Januar 2008 mit Begründung und Umweltbericht vom 29. Januar 2008/25. April 2008 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.

Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht vom 29. Januar 2008/25. April 2008.

Die Anregungen der Beteiligten Nr. 1 bis Nr. 9 können nicht berücksichtigt werden (Namensliste siehe Anlage 3).

Kurzfassung der Begründung

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die lockere Bebauung im Hangabschnitt zwischen der Hohenheimer Straße und der Bopserwaldstraße zu sichern und eine weitergehende Bebauung der klimarelevanten Hangflächen zu unterbinden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Qualitätsbereichs 1 des Rahmenplans Halbhöhenlage Stuttgart-Mitte, -Nord, -Süd, -West, -Ost und Degerloch, wonach aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung in das Stadtbild

besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen sind. Der im Rahmenplan gekennzeichnete Bereich Nr. 2 Reichelenberg wird hierbei ausdrücklich genannt.

Das Plangebiet ist Teil der für Stuttgart typischen Kesselrandsituation, durch die die Innenstadt begrenzt wird. Für das Stadt- und Landschaftsbild ist die vorhandene Durchgrünung prägend. Weiterhin sind zur Verbesserung der Luftqualität sowie zur Förderung und Erhaltung des lokalen Luftaustauschs der Innenstadt die klimarelevanten Frischluftschneisen zwischen den bestehenden Baukörpern zu sichern.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 4. März 2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Am Reichelenberg / Hohenheimer Straße“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14. März 2008 bis zum 14. April 2008. Anregungen wurden von 9 Beteiligten vorgetragen. Den Anregungen der Beteiligten Nr. 1 bis Nr. 9 kann nicht gefolgt werden (Stellungnahmen siehe Anlage 4).

Die Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 29. Januar wird redaktionell mit Datum vom 25. April 2008 ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht
3. Namensliste der Beteiligten
4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Bebauungsplan vom 29. Januar 2007 (Verkleinerung)
7. Textteil zum Bebauungsplan

Ausführliche Begründung:

1. Vorgang

Das Plangebiet liegt in der für Stuttgart typischen Kesselrandsituation, durch die die Innenstadt begrenzt wird.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt hatte bereits im Jahre 1954 planerisch festgelegt, den Hangabschnitt zwischen der Hohenheimer Straße und der Bopserwaldstraße nur sehr locker zu bebauen, und insbesondere eine weitere bauliche Nutzung der klimarelevanten Hangflächen zu unterbinden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 2. Oktober 2007 den Rahmenplan Halbhöhenlagen für die Stadtbezirke Stuttgart-Mitte, -Nord, -Süd, -West, -Ost und Degerloch als Leitlinie beschlossen (GRDRs. 514/2007 vom 4. September 2007). Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Qualitätsbereichs 1 des Rahmenplans Halbhöhenlage, wonach aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung in das Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen sind. Der im Rahmenplan gekennzeichnete Bereich Nr. 2 Reichelenberg wird hierbei ausdrücklich genannt.

Für die Verbesserung der Luftqualität sowie die Förderung und Erhaltung des lokalen Luftaustauschs der Innenstadt sind die klimarelevanten Hang- und Kesselrandlagen entscheidend. Nur durch eine geringe bauliche Nutzung mit großen Abständen als Frischluftschneisen zwischen den Baukörpern kann das vorhandene Hangwindssystem wirksam werden. Im Plangebiet war deshalb vor allem die bestehende Durchgrünung zu erhalten. Die überwiegend unbebauten privat genutzten Grünflächen werden deshalb durch die Planung in ihrem Bestand gesichert und keine zusätzlichen Neubauten zugelassen.

Im Übrigen sollen durch den Bebauungsplan die Planungsziele des in nicht öffentlicher Sitzung des Gemeinderats beschlossenen und somit nichtigen Planungsrecht 1954/39 und 1962/18 im Wesentlichen aufgenommen und der bauliche Bestand weitgehend gesichert werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 11.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Zuvor hatten die Bezirksbeiräte der Planung zugestimmt.

2. Begründung des Bebauungsplans gem. § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht

Die Begründung zum Bebauungsplan wird in den Kapiteln 3.2 - Art der baulichen Nutzung - und 5.3 - Erhebliche Umweltauswirkungen- ergänzt. In der Begründung mit Umweltbericht vom 29. Januar / 25. April 2008 sind die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung des Bebauungsplans dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB konnten die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Amt für Stadtplanung und Stadterneue-

zung eingesehen werden.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 08.05.2000 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zu den Planungszielen abgegeben.

4. Frühzeitige Beteiligung sowie Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Städtischen Ämter

Die Stellungnahmen bzw. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt werden können, sind in der Anlage 5 aufgeführt.

Im Übrigen haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen geltend gemacht, die planungsrelevant sind.

5. Beteiligung der Bezirksbeiräte

Die Bezirksbeiräte Mitte und Süd stimmten in ihren Sitzungen am 26.02.2008 und 03.03.2008 dem Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB jeweils einstimmig zu.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplanentwurf mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und seine Begründung lagen vom 14. März 2008 bis zum 14. April 2008 öffentlich aus. Während der Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden von der Öffentlichkeit Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben. Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 4 aufgeführt.

7. Artenschutz

Zum Artenschutz nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) liegen die „Untersuchungen zu geschützten Arten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Am Reichelenberg/Hohenheimer Str. in Stuttgart-Mitte“ der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, vom November 2005 vor. Im Gebiet wurden mehrere Brutvogelarten nachgewiesen. Das Gebiet ist weiterhin Nahrungshabitat besonders geschützter sowie streng geschützter Vogelarten und ein Jagdgebiet der Zwergfledermaus.

Das Ziel der Planung ist die Erhaltung des Bestands und nicht die Erweiterung der Bebauung, sodass im Gebiet gegenüber den gegenwärtigen Verhältnissen keine Nachteile für die Artenvielfalt zu erwarten sind. Besonders oder streng geschützte sowie seltene oder gefährdete Arten werden von der Planung nicht nachteilig betroffen.

8. Planungsvorteil, Finanzielle Auswirkungen

Da es sich um eine bestandsorientierte Planung handelt, ist nach Aussage des Stadtmessungsamts kein Planungsvorteil zu errechnen.

Die Infrastruktur ist in diesem Bestandsgebiet vorhanden. Ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge findet nicht statt. Kanalbeiträge fließen nur zurück, wenn auf den Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird.

I. Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

1.2 Bestand

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Struktur und Landschaftsbild

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

3.4 Bauweise

3.5 Erschließung und Parkierung

3.6 Ver- und Entsorgung

3.7 Soziale Infrastruktur

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.9 Grünflächen, Anpflanzung und Pflanzbindung nach § 9 (1) 25 BauGB sowie Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB

4. Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Vorschriften -

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht

5.2 Artenschutz

5.3 Erhebliche Umweltauswirkungen

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

7. Planungsdaten

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

1.2 Fachziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen des Umweltzustands

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

I. Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt in den Stadtbezirken Stuttgart - Mitte und Stuttgart - Süd süd-östlich der Hohenheimer Straße (Bundesstraße 27) und grenzt an die Dobel- und Bopserwaldstraße sowie den Oberen Reichelenbergweg. Es besitzt eine zentrumsnahe Kesselrandlage in überwiegend steilem Gelände. Entlang der Hohenheimer- und der Dobelstraße sind vor allem Wohngebäude mit typischer Blockrandbebauung erstellt. In den übrigen Gebieten besteht eine lockere Wohnbebauung.

Im Westen des Bebauungsplangebiets sind die Parkanlagen „Bopser“ und „Weißenburg“ über Fußwege gut erreichbar.

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 6,2 ha.

1.2 Bestand

Das Gebiet dient vor allem der Wohnnutzung. In einzelnen Gebäuden werden Räume für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, genutzt. Nur entlang der Hohenheimer Straße und der Dobelstraße haben geschäftliche Nutzungen, Läden, Restaurants sowie eine Klinik ihren Standort.

Eine größere Anzahl der Gebäude innerhalb des Plangebiets wurde in der Gründerzeit erstellt und steht unter Denkmalschutz.

Im Nordwesten wird das Gebiet durch die Hohenheimer Straße (Bundesstraße 27) begrenzt. Durch diese Straße und die Dobelstraße werden erhebliche Immissionsbelastungen im Gebiet verursacht.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 2. Oktober 2007 den Rahmenplan Halbhöhenlagen für die Stadtbezirke Stuttgart-Mitte, -Nord, -Süd, -West, -Ost und Degerloch als Leitlinie für die Entwicklung der Halbhöhenlagen beschlossen (GRDrs. 514/2007 vom 4. September 2007). Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Qualitätsbereichs 1 des Rahmenplans Halbhöhenlage. In dieser Halbhöhenlage sind aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge, der Einfügung in das Stadtbild, der Sicherung des Stuttgart insgesamt prägenden charakteristischen Stadt- und Landschaftsbilds sowie des Erhalts der für die Halbhöhenlagen typischen Biotop- und Nutzungstypen, die als Lebensräume für zahlreiche seltene und gefährdete sowie besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten dienen, besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen. Der im Rahmenplan gekennzeichnete Bereich Nr. 2 Reichelenberg wird hierbei ausdrücklich genannt. Im aufzustellenden Bebauungsplan sollen auch die Ziele des Rahmenplans konkretisiert werden. Danach ist eine weitergehende Bebauung aus Gründen des Schutzes des Klimas, der Erhaltung der Grünzusammenhänge und des Stadtbilds nicht vertretbar.

Die städtebauliche Zielsetzung, den Hangabschnitt zwischen der Hohenheimer Straße und der Bopserwaldstraße nur sehr locker zu bebauen, und insbesondere

eine weitere bauliche Nutzung der klimarelevanten Hangflächen zu unterbinden, wurde vom Gemeinderat der Landeshauptstadt im Jahre 1954 planerisch festgeschrieben.

