

Stuttgart, 19.12.03

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kirchheimer Straße (West) im Stadtbezirk Sillenbuch (Si 67)
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	20.01.2004 29.01.2004

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Es wird festgestellt, dass die Anregungen der Beteiligten (Namensliste siehe Anlage 2)

- Nrn. 2, 3, 5 und 7 teilweise,
- Nrn. 1 und 6 nicht und
- Nr. 4 ganz

berücksichtigt werden können (Anlage 3).

2. Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kirchheimer Straße (West) im Stadtbezirk Sillenbuch (Si 67) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung (früher Stadtplanungsamt) vom 12. November 2002/16. Juni 2003 gemäß § 10 BauGB und 74 LBO als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt (Anlage 4).

Es gilt die Begründung vom 12. November 2002/16. Juni 2003.

Kurzfassung der Begründung

Der Bebauungsplanentwurf zwischen Silberwald- und Kleinhohenheimer/Eduard-Steinle-Straße soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte städtebauliche Neustrukturierung entlang der Kirchheimer Straße schaffen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 21. Januar 2003 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf vom 12. November 2002 samt seiner Begründung öffentlich auszulegen.

Während der öffentlichen Auslegung sind in 7 Zuschriften Anregungen vorgetragen worden. Sie richten sich im Wesentlichen gegen die Umwandlung von einem Reinen in ein Allgemeines Wohngebiet, die Einschränkung, dass Stellplätze und Garagen nur im Baustreifen und auf im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig sind, die Ausweisung einer Gehrechtsfläche und die Reglementierung von Einfriedigungen. Die Prüfung der Anregungen hat ergeben, dass durch die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung, diesen teilweise entsprochen werden kann.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf und die Begründung lagen vom 4. Juli bis 17. Juli 2003 öffentlich aus. Der Beteiligte Nr. 6 hat seine Anregungen erneut vorgetragen bzw. aufrecht erhalten.

Die Träger öffentlicher Belange haben keine prinzipiellen Bedenken zur Planung vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die vorgesehenen Umbaumaßnahmen in der Kleinhohenheimer Straße fallen Kosten von ca. 50 000 € an. Weitere Kosten können anfallen, wenn für die drei rückwärtigen Gebäude - hier ist keine überbaubare Grundstücksfläche mehr vorgesehen - ein Entschädigungsanspruch nach dem Baugesetzbuch vorliegen sollte (Anlage 1, Ziffer 6).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate USO und T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Namensliste der privaten Beteiligten
3. Zusammenstellung der Anregungen der privaten Beteiligten
4. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 12. November 2002/16. Juni 2003 - Deckblatt
siehe Dateianhang

Ausführliche Begründung:

1. Verfahrensablauf
2. Grundzüge der Planung und Umweltbelange
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
4. Änderungen vom 16. Juni 2003
5. Beteiligung der Bürger (zu Nr. 1 des Beschlussantrages)
6. Planungsschaden/Kosten

1. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss und Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) hat am 9. Mai 2000 (GR Drs. 321/2000) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 30. Juni bis 20. Juli 2000 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (früher Stadtplanungsamt) und im Bezirksrathaus Sillenbuch eingesehen werden. Im Atrium in Sillenbuch fand am 19. Juli 2000 vor ca. 33 Bürgern der Erörterungstermin für das Bebauungsplanverfahren statt. Es konnten nicht alle vorgebrachten Anregungen im laufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. In der Begründung (Anlage 4) wird zu den folgenden und nicht berücksichtigten Anregungen Stellung genommen:

- kein neues „Plätzle“ an der Ecke Ranke-/Kirchheimer Straße
- MI-Gebiet anstelle WB-Gebiet ausweisen
- bestehendes Bürogebäude (Friedrich-Zundel-Straße 4 A) mit einplanen
- Maß der baulichen Nutzung erhöhen.

- Auslegung

Am 21. Januar 2003 (GR Drs. 1062/2002) hat der UTA beschlossen, den Bebauungsplanentwurf vom 12. November 2002 öffentlich auszulegen. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 7. Februar bis 6. März 2003 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist und danach sind Anregungen (Anlage 3) von insgesamt 7 Beteiligten vorgebracht worden. Während der 2-wöchigen Auslegung (4. bis 17. Juli 2003) zu dem geänderten Bebauungsplanentwurf hat der Beteiligte Nr. 6 seine Anregungen erneut vorgetragen (siehe auch Nr. 4). Eine Namensliste der Beteiligten ist in Anlage 2 angefügt.