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist Teil der für Stuttgart typischen Kesselrandsituation, durch die die Innenstadt begrenzt wird. Für die Verbesserung der Luftqualität sowie die Förderung und Erhaltung des lokalen Luftaustauschs der Innenstadt sind die klimarelevanten Hang- und Kesselrandlagen entscheidend. Nur durch eine geringe bauliche Nutzung mit größeren Abständen zwischen den Baukörpern als Frischluftschneisen kann das vorhandene Hangwindssystem gesichert werden.

Im Plangebiet sollen deshalb die vorhandenen privat genutzten Grünflächen in ihrem Bestand gesichert werden. Zusätzliche Neubauten oder die Kaltluftströme behindernde bauliche Erweiterungen sollen nicht zugelassen werden.

Aufgrund der Topografie dieser Hanglage wäre auch eine weitergehende Verkehrserschließung des Plangebiets nicht mit vertretbarem Aufwand möglich. Weiterhin ist bereits momentan die Anzahl der notwendigen Stellplätze für einzelne bebaute Grundstücke nicht erfüllt und ihre Erstellung nur sehr erschwert möglich. Somit ist auch aufgrund der topografischen Verhältnisse eine Erweiterung der Bebauung nur eingeschränkt vertretbar.

Südöstlich des Oberen Reichelenbergwegs besteht auf dem Flurstück 3045/1 eine bewaldete Fläche, die im Bebauungsplan 1954/39 als Bauverbotsfläche ausgewiesen ist. Im Flächennutzungsplan ist auf diesem Flurstück eine Waldfläche dargestellt. Dieses Flurstück wird in den Bebauungsplan einbezogen und als Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB (Flächen oder Maßnamen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt.

Im Übrigen wird durch den Bebauungsplan das nichtige Planungsrecht 1954/39 in seiner Konzeption übernommen und in den Grundzügen auf die heute geltenden Rechtsgrundlagen umgestellt. Die nach diesem Bebauungsplan gebotenen Baumöglichkeiten sind bereits in Anspruch genommen worden. Der bauliche Bestand wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan weitgehend gesichert. Das vorausgehend geltende Planungsrecht blieb außer Betracht.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Im Plangebiet gelten Bebauungspläne alten Rechts in Verbindung mit Festsetzungen der Baustaffel 5 und 8 der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935. Im überwiegenden Teil des Planbereichs treffen die aus formellen Gründen nichtigen Bebauungspläne 1954/39 und 1962/18 Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücks-, Vorgarten- und Bauverbotsflächen. Nach diesen Bebauungsplänen hat sich die städtebauliche Entwicklung im Wesentlichen gerichtet.

Im Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbaufläche in Kombination aus 2 unterschiedlichen Nutzungsarten (hier Wohnen und sonstige Grünfläche) dargestellt. Diese Darstellung soll dazu dienen, die durch teilweise großzügige private Gärten und Grünflächen charakterisierten Wohngebiete der Stuttgarter Halbhöhenlagen zu sichern.

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterliegen folgende Gebäude dem Denkmalschutz nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes:
Hohenheimer Straße 55, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71A, 71B, 73, 81, 83, 85, 87 und 93,

Bopserwaldstraße 33, 39, 45, und 47,

Dobelstraße 2 und 4,

Am Reichelenberg 3 und 11.

Die Gebäude Hohenheimer Straße 93 (Flst. 3237/9) mit Einfriedigung und das Gebäude Bopserwaldstraße 33 (Flst. 3205/5) mit Garten sind als Sachgesamtheit ausgewiesen.

Im Abschnitt zwischen den Gebäuden Hohenheimer Straße 53 und 97 sowie für das Gebäude Dobelstraße 4 gilt die Erhaltungssatzung für Gebiete der städtebaulichen Gesamtanlagen „M 10 Hohenheimer-/ Danneckerstraße“. Der Schutzzweck der Satzung wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Der Bereich entlang der Hohenheimer Straße ist als Vorranggebiet der Stadterneuerung (SVG Stuttgart 16) festgelegt.

Für den Bereich zwischen Hohenheimer Straße und der Straße Am Reichelenberg gilt die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB.

Der Planbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets Stuttgart. Eine entsprechende Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg ist am 11. Juni 2002 erlassen worden.

Darüber hinaus gelten die Satzung „Vergnügungseinrichtungen Mitte und andere“ 1985/18 und die Baumschutzsatzung.

Zur Sicherung der Bauleitplanung ist innerhalb des Plangebiets am 23.02.2006 eine „Satzung über eine Veränderungssperre für die Flurstücke 3213/2 (Am Reichelenberg 13), 3212/1, 3210/1 (Bopserwaldstraße 39), 3210/4 (Bopserwaldstraße 41) und 3214/1 in den Stadtbezirken Stuttgart - Mitte und - Süd (M 35)“ beschlossen worden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 8. März 2007 die Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Struktur und Landschaftsbild

Im Plangebiet zeigt sich die Stadtbaugeschichte Stuttgarts im ausgehenden 19. bzw. beginnenden 20. Jahrhundert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf ein Bestandsgebiet, dessen Bebauung ab dem Jahre 1872 entlang der Hohenheimer Straße begann. Weiterhin bestehen auch an der Dobelstraße und an der Straße Am Reichelenberg Gebäude, die in der Zeit vor 1900 erstellt wurden.

Die sehr dichte straßenbegleitende Bebauung entlang der Hohenheimer Straße ist weitgehend erhalten. Diese Bebauung orientiert sich in ihren Formen an den städtebaulichen Leitbildern von Mietshäusern der Gründerzeit.

Die Gebäude an der Talseite der Bopserwaldstraße sind im Wesentlichen einzeln stehende Villen und Wohnhäuser aus der Zeit nach 1912, die in der Hanglage auf großen Grundstücken erstellt wurden.

An der alten Wegverbindung „Am Reichelenberg“, die ursprünglich von der Tal- zur Höhenlage führte, befinden sich ebenfalls einige ältere Gebäude aus der Gründerzeit.

Die historischen Gebäude des Gebiets stehen weitgehend unter Denkmalschutz und sollen erhalten bleiben. Weiterhin sollen auch die bestehenden wertvollen Grünstrukturen des Gebiets gesichert werden.

Eine Erweiterung der Bebauung ist nicht vorgesehen.

Die Hanglage südöstlich der Verkehrsfläche Am Reichelenberg ist locker bebaut und durchgrünt und soll erhalten bleiben. Weiterhin ist die Bopserwaldstraße als Aussichtsstraße von Bedeutung. Entlang der Talseite dieser Straße sollen deshalb die Sichten in den Talkessel und die Kernstadt durch besondere Festsetzungen gesichert werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

Der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Baugebietsteil dient vorwiegend dem Wohnen. Die Struktur dieses Gebietsteils hat sich vom ursprünglich ausgewiesenen Landhausgebiet nach der Ortsbausatzung zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt.

Auch aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur der Bebauung und seiner Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insbesondere entspricht der Standort am Rande der Innenstadt in besonderer Weise den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebiets.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist auch aufgrund der „Verkehrslärmkartierung Stuttgart 1998“ des Amts für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart ausgewiesen, da die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 überschritten wären.

Innerhalb dieses Baugebietsteils sollen die bestehenden Wohngebäude erhalten werden. Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur der Bebauung und Nutzung sind nur Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Im Übrigen sind in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe u. a. zugelassen.

Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen. Um Störungen für die Wohnnutzung zu verringern, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Diese Nutzungen haben in angrenzenden Baugebieten in akzeptabler Entfernung geeignete Standorte.

Aufgrund der Hanglage des Baugebiets ist die Verkehrserschließung der Grundstücke und die Herstellung der Stellplätze teilweise nur erschwert möglich. Auch der Charakter des Gebiets sowie die Struktur des Bestands würden bei Ausweitung der zulässigen Nutzungen beeinträchtigt.

Besonders Wohngebiet:

Der Baugebietsteil entlang der Hohenheimer- und Dobelstraße ist ab dem Jahr 1872 entstanden und in der Substanz und Struktur der Gebäude weitgehend erhalten. In diesem bebauten Gebietsteil dominiert die Wohnnutzung. Daneben haben gewerbliche Nutzungen als Läden und Restaurants sowie eine private Klinik ihren Standort.

Dieses Gebiet weist in seiner langfristig gewachsenen Struktur gegenüber neueren, geplanten Gebieten Eigenheiten auf, die durch das Aneinanderrücken der Be-

bauung mit geringen Abstandsflächen, die ausgeübte Wohnnutzung mit vorhandener gewerblicher Nutzung und sonstigen Anlagen geprägt sind. Unter Berücksichtigung dieser Verhältnisse soll die besondere Eigenart dieses Bereichs erhalten und fortentwickelt werden. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei auch andere mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen ihren Standort behalten sollen.

Als Baugebiet wird deshalb ein Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 a (2) BauNVO (Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zugelassen sind. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 a (3) 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets ein. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen. Im Übrigen haben diese Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets geeignete Standorte.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend dem Bestand unterschiedlich festgesetzt. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sind für die Baugrundstücke im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Aufgrund der Hanglage sind Erweiterungen städtebaulich nicht erwünscht und bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu berücksichtigen.

Das ausgewiesene Besondere Wohngebiet erstreckt sich entlang der Hohenheimer- und der Dobelstraße auf Bauflächen, deren Bebauung im Jahr 1872 begonnen wurde und deren Gebäude weitgehend dem Denkmalschutz unterliegen. Die Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ist in diesem Bereich bereits durch die vorhandene Bebauung überschritten. Nach § 17 (3) BauNVO können die Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden. Städtebauliche Gründe erfordern in diesem Gebiet eine Überschreitung. Das Orts- und Straßenbild und die städtebaulichen Strukturen der verdichteten Bauweise sowie die aus der Gründerzeit stammenden denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten bleiben. In diesem Baugebietsteil wird deshalb vor allem die Bestandssituation gesichert. Somit sind keine weitergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Weiterhin werden die bestehenden Verkehrsverhältnisse durch die Planung nicht berührt. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 (3) BauNVO nicht entgegen.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für die Geschossfläche (GFZ) von 1,6 sind

teilweise erheblich überschritten und erreichen im Bestand Werte der GRZ bis zu 0,9 und der GFZ bis zu 5,0 für die ungünstigste Grundstückssituation (Hohenheimer Straße 53).