2. Grundzüge der Planung und Umweltbelange

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB vom 12. November 2002/ 16. Juni 2003 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 4).

2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Vorprüfung gemäß § 3c UVPG

Auf Grund der UVPG-Novelle wurde geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist. Die in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben dazu aufgeführten Schwellenwerte werden aufgrund des vorhandenen Bestandsgebietes nicht erreicht. Eine UVP-Prüfung muss nicht durchgeführt werden.

2.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, bei dem eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht wird, entstehen nur unwesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie werden größtenteils durch grünordnerische Festsetzungen (Dachbegrünung, Pflanzverpflichtungen) ausgeglichen. In Abwägung der Belange erscheint es vertretbar, keinen weitergehenden Ausgleich festzusetzen, zumal das Gebiet insgesamt aufgewertet wird.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine prinzipiellen Bedenken vorgebracht.

4. Änderungen vom 16. Juni 2003

Die Änderungen vom 16. Juni 2003 ergeben sich aufgrund der vorgebrachten Anregungen und betreffen im Wesentlichen:

- die Reduzierung der mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche an der Ecke Ranke-/Kirchheimer Straße und Ausweitung der überbaubaren Flächen
- die Plandarstellung für die Bereiche, in denen oberirdische Garagen und Stellplätze unzulässig sind, wurde vereinfacht
- die teilweise Reduzierung der Pflanzverpflichtungsfläche p_{v1}
- die nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Lärmschutzwand an der Kirchheimer Straße 2 A - E.

Sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren i. S. des § 13 i. V. m. § 3 (3) BauGB durchgeführt werden konnte.

5. Beteiligung der Bürger (zu Nr.1 des Beschlussantrags)

Es sind 7 Zuschriften mit Anregungen eingegangen. In der Anlage 2 sind die Namen der Beteiligten aufgelistet.

Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen, die nicht berücksichtigt werden können, sind - wie auch die Stellungnahme - in der Anlage 3 dargelegt.

6. Planungsschaden/Kosten

Für die bestehenden Gebäude Kirchheimer Straße 17, Kirchheimer Straße 36 und Friedrich-Zundel-Straße 4 A ist im Bebauungsplanentwurf keine überbaubare Grundstücksfläche mehr vorgesehen, da zwischen den Bauzeilen entlang der Kirchheimer und Friedrich-Zundel-Straße künftig ein für die Qualität der Wohngebiete wünschenswerter unbebaubarer Grünstreifen gesichert werden soll. Die aufgeführten Gebäude genießen jedoch, soweit sie rechtmäßig errichtet wurden, Bestandsschutz. Ob ein Entschädigungsanspruch nach dem Baugesetzbuch vorliegt, muss im Einzelfall geprüft werden.

In der Kleinhohenheimer Straße soll beidseits der Gehweg durchgängig hergestellt werden. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf ca. 22 500 €.

Vorbehaltlich der Bewertung ist für den erforderlichen Grunderwerb (Teilfläche von Flurstück 876/6 - Kleinhohenheimer Straße 7, Teilfläche von Flurstück 1704 - Kirchheimer Straße 56, Teilfläche von Flurstück 1703 - Kleinhohenheimer Straße 2) mit ca. 27 500 € zu rechnen. Die Gesamtkosten betragen somit ca. 50 000 €.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Kirchheimer Straße (West) im Stadtbezirk Sillenbuch (Si 67)**

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

Namensliste der privaten Beteiligten:

Nr.	Namen der Beteiligten
1	Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG Kirchheimer Straße 23 und 25
2	Dr. Ralph Knorpp Friedrich-Zundel-Straße 36
3	Wolfram Offterdinger Rankestraße 4/Kirchheimer Straße 47 A und 47 B
4	Heinz Messmer Kirchheimer Straße 2 A – 2 E
5	Senator e. h. Walter Sorg Friedrich-Zundel-Straße 35/Kirchheimer Straße 40
6	Dipl.-Ing. (FH) Andrea Walz und Dipl.-Ing. Steffen Walz Kleinhohenheimer Straße 6
7	Dr. Karen Ilka Mössle und Dr. Thomas Trölitersch Kleinhohenheimer Straße 8

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kirchheimer Straße (West) im Stadtbezirk Sillenbuch (Si 67)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen**

Zusammenstellung der Anregungen der privaten Beteiligten (geordnet nach Sachpunkten), denen nicht oder nur teilweise entsprochen wird.