Die Gestaltung der Grundstücke in diesem Gebiet kann im Allgemeinen auch aufgrund der dichten Bebauung nicht durch Grenzregelungen verbessert werden. Im Bebauungsplan können deshalb im nördlichen Teil des Besonderen Wohngebiets entsprechende Ausnahmen von der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO um bis zu 0,3 zugelassen werden, um das Straßen- und Ortsbild zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Hohenheimer- und der Dobelstraße durch Baulinien begrenzt, damit das Straßenbild mit seiner historischen Block- bzw. Straßenrandbebauung gesichert bleibt. Im Übrigen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt. Aufgrund der klimatologischen Vorgaben sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet weitgehend entsprechend den Bestandsgebäuden begrenzt. Die Beschränkung der Baufenster soll die bisher unüberbauten Flächen als Frischluftschneisen sichern.

3.4 Bauweise

In den Baugebietsteilen des Allgemeinen Wohngebiets und auf der südwestlichen Teilfläche des Besonderen Wohngebiets ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung und damit die Bauweise werden hier vor allem durch den Bestand vorgegeben. Außerdem begrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen die Gebäudelängen weitergehend.

Da die Struktur der Bebauung und die denkmalgeschützten Gebäude im Besonderen Wohngebiet gesichert werden sollen, ist zur Erhaltung des Orts- und Straßenbilds eine abweichende Bauweise festgesetzt, die einen Mindestabstand zwischen den Gebäuden festsetzt und somit geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässt. Durch diese Bestimmung können die typischen schmalen Bauweise zwischen den Häusern festgeschrieben werden. Die Gebäudelänge soll im Übrigen auf die momentan größte bestehende Gebäudelänge beschränkt bleiben, um die Maßstäblichkeit der Baukörper beizubehalten.

Ergänzend sind geringere Abstandsflächen als die nach § 5 LBO vorgeschriebenen Maße gemäß § 74 (1) 6 LBO zugelassen.

3.5 Erschließung und Parkierung

Das Plangebiet grenzt an ausgebaute Straßen (Hohenheimer Straße, Dobelstraße, Oberer Reichelenbergweg und Bopserwaldstraße). Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Hohenheimer- und der Dobelstraße ist die Zufahrt zu den Grundstücken teilweise erschwert. Die Erschließung der Gebäude Am Reichelenberg erfolgt über einen beengten Fahrweg, der aufgrund der Topografie und der vorhandenen baulichen Anlagen nicht mit vertretbarem Aufwand verbreitert ausgebaut werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Stadtbahnhaltestellen „Dobelstraße“ und „Bopser“ der Stadtbahn U 5, U 6 und U 7 angeschlossen, die in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets liegen. Der öffentliche Personennahverkehr besitzt hier eine hohe Kapazität und Frequenz.

Aus dem Gebiet führen steilere Fußwege, teilweise mit Staffeln, in die süd- und westlichen Erholungsgebiete (Bopser, Weißenburg).
Das Straßen- und Wegenetz wird durch die Planung nicht verändert.

Notwendige Stellplätze und Garagen sind insbesondere im älteren Bestand an der Hohenheimer- und Dobelstraße nur vereinzelt vorhanden und nur bei einzelnen Gebäuden nachträglich hinter den Gebäuden erstellt. Die Steillage erschwert teilweise auch in den übrigen Bereichen die Herstellung der erforderlichen Anzahl notwendiger privater Stellplätze für Wohnungen.

An der Bopserwaldstraße als markante Aussichtsstraße sollen an der Talseite keine Sichthindernisse zum Stadtzentrum und den gegenüberliegenden Hänglagen entstehen. Deshalb dürfen in einer Fläche von 7 m Tiefe entlang der Straße Garagen und Carports nur erstellt werden, wenn sie nicht über die angrenzenden Gehweghöhen hinausragen.

Weiterhin sind die Dächer der Garagen und Carports zu begrünen.
Offene Stellplätze sind in dieser Fläche nicht zugelassen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet besitzt als Bestandsgebiet ausreichende Ver- und Entsorgungsanlagen, die durch die Planung nicht weitergehend belastet werden. Hinsichtlich der Abfall- und Wertstoffentsorgung bleiben die bestehenden Verhältnisse unverändert. Aus verkehrstechnischer Sicht können insbesondere die ungünstigen Zufahrtsbedingungen der Gebäude Am Reichelenberg und Oberer Reichelenbergweg nicht verbessert werden.

Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist in diesem Bestandsgebiet nicht mit vertretbarem Aufwand möglich, sodass es wie bisher über die allgemeine Kanalisation abgeführt werden muss.

Die Versorgung des Gebiets ist ohne zusätzliche überörtliche Maßnahmen gesichert.

3.7 Soziale Infrastruktur

Im Bebauungsplangebiet bestehen nur in den Gebäuden an der Hohenheimer- und Dobelstraße gewerbliche Nutzungen, vorwiegend als Läden und Restaurants. Im Übrigen besteht eine Wohnnutzung in Einzelhäusern, im Mietwohnungsbau und in Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften.

Der Planbereich liegt am Rande der Innenstadt, in der in kurzer Entfernung ausreichende Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht in bestehende Strukturen des Gebiets eingegriffen, sodass keine Änderungen der bestehenden Verhältnisse eintreten werden.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die durch den städtischen Verkehr belastete Hohenheimer Straße und die Dobelstraße.

Entsprechend den Ermittlungen des Amts für Umweltschutz ergeben sich durch den Straßenverkehr am Fahrbahnrand nachstehende Lärmpegel:

entlang der Hohenheimer Straße

	75 bis 80 dB(A) tags	70 bis 75 dB(A) nachts
entlang der Dobelstraße		
	65 bis 70 dB(A) tags	
	55 bis 60 dB(A) nachts	
entlang der Bopserwaldstraße		
	60 bis 65 dB(A) tags	
	50 bis 55 dB(A) nachts	
Für die Straße Am Reichelenberg weist die Verkehrslärmkartierung des Amts für Umweltschutz folgende Lärmpegel aus:		
	55 bis 60 dB(A) tags	
	45 bis 50 dB(A) nachts	

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen:

für Besondere Wohngebiete (WB)	tags	= 60 dB (A)
	nachts	= 45 dB (A)
für Allgemeine Wohngebiet (WA)	tags	= 55 dB (A)
	nachts	= 45 dB (A)

und sind überschritten.

Deshalb wird das Bebauungsplangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich sind und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) festgesetzt.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht wirksam erstellt werden können, müssen passive bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, wie beispielsweise die Verwendung von Dämmstoffen, der Einbau von Schallschutzfenstern u. a.

3.9 Grünflächen, Anpflanzung und Pflanzbindung nach § 9 (1) 25 BauGB sowie Flächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll u. a. die Durchgrünung des Hangs gesichert werden. Deshalb werden Grundstücke und Grundstücksteilflächen, die nicht der Bebauung dienen und nicht als maßgebende Grundstücksfläche benötigt werden, als private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen wie bisher nicht überbaut und als Gartenland erhalten bleiben. Damit wird ihre Überbauung mit Ausnahme von Geschirrhütten weitgehend ausgeschlossen und die vorhandene Bepflanzung im Gebiet gesichert.

Auf dem Grundstück 3224 mit den Gebäuden Oberer Reichelenbergweg 8 bestehen ein Wohngebäude sowie bauliche Anlagen zur Nutzung für kirchliche Zwecke und Freizeitaktivitäten („Dobelgarten“) der Evangelischen Ludwig - Hofacker Kirchengemeinde. Das Grundstück ist nur über einen Fußweg zu erreichen, der wegen seiner Steilheit teilweise mit Staffeln erstellt und nicht befahrbar ist, sodass hier nur Gebäude und bauliche Anlagen etwa im bestehenden Umfang im Rahmen des Bestandsschutzes zugelassen werden können. Deshalb sind nur eingeschossige bauliche Anlagen zulässig, wobei die Summe der überbauten Grundfläche auf 220 m² beschränkt ist. Die Fläche soll wie bisher vor allem als Gartenland genutzt werden.

Im Übrigen sind im Plangebiet die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Entlang der Talseite der Bopserwaldstraße ist ein 7 m breiter Pflanzstreifen nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt, der so zu begrünen ist, dass die talseitige Sicht nicht beeinträchtigt wird. Die Bopserwaldstraße ist eine der exponierten Aussichtsstraßen in der Hangrandlage der Stadt. Eine Freihaltung der Sichten in das Stadtgebiet soll durch diese Maßnahme weitgehend gesichert werden.

Das Flurstück 3045/1 im östlichen Randbereich des Plangebiets ist privates Eigentum und soll unbebaut bleiben. Es ist mit unterschiedlichen Gehölzen bestückt. Der Bebauungsplan weist dieses Grundstück als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB aus. Die getroffene Festsetzung als Sukzessionsfläche dient dem funktionellen Landschaftsschutz und soll den bestehenden Naturwald und seine Vegetation auf Dauer sichern und erhalten.

4. Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Vorschriften -

Die Gebäude weisen aufgrund ihres Alters entsprechend ihrem jeweiligen Baujahr unterschiedliche Gestaltungsmerkmale auf. Im Gebiet bestehen Gebäude mit vielfältigen und abwechslungsreichen Gestaltungselementen, wobei nur einzelne gemeinsame Merkmale vorliegen. Deshalb können nur wenige baugestalterische Vorschriften aufgenommen werden.

Im Übrigen wird das Ortsbild weitgehend von denkmalgeschützten Gebäuden geprägt, für die keine besonderen baugestalterischen Vorschriften erforderlich sind. Soweit Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen sind, sollen diese dazu beitragen, die Erhaltung der schützenswerten Bauteile des Bestands und bei eventuellen baulichen Änderungen das Einfügen in die Nachbarschaft baugestalterisch zu sichern. Die getroffenen Vorschriften sind in diesem Bestandsgebiet städtebaulich von Bedeutung.

Der Bestand weicht in Einzelfällen von den getroffenen Vorschriften der Dachgestaltung ab, dies betrifft insbesondere denkmalgeschützte Gebäude.

Die Gebäude entlang der Hohenheimer Straße und der Dobelstraße sind mit wenigen Ausnahmen mit dem sogenannten „Stuttgarter Dach“ erstellt worden, das unterschiedlich geneigte Dachflächen aufweist. Entlang der Bopserwaldstraße dominieren Satteldächer. In den übrigen Gebietsteilen sind unterschiedliche Dachformen vorhanden. Die vorhandenen gestalterischen Merkmale der Dächer sollen gesichert und bei Neubauvorhaben beachtet werden.

Werbeanlagen sind in ihrer Anordnung und Ausführung aus stadtgestalterischen Gründen eingeschränkt. Weiterhin soll die Verkehrssicherheit durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Außenantennen für den terrestrischen und den Satellitenempfang sollen das Stadtbild nicht beeinträchtigen und sind deshalb in ihrer Anzahl begrenzt.

Einfriedigungen der Grundstücke entlang der Bopserwaldstraße im Bereich der festgesetzten Fläche pv_2 sind nur bis zu einer Höhe von 1,35 m über der angrenzenden Gehweghöhe der Verkehrsfläche zugelassen, um die talseitige Aussicht nicht zu beschränken.

Im Baugebietsteil entlang der Hohenheimer Straße und der Dobelstraße bestehen schützenswerte Gebäude als Kulturdenkmale, die das Stadtbild prägen und geringere Abstandsflächen aufweisen. Aus baugestalterischen Gründen sind deshalb zur Erhaltung des schützenswerten Stadt- und Straßenbilds Abstandsflächen nach § 74 (1) 6 LBO zugelassen, die geringer als die nach § 5 (4) und (7) LBO vorge-

schriebenen Maße sind. Diese getroffene Vorschrift ergänzt die festgesetzte Bauweise a_1 und sichert den vorhandenen Bestand sowie das Ortsbild, das weitgehend durch denkmalgeschützte Gebäude bestimmt ist. Abstandsflächen, die auch den nachbarschützenden Abstand unterschreiten, sind in diesem Gebiet zur Erhaltung des Stadtbilds erforderlich.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist entsprechend den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne bebaut worden.

Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB wurden bereits vorgenommen und waren vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans zulässig. Der bisherige Bestand und der Zulässigkeitsmaßstab werden durch die Planung nicht erweitert.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sind keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten. Die Ausarbeitung eines Grünordnungsplans mit Eingriffsausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

5.2 Artenschutz

Zum Artenschutz nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind im November 2005 „Untersuchungen zu geschützten Arten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Am Reichelenberg/Hohenheimer Straße in Stuttgart-Mitte“ von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt durchgeführt worden. Im Gebiet wurden 24 Vogelarten nachgewiesen, die als Brutvögel, brutverdächtige Vögel sowie als Nahrungsgäste einzustufen sind, darunter der Grünspecht und der Grauschnäpper.

Außerdem dient der Planbereich als Jagdgebiet der Zwergfledermaus. Im Übrigen ist das Vorkommen besonders geschützter Insektenarten aufgrund der Gebietsstruktur zu erwarten.

Die Planung dient der Sicherung der Lebensräume der erfassten Arten. Die Festsetzung der privaten Grünflächen, der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Vorschriften zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen insbesondere auch dem Erhalt der vorhandenen Lebensstätten. Mit der Planung ist daher keine Beeinträchtigung der Lebensstätten besonders oder streng geschützter oder seltener und gefährdeter Arten verbunden.

5.3 Erhebliche Umweltauswirkungen

Bei der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

In diesem historisch gewachsenen Gebiet ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine neuen Baumöglichkeiten. Eine Verbesserung der Verkehrserschließung, insbesondere der Straße Am Reichelenberg, ist aufgrund der Hanglage, der bestehenden privaten Stützmauern und baulichen Anlagen nicht mit vertretbarem Aufwand möglich, sodass hier die öffentliche Verkehrsfläche aufgrund

der bestehenden topografischen Verhältnisse unverändert bleiben muss. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfordert keine örtlichen oder überörtlichen Baumaßnahmen.

7. Planungsdaten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nachstehende Flächenanteile:

Fläche des Plangebiets:	ca. 6,24 ha
davon	
private Grünflächen	ca. 1,21 ha
Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB	ca. 0,18 ha
Baufläche besonderes Baugebiet	ca. 1,81 ha
Baufläche allgemeines Wohngebiet	ca. 2,69 ha
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	ca. 0,35 ha

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bebauungsplanung ist die Erhaltung der bestehenden baulichen Strukturen, die Sicherung der privaten Grünflächen zur Gewährleistung der Frischluftzufuhr in die Innenstadt, die Sicherung der charakteristischen Halbhöhenlage, die das gesamte Stadtbild- und Landschaftsbild von Stuttgart prägt und der Erhalt der für die Halbhöhenlagen typischen Biotop- und Nutzungstypen, die als Lebensgrundlage für zahlreiche seltene und gefährdete sowie besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten dienen. Eine Erweiterung der baulichen Nutzung gegenüber dem Bestand bzw. über das bestehende Zulässigkeitsmaß hinaus ist aus diesen Gründen nicht vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend den vorhandenen Nutzungen ein Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4 a BauNVO sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Fachziele des Umweltschutzes

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB aufgefordert worden, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die vorgebrachten redaktionellen Änderungswünsche wurden berücksichtigt.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind im Allgemeinen Maßnahmen der Nachverdichtung und der Innenentwicklung zu nutzen. Zielsetzung dieses Bebauungsplans ist es jedoch, vorrangig die Durchgrünung der Hanglage und damit hochwertige Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie das Stadt- bzw. Landschaftsbild zu sichern und die Frischluftzufuhr für die Belüftung der Innenstadt zu erhalten. Deshalb sollen keine Erweiterungen der Bebauung auf den bereits bebauten und unbebauten Grundstücken zugelassen werden und die bestehenden wertvollen Grünstrukturen unangetastet bleiben.

Da der Luftaustausch für die Tallagen über die Hänge der Randhöhenlage erfolgt,

sollten die Hang- und Kesselrandlagen, zu denen das Plangebiet gehört, möglichst von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart sind in Stuttgart-Mitte und Stuttgart-Nord Bäume mit mindestens 80 cm Stammumfang, gemessen in 100 cm über Erdboden, unter Schutz gestellt. Geschützte Bäume werden durch die Planung nicht betroffen.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Für Besondere Wohngebiete (WB) liegen diese tags (Zeitraum 6 Uhr bis 22 Uhr) bei 60 dB(A) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) bei 45 dB(A) sowie für allgemeine Wohngebiet (WA) bei 55 dB(A) bzw. 45 dB(A). Der Straßenverkehr in der Hohenheimer Straße und der Dobelstraße verursacht eine Überschreitung dieser Werte. Durch entsprechende Festsetzungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird der Umweltschutz (Schallschutz) berücksichtigt, wobei durch diese Festsetzung bei Bestandsgebäuden keine unmittelbare Verbesserung der Verhältnisse erreicht werden kann.

Kulturdenkmale sind nach § 1 (1) DSchG zu schützen und zu pflegen. Im Bebauungsplan sind die denkmalgeschützten Gebäude nachrichtlich übernommen und planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert.

Zur Verbesserung des Stadtklimas und der Energieeinsparung hat der Gemeinderat der Stadt Stuttgart am 22. Oktober 2002 beschlossen, Bauherren zu verpflichten, den Jahres-Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust gegenüber der Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 7. Dezember 2004 zu unterschreiten. Diese Zielsetzung der Energieeinsparung kann nur durch vertragliche Vereinbarungen erreicht werden. In einem Bestandsgebiet kann sie nur von den Eigentümern freiwillig verwirklicht werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und soll keine über den heutigen Bestand hinausgehenden baulichen Erweiterungen erfahren. Somit dürfte sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans der derzeitige Zustand der Umwelt nicht verändern. Die wesentlichen Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern werden im Folgenden aufgeführt.

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung. Gewerbliche Nutzungen bestehen nur entlang der Hohenheimer- und der Dobelstraße.

Die überwiegend großen Freiflächen der Grundstücke, die oberhalb der dicht bebauten Zone im Bereich der Hohenheimer Straße liegen, sind in privatem Eigentum und dienen als Frischluftschneisen für die innerstädtischen Gebiete, sodass ihnen eine hohe Bedeutung für die Belüftung zukommt.

Die Aufenthaltsfunktion im Plangebiet wird vor allem entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen (Hohenheimer Straße und Dobelstraße) durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen beeinträchtigt.

Entsprechend der Berechnungen des Amts für Umweltschutz ergeben sich durch den Straßenverkehr in der Hohenheimer Straße Lärmpegel von 75-80 dB(A) tags und 70-75 dB(A) nachts im Bereich des Fahrbahnrands, in der Dobelstraße von 65

bis 70 dB(A) tags und 55 - 60 dB(A) nachts. Für die Straße Am Reichelenberg weist die Verkehrslärmkartierung des Amts für Umweltschutz Lärmpegel von 55 bis 60 dB(A) tags und 45 bis 50 dB(A) nachts sowie entlang der Bopserwaldstraße 60 bis 65 dB(A) tags 50 bis 55 dB(A) nachts aus.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Besondere Wohngebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit überschritten.