Anregungen	Nr.	Stellungnahme
<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>Das Wohngebiet entlang der Friedrich-Zundel-Straße ist bislang als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Durch eine andere Nutzung, als die der reinen Wohnbebauung, ist mit einer Zunahme des Individualverkehrs durch Parkplatzsuchende und Schleichverkehr zu rechnen. Eine Zunahme der Lärmemissionen im Wohngebiet ist die Konsequenz und steht im Widerspruch zu dem Planungsziel, „Ruhezonen“ zu schaffen. Die Herabstufung ist mit einer erheblichen Wertminderung verbunden und entspricht nicht dem Charakter des Gebietes. Des Weiteren sind schon jetzt die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten.</p> <p>Die Schank- und Speisewirtschaften sollen im Allgemeinen Wohngebiet auch als Ausnahme nicht zugelassen (Kirchheimer Straße 16 - 33) werden, weil es im Widerspruch zum Reinen Wohngebiet (Bestand) steht und eine unerwünschte Veränderung der Sozialstruktur entstehen könnte.</p>	<p>6, 7</p> <p>2</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen Nutzungen z. B. Büro, Arztpraxen, sowie der vorhandenen Lärmwerte wurde hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch, dass die verkehrsinintensiven Nutzungen u. a. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, wird der Wohncharakter im Wesentlichen erhalten.</p> <p>Eine Wertminderung ist deshalb nicht erkennbar. Mit einer wesentlichen Verkehrszunahme ist aufgrund der eingeschränkten Festsetzung der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu rechnen.</p> <p>Für die Belebung der Kirchheimer Straße sind Schank- und Speisewirtschaften in diesem Bereich städtebaulich gewollt und nach bisherigem Planungsrecht (Baustaffel 5) bereits als Ausnahme zulässig.</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Bei einer Traufhöhe von 7,0 m sind nur zwei Vollgeschosse möglich.</p> <p>Für die Grund- (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Traufhöhe sind für die Kirchheimer Straße 23/25</p>	<p>1</p> <p>1</p>	<p>Auch das bisherige Planungsrecht (Baustaffel 5, 2 Stockwerke) entspricht der getroffenen Festsetzung.</p> <p>Die vorgesehenen Maße der baulichen Nutzung für die Kirchheimer Straße sind städtebaulich gewollt und</p>

<p>die Maße östlich der Rudolf-Brenner-Straße zu übernehmen (GRZ 0,5/ GFZ 1,3/Traufhöhe 10 m).</p> <p>Für die Grund- und Geschossflächenzahl sind die Maße wegen des Bestandsschutzes in der Friedrich-Zundel-Straße zu erhöhen (GRZ 0,35/GFZ 0,7).</p> <p>Im gültigen Bebauungsplan 1970/62 ist eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgelegt. Im neuen Entwurf lediglich 0,6. Es bedeutet eindeutig eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung und steht im Konflikt zum Planungsziel einer intensiveren Nutzung. Entlang der Kirchheimer Straße wird im Hinblick auf die dortigen Gewerbebetriebe eine intensivere Nutzung zugelassen und für die privaten Einfamilienhäuser eingeschränkt.</p>	<p>5/1</p> <p>6, 7</p>	<p>vertretbar und entsprechen für die Kirchheimer Straße 23/25 dem bisherigen Planungsrecht (Baustaffel 5, vergleichbar GRZ 0,35).</p> <p>Das bisherige Planungsrecht (Baustaffel 7, vergleichbar GRZ 0,25) wird mit dem neuen Planungsrecht bereits um 20% erhöht. Eine weitere Erhöhung ist nicht erwünscht.</p> <p>Im Bebauungsplan von 1970 mit der BauNVO 1968 mussten Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume in Nichtvollgeschossen mitgerechnet werden. Mit dem neuen Bebauungsplan ist dies nicht mehr notwendig, deshalb wurde die Geschossflächenzahl um 0,1 auf 0,6 reduziert, da die zugrunde liegende BauNVO eine Anrechnung solcher Flächen nicht mehr vorsieht.</p>
<p>3. Garagen und Stellplätze</p> <p>Der Bau von Tiefgaragen ist bei schmalen Grundstücken z. B. Kirchheimer Straße 40 unrealistisch. Es sollten deshalb Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.</p> <p>In den Gebieten z. B. Mendelssohnstraße 110 – 114 bzw. Friedrich-Zundel-Straße 34 – 42 mit zurückgesetzten Baufenstern werden durch die sehr langen Garagenzufahrten (ca. 8 m) die Grünflächen unnötigerweise in Mitleidenschaft gezogen. Des Weiteren müssen die Garagen neben dem Haus realisiert werden, was wie eine geschlossene Bauweise (Veränderung des Ortsbildes) wirkt und die Baufreiheit unnötig einschränkt. Deshalb sollten in Ausnahmefällen Garagen auch außerhalb der im Plan gekenn-</p>	<p>5/2</p> <p>2, 6, 7</p>	<p>Im Bereich der festgesetzten Tiefgaragen können auch ausnahmsweise oberirdische Stellplätze z. B. für Wohngebäude, Besucher o. Ä. zugelassen werden. Des Weiteren wird im Einzelfall geprüft, ob eine Befreiung von dieser Festsetzung gewährt werden kann.</p> <p>In Teilbereichen (Mendelssohnstraße 66 – 68, Kleinhohenheimer Straße 8, Friedrich-Zundel-Straße 14 – 20, und 46, Kirchheimer Straße 36) wurde der Pflanzstreifen reduziert und den vorgebrachten Anregungen teilweise Rechnung getragen. Aus städtebaulichen Gründen, anders als in der Vergangenheit teilweise realisiert, sollen künftig keine Stellplätze und Garagen im „Vorgartenbereich“ mehr zugelassen werden, um die Gestaltung des Ortsbildes aufzuwerten.</p>