Kontinuierliche Luftschadstoffmessungen bzw. Prognoserechnungen ergeben für den Abschnitt der Heilbronner Straße/B27 Überschreitungen der Grenzwerte gemäß der 22. BImSchV (Feinstaub und Stickstoffdioxid). Demzufolge sind auch die vom Gemeinderat beschlossenen Luftqualitätszielwerte (GRDRs Nr. 1421/2003) bezüglich Feinstaub und Stickstoffdioxid überschritten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Zum Artenschutz nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) liegen die „Untersuchungen zu geschützten Arten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Am Reichelenberg/Hohenheimer Straße in Stuttgart-Mitte“ der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, vom November 2005 vor. Im Gebiet wurden 24 Vogelarten nachgewiesen, wovon 21 Arten als Brutvögel oder zumindest als brutverdächtig sowie 3 Arten als Nahrungsgäste einzustufen sind.

Die Liste der nachgewiesenen Vogelarten wird im Folgenden angegeben.

Arten		Schutzstatus	Gefährdungsgrad
Amsel	B	b	nicht gefährdet
Blaumeise	B	b	nicht gefährdet
Buchfink	B	b	nicht gefährdet
Buntspecht	B	b	nicht gefährdet
Eichelhäher	NG	b	nicht gefährdet
Elster	B	b	nicht gefährdet
Grauschnäpper	B	b	schonungsbedürftig
Grünling	B	b	nicht gefährdet
Grünspecht	BV	s	schonungsbedürftig
Haubenmeise	BV	b	nicht gefährdet
Hausrotschwanz	B	b	nicht gefährdet
Kleiber	B	b	nicht gefährdet
Kohlmeise	B	b	nicht gefährdet
Mauersegler	B	b	nicht gefährdet
Mönchsgrasmücke	B	b	nicht gefährdet
Rabenkrähe	B	b	nicht gefährdet
Ringeltaube	B	b	nicht gefährdet
Rotkehlchen	B	b	nicht gefährdet
Schwanzmeise	BV	b	nicht gefährdet
Singdrossel	BV	b	nicht gefährdet
Sumpfmeise	BV	b	nicht gefährdet
Turmfalke	NG	s	nicht gefährdet
Waldbaumläufer	NG	b	nicht gefährdet
Zaunkönig	B	b	nicht gefährdet

Erläuterung:

Arten B = Brutvogel BV = Brutvogelverdacht NG = Nahrungsgast
Schutzstatus b = besonders geschützte Art s = streng geschützte Art

Für den Grünspecht stellt das Gebiet aufgrund seiner Habitatausstattung mit hoher Wahrscheinlichkeit zumindest teilweise einen regelmäßig genutzten Bereich als Revier dar. Der Turmfalke wurde als Nahrungsgast nachgewiesen. Beide gehören zu den streng geschützten Arten. Weiterhin hat der besonders geschützte und gefährdete Grauschnäpper 1-3 geeignete Reviere.

Außerdem dient der Planbereich als Jagdgebiet der Zwergfledermaus. Im Übrigen ist das Vorkommen besonders geschützter Insektenarten aufgrund der Gebietsstruktur zu erwarten.

Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete nach § 31 NatSchG BW (Naturdenkmale), keine geschützten Biotope nach § 32 NatSchG BW oder Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Die bewaldete Fläche im Südosten des Plangebiets (Flst. 3045/1) mit ihrem vielfältigen Gehölz- und Vegetationsbestand besitzt eine hohe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wird durch die Festsetzung der Planung nach § 9 (1) 20 BauGB für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Bei den übrigen unbebauten privaten Freiflächen des Plangebiets handelt es sich um Außenanlagen der bestehenden Gebäude, die mit verschiedensten Gehölzen bepflanzt sind und um Flächen, die Ziergehölzanpflanzungen, Rasen und Blumenbeete aufweisen. Sie besitzen eine hohe Bedeutung.

Den Einzelbäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, kommt als Hangkulisse eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit zu.

Schutzgut Boden

Teile des Plangebiets an der Hohenheimer- und Dobelstraße sind verdichtet überbaut sowie durch Hof- und Parkierungsflächen versiegelt. Diese Flächen besitzen keine Bodenfunktionen mehr. In den übrigen Bereichen besteht eine lockere Bebauung mit unversiegelten Freiflächen, in denen die natürliche Funktion des Bodens nicht wesentlich beeinträchtigt ist.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandene Bebauung und die Versiegelung haben die Grundwasserneubildung vermindert und sich bereits auf das Schutzgut Wasser ausgewirkt.

Für den Wasserhaushalt besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung.

Der Planbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11.06.2002 trifft Regelungen, die zu beachten sind.

Das anfallende Schmutz- und das Niederschlagswasser, das nicht versickert, werden in das städtische Kanalisationsnetz geleitet und in der städtischen Kläranlage in Mühlhausen gereinigt. Eine ausreichende Kapazität ist gesichert.

Schutzgut Klima / Luft

Das Verkehrsaufkommen der Hohenheimer Straße (B 27) ist sehr hoch. In diesem Bereich bestehen Lärmeinwirkungen und erhebliche Belastungen der Luft mit

Schadstoffen, sodass Grenzüberschreitungen der Schadstoffbelastung auftreten. Die Hanglage dieses Plangebiets dient als Frischluftschneise vom Gebiet des Fernsehturms zum Tal. Auf den Freiflächen unmittelbar oberhalb der Hohenheimer Straße entsteht nächtliche Kalt- und Frischluft. Dieser Teil des Plangebiets hat somit für den Kaltluftabfluss und die Frischluftzufuhr zur Innenstadt eine entscheidende Bedeutung. Seine vorhandenen Grünstrukturen mit Gehölzen sind klimatisch wirksam und verbessern die Qualität der Luft.

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart (Klimaanalysekarte) wird das Plangebiet als Stadtrand-Klimatop sowie als Gartenstadt-Klimatop eingestuft. Es grenzt jedoch an die Hohenheimer Straße mit hoher Verkehrs- sowie Schadstoff-/Lärmbelastung.

Schutzgut Landschaft

Das Stadtbild wird im Bereich der Hohenheimer Straße und der Dobelstraße durch eine mehrgeschossige Blockrandbebauung geprägt, die auch für die Straßenzüge nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorherrschend ist. In der südlichen Hanglage besteht eine weitgehend lockere Bebauung auf verhältnismäßig großen Grundstücken. Charakteristisch für die Hang- bzw. Halbhöhenlagen sind die verhältnismäßig großen zusammenhängenden Garten- und Freiflächen. Ihr Bestand an Gehölzen wirkt weit über das Plangebiet hinaus und prägt in besonderer Weise die Eigenart und Vielfalt das Stadt- und Landschaftsbild.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Gebäude als Kulturdenkmale nach § 2 DSchG geschützt. Die geschützten Gebäude sind überwiegend in der „Gründerzeit“ erstellt worden.

Als Sachgüter sind im Bestand vor allem Wohngebäude mit der dazugehörigen Infrastruktur vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Gebiet bestehen die üblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Von besonderer Bedeutung sind jedoch die Freiflächen mit ihren strukturreichen Gärten und Gehölzbeständen. Sie führen zu den hohen Wertigkeiten in Bezug auf das Landschaftsbild, sind Grundlage der Lebensstätten der nachgewiesenen Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und führen zu hochwertigen klimatischen Verhältnissen.

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

Die Planung schafft die Rechtsgrundlage zur Erhaltung des Bestands und unterbindet eine Ausweitung der baulichen Nutzungen. Sofern die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erfolgen würde (Nullvariante), könnten Anträge zur Erstellung weiterer Vorhaben nach geltendem Bebauungsplan alten Rechts in Verbindung mit Festsetzungen der Baustaffel 5 und 8 der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 mit Chancen einer Genehmigung gestellt werden.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet sind die Bebauungspläne 1954/39 und 1962/18, nach denen sich die Bebauung des Gebiets entwickelt hat, aus formellen Gründen nichtig, sodass Bebauungspläne alten Rechts in Verbindung mit Festsetzungen nach den Baustaffeln 5 und 8 der Ortsbausatzung von 1935 maßgebend sind. Aufgrund dieser Pläne

könnte gegenüber dem Bestand eine weitergehende Bebauung erfolgen. Somit führt die Planung zu günstigeren Umweltwirkungen.

Da der Bebauungsplan keine über den Bestand hinausgehenden baulichen Erweiterungen zulässt, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen eventueller bau-, anlage- und betriebsbedingter Art zu erwarten.

Die Wertung der umweltrelevanten Schutzgüter wird im Folgenden angegeben.

Schutzgut Mensch

Im Gebiet selbst bestehen keine öffentlichen Anlagen mit Aufenthaltsfunktion. Die Freiflächen sind in privatem Besitz und werden überwiegend als Hausgärten genutzt. Alle bisherigen Funktionen des Gebiets bleiben unverändert.

Weiterhin ist durch die Planung keine Zunahme des Verkehrs und der daraus resultierenden Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe oder sonstige Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend des Beiblatts 1 zur DIN 18005 gewährleistet, sofern bauliche Änderungen an Bestandsgebäuden vorgenommen werden.

Im gesamten Plangebiet ist das Leitungsnetz für die Gasversorgung ausgebaut. Aus den Plänen des Versorgungsunternehmens ist ersichtlich, dass alle Gebäude einen Hausanschluss besitzen und damit leitungsgebundene Heizenergie zur Verfügung steht.

Weitergehende Belastungen durch die anfallenden Abfälle auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle (Hausmüll), der Wertstoffe sowie des Abwassers ist wie bisher gewährleistet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorhandenen Biotopstrukturen werden durch die Planung nicht berührt. Die Planung hat die Sicherung der vorhandenen Freiflächen sowie der bestehenden Biotop- und Nutzungstypen zur Zielsetzung. Damit werden die bestehenden Wertigkeiten und die Lebensstätten der seltenen und gefährdeten sowie der besonders und streng geschützten Arten gesichert.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet entsteht kein weiterer Verlust der Bodenfunktionen, da durch die Planung keine neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen werden.

Schutzgut Wasser

Durch die Planung ändert sich die Grundwasserneubildung nicht.

Schutzgut Klima / Luft

Die bestehenden Kaltluftabflussbahnen werden in dieser Hanglage am Rand des Talkessels gesichert. Weiterhin bleiben die klimaaktiven Vegetationsstrukturen erhalten.

Da im Gebiet Gas als Heizenergie verwendet werden kann, sind Emissionen durch Feuerungsanlagen der Gebäude gemindert.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauungsplanung wird nicht in das vorhandene Landschaftsbild eingegriffen. Die Planung dient vielmehr der Erhaltung der bestehenden Freiflächen und der Baustruktur und führt somit zu einer planungsrechtlichen Sicherung der für das gesamte Stadt- und Landschaftsbild bedeutenden hohen Wertigkeiten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die als Kulturdenkmale geschützten Gebäude und sonstigen Sachgüter sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand berührt, so dass keine negativen Auswirkungen eintreten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die Bebauungsplanung kommt es nicht zu Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eingriffsbewertung nach § 1a (3) BauGB

Mit der Bebauungsplanung sind keine Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden, da der Bestand planungsrechtlich gesichert wird und keine Erweiterungen der Bebauung über den heutigen Bestand bzw. das Zulässigkeitsmaß hinaus ermöglicht werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Da eine über den Bestand hinausgehende bauliche Nutzung ausgeschlossen ist, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung zu treffen.

Der Bebauungsplan lässt keine weiteren nachteiligen Umweltwirkungen durch bauliche Anlagen oder sonstige Planwirkungen zu, sodass der Umweltzustand unverändert bleibt. Nur im Rahmen der sehr engen Festsetzungen könnten geringe bauliche Änderungen vorgenommen werden, die jedoch bisher auch zulässig bzw. genehmigungsfähig waren und nicht zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen.

Im Verhältnis zum Prognose - Null - Fall treten im Planfall überwiegend günstige Umweltwirkungen auf.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Bebauung bisher entsprechend dem formal nichtigen Planungsrecht 1954/39 vollzogen worden. Eine weitere bauliche Nutzung in dieser durchgrüntem klimatisch wirksamen Hanglage könnte zu erheblichen Beeinträchtigungen des Hangwindsystems führen und die Frischluftzufuhr des innerstädtischen Bereichs mindern. Eine weitere Bebauung würde darüber hinaus zu einer Beeinträchtigung der Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten führen. Solche Beeinträchtigungen sind mit § 42 BNatSchG sowie -in Bezug auf seltene und gefährdete Vogelarten- mit der europäischen Vogelschutzrichtlinie nicht vereinbar. Somit ist nur die Festschreibung des baulichen Status quo vertretbar. Sofern dieser Bebauungsplan nicht aufgestellt würde, wären Bebauungspläne nach altem Recht in Verbindung mit Festsetzungen der Baustaffel 5 und 8 der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 maßgebend, nach denen zusätzliche bauliche Nutzungen möglich sind.

Eine Innenentwicklung im Sinne § 1a (2) BauGB und Nachverdichtung sollte in diesem Plangebiet nicht erfolgen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Nach § 2 (4) BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Bei der Umweltprüfung wurden die wesentlichen Belange des Umweltschutzes aufgezeigt.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist nicht erforderlich, da nur der Bestand gesichert wird.

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

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen keine erheblichen planungsbedingten nachteiligen Umweltauswirkungen. Somit sind auch keine besonderen Maßnahmen zur Überwachung der Umweltbelange vorzusehen. Im Übrigen sind im Rahmen von Bauvorhaben die umweltrelevanten Aspekte entsprechend den Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans zu beachten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan werden die bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen im Gebiet gesichert und Eingriffe durch bauliche Erweiterungen ausgeschlossen. Die Erhaltung der Kaltluftbahnen und der Vegetation ist Ziel der Planung. Im Übrigen wird eine gesicherte Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Vorhaben im Gebiet geschaffen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten, sondern es werden die bestehenden hohen Wertigkeiten planungsrechtlich gesichert.

Im Gebiet bestehen insbesondere Vorbelastungen durch Einwirkungen des Verkehrs, die nicht behoben oder verbessert werden können.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 29. Januar 2008/25. April 2008

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Namensliste der Beteiligten,
 die eine Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans
 nach § 3 (2) BauGB „Am Reichelenberg/Hohenheimer Straße“ in den Stadtbezirken
 Stuttgart-Mitte und Stuttgart-Süd (Stgt 131) abgegeben haben.

Nr. des Beteiligten	Name
1.	Annegret und Klaus Alber Bopserwaldstraße 47 70184 Stuttgart
2.	Renate Henne Bopserwaldstraße 35 70184 Stuttgart
3.	Andrea Henne Bopserwaldstraße 37 70184 Stuttgart
4.	Tanja Kasporick und Uwe Müller-Kasporick Bopserwaldstraße 33 70184 Stuttgart
5.	Dr. Esat Dahesch Planckstraße 79 70184 Stuttgart
6.	Manfred Stasch Bopserwaldstraße 31 70184 Stuttgart
7.	Jutta Schmid Lenbachstraße 36 70192 Stuttgart
8.	HSG Herzog Grundstücksgesellschaft Stuttgart mbH & Co. KG Herrn Marc Herzog Hohenheimer Straße 93 70184 Stuttgart
9.	Fred Herzog Rotwiesenstraße 16 70599 Stuttgart

Anregungen privater Beteiligter zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Über die Stellungnahme der privaten Beteiligten Nr. 1-9 wird im Folgenden berichtet:

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme Berücksichtigt	Stellungnahme nicht berücksichtigt
<p>Beteiligte Nr. 1 Die <u>Beteiligten Nr. 1</u> führen an, dass der Bebauungsplan aufgestellt wurde, um einer unerwünschten baulichen Entwicklung vorzubeugen. Dies sei zum Anlass genommen worden, das Grundstück noch stärker zu beschneiden.</p> <p>Trotz Denkmalschutz seien in jüngster Vergangenheit Umbauten in Abstimmung mit dem Denkmalschutz vorgenommen worden, die mit diesem Bebauungsplan nicht mehr möglich wären.</p> <p>Es wird die Frage gestellt, ob jegliche noch so geringe bauliche Veränderung verhindert werden soll. Neben tolerierbaren Vorschriften, zeige der Entwurf, dass massive Kürzungen am Baufenster vorgenommen sind und das Haus nicht mehr in das neu vorgesehene Baufenster passe.</p> <p>Die Verkleinerung des Baufensters führe zu einer enormen Verringerung des Grundstückswerts, sodass ein erheblicher Vermögensschaden entstünde.</p> <p>Das Baufenster sollte zumindest in seiner ursprünglichen Größe be-</p>	<p>Das Gebiet des Bebauungsplans stellt aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung in das Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen. Deshalb wurde im Gebiet vor allem der Bestand gesichert und keine wesentlichen Erweiterungen zugelassen.</p> <p>Umbauten im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes weiterhin nicht ausgeschlossen.</p> <p>Bauliche Veränderungen, die den Zielen des Bebauungsplans widersprechen sollen nicht zugelassen werden. Das bestehende Hauptgebäude liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Nur ein untergeordneter Anbau überschreitet die festgesetzte Baugrenze.</p> <p>Das Baufenster entsprechend dem formell nichtigen Planungsrecht 1954/39 und 1962/18 verkleinert sich nur geringfügig. Darüber hinaus unterliegt das Gebäude als Kulturdenkmal dem Denkmalschutz und darf nur beschränkt verändert werden.</p> <p>Das Baufenster wurde im Norden und im Osten auf die</p>	<p>Eine Vergrößerung der überbaubaren</p>

<p>lassen werden. Es sollte eher auf eine Größe erweitert werden, die in Relation zur Grundstücksgröße und dem Wohnraum steht, um eine Flexibilität im Hinblick auf die Planung einer Tiefgarage/Garage zuzulassen.</p> <p>Es sei nicht ersichtlich, warum solch starke Restriktionen vorgenommen werden, da die Stadt im Einklang mit dem vorliegenden Rahmenplan Halbhöhenlagen in anderen Lagen wesentlich großzügiger sei.</p> <p>Beteiligte Nr. 2 1. Schreiben vom 9.04.2008 Die Beteiligte bittet, die Firsthöhe des Gebäudes Bopserwaldstraße 35 auf 350,50 m ü.NN und des Gebäudes Bopserwaldstraße 37 auf 349,00 m ü. NN festzusetzen. Das Gebäude Bopserwaldstraße sei durch einen Fehler zu niedrig erstellt worden. Bei Abbruch oder Umbau sollte die Möglichkeit bestehen, wieder auf die ursprünglich geplante Höhe von 349.9 m zu kommen. Beim Gebäude Bopserwaldstraße 37 sei kein Dachausbau realisiert worden. Bei der beabsichtigten</p>	<p>jeweilige Außenwand des Hauptbaukörpers gelegt und dort zurückgenommen. Es lässt dagegen im Süden gegenüber der bisherigen Darstellung in geringem Umfang mehr Spielraum zu. Eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes nicht für vertretbar gehalten. Hinsichtlich des Streifens von 7 m parallel entlang der Bopserwaldstraße sind Einschränkungen der Nutzungen vorgenommen, um diese Straße weitgehend als Aussichtsstraße zu erhalten. In den übrigen Grundstücksteilen entstehen durch die Planung keine weitergehenden Einschränkungen für die Erstellung von Garagen. Entsprechend dem Rahmenplan Halbhöhenlagen ist der Bebauungsplan „Am Reichenberg/Hohenheimer Str.“ der erste der Öffentlichkeit vorgelegte Bebauungsplanentwurf. Weitere Bebauungspläne werden sich im Einzelfall an die Vorgaben des Rahmenplans und den örtlichen Erfordernissen halten.</p> <p>In den Baueingabeplänen sind folgende Höhen der Gebäude eingetragen: Haus 35: Firsthöhe 348,9 m Haus 37: Firsthöhe 346,8 m. Im Bebauungsplan sind die Höhen mit 349,2 m (Haus 35) und mit 348.0 m (Haus 37) festgesetzt. Der Bestand ist gesichert; eine angemessene Wärmedämmung wäre noch möglich. Im Gebiet des Bebauungsplans sind aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der</p>	<p>Grundstücksfläche bzw. des Baufensters wird nicht vorgenommen.</p> <p>Die Einschränkungen im Grundstückstreifen entlang der Bopserwaldstraße bleiben bestehen.</p> <p>Die gewünschte Erhöhung der Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhen) wird nicht vorgenommen.</p>
--	--	---

Außensanierung solle auch das Dach ausgebaut werden und eine Wärmedämmung erhalten.

**Beteiligte 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9
Schreiben vom 11.04.2008**

Der Bebauungsplan sehe wesentliche Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht vor, die im Einzelnen abgelehnt werden.

Die Festsetzung einer besonderen Zone (entlang der Bopserwaldstraße.) verbiete die Errichtung jeglicher Stellplätze, Garagen oder Ähnliches. Auf die knappe Parksituation in der Bopserwaldstraße wird hingewiesen.

Die Festlegung der Höhe einer Einfriedigung sowie deren Aussehen (durchsichtig) gehe zu weit.

Das Baufenster sei rigoros verkleinert worden. Es ist auf dem alten Stand zu belassen.

Durchgrünung der Hänge und der Einfügung in das Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen gestellt, sodass im Gebiet vor allem der Bestand gesichert und keine wesentlichen Erweiterungen zugelassen werden sollen.

Das bisherige Planungsrecht 1954/39 und 1962/18 ist formell nichtig und wird durch Aufstellung dieses Bebauungsplans ersetzt.

Entlang der Bopserwaldstraße ist eine durchgehende Zone festgesetzt, in der Garagen und Carports nur zugelassen sind, wenn ihre Dachfläche unterhalb der angrenzenden Gehwegfläche liegt und begrünt wird. Die Einschränkungen der Nutzungen sind vorgenommen, um diese Straße weitgehend als Aussichtsstraße zu erhalten.

Um die Aussicht von der Bopserwaldstraße in das Stadtgebiet zu sichern, ist die Höhe von Einfriedigungen begrenzt und ihre Herstellung durchsichtig zu gestalten.

Das formell nichtige Planungsrecht 1954/39 hatte zwar einen durchgehenden Baustreifen festgesetzt. Dessen Tiefe war jedoch teilweise wesentlich kleiner bemessen. Insbesondere überschreitet das Gebäude Bopserwaldstraße 35 diese festgelegte Baulinie erheblich. Im Übrigen sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme des Gebäudes Bopserwald-

Die Festsetzungen und Vorschriften in der Zone entlang der Bopserwaldstraße werden beibehalten.

Die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der Einfriedigungen und ihrer Gestaltung werden beibehalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht vergrößert.

Die geplanten Festsetzungen seien teilweise aus sich heraus unverständlich.

Da alle Grundstücke auf der Talseite der Bopserwaldstraße bebaut sind und keine ernst zu nehmenden Bauanträge vorliegen, sei ein Handlungsbedarf nicht gegeben. Bei Bedarf könnten gemeinsam mit dem Planungsamt individuelle Lösungen erarbeitet werden.

Die Schreiben vom 11.04.2008 der Beteiligten Nr. 2, 3, 4, 5 und 6 sind identisch.

straße 25 so festgesetzt, dass die Hauptgebäude innerhalb der Baufenster liegen.

Die getroffenen Festsetzungen und Vorschriften sollen die generellen Ziele des Rahmenplans Halbhöhenlage sichern und dabei den Bestand berücksichtigen, soweit er diesen Zielen nicht widerspricht. Die Bestimmungen des Bebauungsplans wurden jedoch auf das Notwendige beschränkt. Ziel der städtebaulichen Planung und des Bebauungsplans ist es, verbindliche Grundlagen für die Bebauung zu schaffen und damit die baulichen Nutzungen zu lenken und sonstige Nutzungen zu sichern oder zu bestimmen. Einzelvereinbarungen bzw. individuelle Lösungen können dadurch vermieden werden.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im Folgenden berichtet:

Behörde/Anregung	Stellungnahme Berücksichtigt	Stellungnahme nicht berücksichtigt
<p>Amt für Umweltschutz Stadtklimatologie: Die stadtklimatischen Ziele seien umgesetzt. Der Entwurf werde voll unterstützt. Der Begründungstext bzw. Umweltbericht sollte hinsichtlich der Schadstoffbelastung ergänzt werden. Auf die hohe Schadstoffbelastung sollte auch mit planerischen Mitteln reagiert werden durch: Ausdehnung der Kennzeichnung nach § 9 (5) 1 BauGB und Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB (Anordnung der Aufenthaltsräume). Immissionsschutz-, Wasser- und Bodenschutzbehörde: Es bestehen keine Bedenken. Hinweis auf die Lage in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets.</p>	<p>Die Belange sind erfüllt.</p> <p>Die gewünschten Ergänzungen werden übernommen.</p> <p>Auf das Schutzgebiet ist im Bebauungsplan bereits hingewiesen.</p>	<p>Da der Bebauungsplan im Wesentlichen den Bestand sichert, können keine planerischen Maßnahmen getroffen werden.</p>
<p>Deutsche Telekom AG, T-Com Anhörung nach § 4 (1) BauGB: Es bestehen keine Einwendungen Auf bestehende Telekommunikationsanlagen wird hingewiesen.</p>	<p>Es sind keine Belange betroffen.</p>	
<p>EnBW Regional AG Keine Einwände.</p>	<p>Belange der EnBW sind nicht betroffen.</p>	
<p>Gasversorgung Süddeutschland GmbH GVS-Anlagen liegen nicht im Plangebiet.</p>	<p>Belange sind nicht betroffen.</p>	

<p>Gesundheitsamt Das Gesundheitsamt begrüßt den vorgelegten Bebauungsplan ausdrücklich.</p>	<p>Die Planung wird vom Gesundheitsamt befürwortet.</p>	
<p>Handwerkskammer Stuttgart Keine Stellungnahme in der weiteren Beteiligung abgegeben. Zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB bestanden keine Anregungen.</p>	<p>Belange sind nicht betroffen.</p>	
<p>Industrie und Handelskammer Region Stuttgart Es werden keine Einwendungen erhoben. Für die IHK ist entscheidend, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auch künftig möglich und zulässig sind. Diesem Erfordernis dürfte durch die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets Rechnung getragen sein.</p>	<p>Die Belange der IHK sind durch die Festsetzung des Besonderen Wohngebiets erfüllt.</p>	
<p>Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG Es bestehen keine Einwendungen. Die Kabel BW teilt mit, dass entlang des Fußwegs Anlagen der Kabel BW liegen und sie hierfür die Ausweisung eines Leitungsrechts wünscht.</p>	<p>Die Leitungen liegen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Aus topografischen Gründen (Mauern und steile Böschungen) ist eine Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke nur sehr erschwert möglich. Nach Rücksprache kann auf das gewünschte Leitungsrecht verzichtet werden.</p>	
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Straßenwesen und Verkehr Keine Einwände</p>	<p>Die Belange des Straßenwesens und Verkehrs sind nicht betroffen.</p>	
<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Roh-</p>		

<p>stoffe und Bergbau Zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB keine Stellungnahme abgegeben. In der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht. Ein Hinweis auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet (Außenzone) wurde gegeben.</p>	<p>Keine Belange betroffen.</p>	
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Denkmalwesen Beim Kulturdenkmal Hohenheimer Straße 93 ist die überbaubare Grundstücksfläche nicht bestandorientiert abgegrenzt. Das Baufenster sollte wie bei anderen Denkmalgeschützten Gebäuden eine Anbaumöglichkeit ausschließen.</p>	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird für dieses einzelne Grundstück bzw. Gebäude besonders abgegrenzt.</p>	
<p>Naturschutzbeauftragter Dr. Waldenspul Aus Sicht des fachlichen Natur- und Landschaftsschutzes keine Bedenken.</p>	<p>Belange sind nicht betroffen.</p>	
<p>Naturschutzbeauftragter Dr. Nebel Keine Stellungnahme abgegeben</p>		
<p>Stuttgarter Straßenbahnen AG In Ergänzung zur Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB wünscht die SSB, in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Eigentümer oder sonstigen Berechtigten die Befestigungen der Fahrleitungen an ihren Gebäuden dulden müssen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 sei wegen des geringen Abstands nicht gewährleistet. Den Bauherren sei daher aufzuerlegen, dass gegen Immissionen jeder Art (Erschütterung, Streuströme, Lärmemissionen usw.) selbst</p>	<p>Im Bebauungsplan werden passive Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Da sich am Bestand und den vorhandenen Verhältnissen keine Veränderung ergibt, können den Ei-</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren besteht keine städtebaulich begründete Bestimmung zur Festsetzung der gewünschten Duldungsverpflichtung. Die gewünschten Vereinbarungen und dinglichen Sicherungen können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.</p>

<p>Vorkehrungen zu treffen sind.</p> <p>Es solle darauf hingewirkt werden, dass die Bauherren eine entsprechende Erklärung vor Erteilung der Baugenehmigung abgeben. Der Bestand und Betrieb des Bahnverkehrs sollte möglichst durch eine dingliche Sicherung gewährleistet werden.</p>	<p>gentümern keine Auflagen gemacht werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist keine dingliche Sicherung der gewünschten Belastungen möglich.</p>	
<p>Verband Region Stuttgart Der Verband Region Stuttgart stimmt der planerischen Konzeption zu.</p>	<p>Es besteht Zustimmung.</p>	
<p>Landesnenschutzverband Zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB keine Stellungnahme abgegeben: Stellungnahme zu Unterrichtung nach § 4 (1) BauGB: Der Landesnaturschutzverband begrüßt es, dass die Grünflächen am Hang gesichert und vor Bebauung geschützt werden sollen.</p>	<p>Der Planung wird zugestimmt.</p>	
<p>Verkehrs- und Tarifverbund Keine Einwände (Telefonische Mitteilung von Herrn Bodenhöfer).</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>	

Text**Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO****Allgemeines Wohngebiet § 4 (2) 1 BauNVO und § 1 (5) - (6) BauNVO**

WA₁ Zulässig sind nachfolgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen sind:

- Schank- und Speisewirtschaften und
- nicht störende Handwerksbetriebe

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zugelassen.

Besonderes Wohngebiet § 4 a (2) 1 BauNVO und § 1 (5) - (6) BauNVO

WB₁ Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 a (2) BauNVO:
(Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Die Ausnahmen gemäß § 4 a (3) BauNVO
(Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) sind nicht zugelassen.

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

AN₁ Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) kann ausnahmsweise um bis zu 0,3 überschritten werden, soweit dies aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich ist, um Gebäude und Gebäudeteile in das Straßen- und Ortsbild einzufügen (§ 16 (6) und § 17 (3) BauNVO).

Bauweise § 22 BauNVO

a₁ Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen so zu erstellen, dass der Gebäudeabstand (Abstand zwischen den beiden Gebäuden) mindestens 2,8 m beträgt.
Ist auf einem Nachbargrundstück bereits ein Grenzbau erstellt, darf ohne Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze angebaut werden.
Die Gebäudelänge ist auf 35,0 m beschränkt (§ 22 (4) BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) BauNVO

HbA ₁	Oberste Begrenzung der baulichen Anlagen über Normalnull (ü. NN); die Höhenangaben beziehen sich auf das neue Höhensystem (N).
HbA ₂	Oberste Begrenzung der baulichen Anlagen über der mittleren Geländeoberfläche an der Hangseite des Gebäudes.
FH ₁	Firsthöhe über Normalnull (ü.NN); die Höhenangaben beziehen sich auf das neue Höhensystem (N).
TH ₁	Traufhöhe über Normalnull (ü.NN); die Höhenangaben beziehen sich auf das neue Höhensystem (N).
FH ₂	Firsthöhe über der mittleren Geländeoberfläche an der Hangseite des Gebäudes.
TH ₂	Traufhöhe über der der mittleren Geländeoberfläche an der Hangseite des Gebäudes.

Ausnahmen von den o. g. Bestimmungen können für Solaranlagen zugelassen werden.

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

St, Ga	In den mit St, Ga sowie mit pv ₂ bezeichneten Grundstücksflächen entlang der Talseite der Bopserwaldstraße sind Garagen und Carports nur zulässig, wenn ihre Oberkante (Dachfläche) unterhalb der angrenzenden Gehwegfläche liegt. Ihre Dachflächen sind zu begrünen. Offene Stellplätze sind nicht zugelassen.
--------	---

Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die bestehenden Bäume auf den privaten Grünflächen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche ist im Wurzelbereich der Bäume nicht zulässig.

Bauliche Anlagen i. Sinne § 50 (1) LBO (siehe Anhang zu § 50 (1) LBO) sind unzulässig.

Stützmauern entsprechend dem Anhang zu § 50 (1) LBO mit einer Höhe über 2 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

Geschirrhütten mit einem Bruttorauminhalt bis zu 25 m³ sind zugelassen.

Private Grünfläche - Gartenland mit baulichen Anlagen auf Flst. 3224 (Oberer Reichelenbergweg 8)

Auf der privaten Grünfläche sind Gebäude und bauliche Anlagen für kirchliche Zwecke und Freizeitaktivitäten sowie eine privilegierte Wohnung für das Betreuungspersonal zulässig.

Es sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zugelassen.

Die Summe der überbauten Grundfläche ist auf 220 m² begrenzt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Sukzessionsfläche: Die Vegetationsbestände der Fläche sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Lärmschutz § 9 (1) 24 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bereich entlang der Hohenheimer Straße, der Dobelstraße und der Straße Am Reichelberg an den Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen (z.B. Schallschutzfenster, Verwendung von Dämmbaustoffen, Anordnung der Aufenthaltsräume...), sodass die Anforderungen für Innenschallpegel nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) eingehalten werden (siehe auch Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB).

Entsprechend den Ermittlungen des Amts für Umweltschutz Stand 1998) ergeben sich durch den Straßenverkehr am Fahrbahnrand nachstehende Lärmpegel:

Entlang der Hohenheimer Straße 75 bis 80 dB(A) tags und 70 bis 75 dB(A) nachts,

entlang der Dobelstraße 65 bis 70 dB(A) tags und 55 bis 60 dB(A) nachts

entlang der Bopserwaldstraße 60 bis 65 dB(A) tags und 50 bis 55 dB(A) nachts sowie

für die Straße Am Reichelberg 55 bis 60 dB(A) tags und 45 bis 50 dB(A) nachts.

Pflanzverpflichtung/Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB

pv₁ Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

pv₂ Die Fläche ist zu begrünen. Sie darf nur so bepflanzt werden und ist so zu pflegen, dass die talseitige Aussicht von der Bopserwaldstraße nicht beeinträchtigt wird.
Garagen und Carports innerhalb der Festsetzung pv₂ sind extensiv zu begrünen (siehe auch Festsetzung Stellplätze und Garagen).
Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der festgesetzten Fläche zugelassen.

Böschungen § 9 (1) 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einem Höhenunterschied von 2,0 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Her-

stellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m, vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

Kennzeichnungen § 9 (5) BauGB

Immissionen des Straßenverkehrs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bautechnische Vorkehrungen zum Schutz gegen Immissionen des Verkehrs zu treffen sind.

Hinweise

Höhenangaben Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m ü.NN) im neuen System (N). Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Mutterboden Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und im Gebiet wieder zu verwenden.

Bodendenkmalpflege § 20 DSchG

Funde bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einer Polizeidienststelle zu melden.

Denkmalschutz § 2 DSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterliegen die Gebäude Hohenheimer Straße 55, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71A, 71B, 73, 81, 83, 85, 87 und 93, Bopserwaldstraße 33, 39, 45, und 47, Doppelstraße 2 und 4 sowie Am Reichelenberg 3 und 11 dem Denkmalschutz.

Die Gebäude Hohenheimer Straße 93 (Flst. 3237/9) mit Einfriedigung und das Gebäude Bopserwaldstraße 33 (Flst. 3205/5) mit Garten sind als Sachgesamtheit ausgewiesen.

Luftschutzstollen

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Luftschutzstollen (Pionierstollen 225). Bei Bauvorhaben, die an den Bereich des Stollens angrenzen, wird eine weitergehende Erkundung empfohlen.

Bäume

Auf die §§ 178 und 213 (1) 3 BauGB sowie die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ wird

ausdrücklich hingewiesen.
Die Baumschutzsatzung ist zu beachten.

Haltevorrichtungen § 126 (1) BauGB

- Eigentümer haben das Anbringen von
- a) Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs
und von
 - b) Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden.

Vergnügungseinrichtungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung „Vergnügungseinrichtungen Mitte und andere“ 1985/18, i. V. mit Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtgebiet - Citybereich (2003/22).

Wasserschutz

Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere über das Erfordernis einer behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserab- und Grundwasserumleitung, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser sind zu beachten.

Der Planbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Auf die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002 wird hingewiesen.

Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

- D₁ Zulässig sind nur Satteldächer
Dachaufbauten und Dacheinschnitte:
Die Länge der Dachaufbauten bzw. der Dacheinschnitte darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Je Gebäude sind auf einer Dachfläche entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zugelassen.
Von der Giebelwand bzw. dem Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Trauflinien nicht unterbrechen.
- D₂ Zulässig sind nur geneigte Dächer, außer Pult- und Tonnendächer, mit einer Dachneigung von 30° bis 60°.

Steilere oder flachere Dachneigungen sind für die Herstellung eines so genannten „Stuttgarter Dachs“ zulässig.

Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind auf Grün- und öffentlichen Verkehrsflächen, an und auf Einfriedigungen sowie oberhalb des ersten Obergeschosses nicht zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und / oder blinkendem Licht und elektronische Anzeigetafeln jeglicher Art
Großflächige Werbeanlagen jeglicher Art mit über 8 m² Ansichtsfläche sind nicht zugelassen.

Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

EF₁ Einfriedigungen der Grundstücke entlang der Bopserwaldstraße im Bereich der festgesetzten Fläche pv₂ sind nur bis zu einer Höhe von 1,35 m über der angrenzenden Gehweghöhe zugelassen.
Die Einfriedigungen sind durchsichtig zu gestalten.

Gestaltung der Stellplätze § 74 (1) 1 LBO

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

AT Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht störend in Erscheinung treten bzw. nur untergeordnet sichtbar sind.

Abstandsflächen § 74 (1) 6 LBO

Im Baugebietsteil mit der festgesetzten abweichenden Bauweise a₁ sind geringere Tiefen der Abstandsflächen (seitliche Abstandsflächen entlang der Verkehrsflächen) als die nach § 5 (4) und (7) LBO vorgeschriebenen Maße zulässig (Gebäudeabstände siehe Bauweise a₁).
Die seitlichen Abstandsflächen können auf bis zu 2,8 m von Gebäude zu Gebäude reduziert werden.