<p>zeichneten Flächen und im Pflanzstreifen (pv₁) wie z. B. in der Friedrich-Zundel-Straße 34, 40 und 42, möglich sein. In einer weiteren Anregung wird wegen des Bestandsschutzes gefordert, dass die Garagen und Stellplätze generell auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und auch auf den pv₁-Flächen zuzulassen sind. Dies ist bereits seit den 30er Jahren üblich und hat sich bewährt z. B. Mendelssohnstraße 68, 70 und 72. Die Regelung eines Garagen- und Stellplatzverbotes stellt einen Widerspruch zur LBO § 37 dar (Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen auf privatem Grund).</p>		
<p>4. Dachflächen</p> <p>Die Garagen sollen künftig nur noch begrünt und mit Flachdach bzw. als Satteldach zulässig sein.</p> <p>Die Vorgabe der Garagendachform und Neigung, wie unter Ga/St angegeben, soll entfallen.</p> <p>Die Begrenzung auf ein Drittel der Gebäudelänge für Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte schränkt die Realisierung zeitgemäßer Mietwohnungen ein.</p> <p>Die Satteldachneigung berücksichtigt nicht den Bestand in der Kirchheimer Straße 40 und ist auf 42° auszudehnen.</p> <p>Für die wirtschaftliche Realisierung von Wohnungen und entsprechend dem Charme des Allgemeinen Wohngebietes sollen auch andere Dachfor-</p>	<p>7</p> <p>2</p> <p>1</p> <p>5/2</p> <p>1, 2, 7</p>	<p>Die Garagendachform wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Bei Flachdächern wird aus ökologischen Gründen eine extensive Begrünung festgesetzt. Die statischen Anforderungen und die Kosten sind gegenüber z. B. einem Kiesdach nahezu identisch.</p> <p>Die Garagendachform bzw. -neigung wird im Bebauungsplan nicht geregelt.</p> <p>Mit dieser Festsetzung wird der vorhandenen Dachlandschaft Rechnung getragen und sie ist städtebaulich gewollt. Das Dachgeschoss soll außerdem baurechtlich kein weiteres Vollgeschoss ergeben. Die Festsetzung schränkt die Realisierung von zeitgemäßen Dachwohnungen nicht ein.</p> <p>Die Höhenentwicklung soll generell begrenzt werden. Eine weitere Erhöhung bei einer Gebäudetiefe von 12 m um fast 1 m bei einer Dachneigung von 42° ist städtebaulich nicht vertretbar, deshalb soll die max. Dachneigung von 32° nicht überschritten werden.</p>

<p>men, z. B. Pult- und Flugdächer sowie flacher geneigte Satteldächer, zugelassen werden.</p>		<p>Entsprechend dem Bestand sind Satteldächer vorgesehen. Des Weiteren kann im Einzelfall geprüft werden, ob eine Befreiung von dieser Festsetzung entsprechend der Ausnahmeregelung möglich ist.</p>
<p>5. Gebäude</p> <p>Die Gebäudelängen sind deutlich großzügiger zu bemessen und sollen sich am vorhandenen Bestand orientieren (35 m mit Garagen bzw. 24,5 m ohne Garagen, Kirchheimer Straße 23/25).</p> <p>Die Bautiefen von 12 m sind deutlich großzügiger zu bemessen und sollen sich am vorhandenen Bestand von 16 m ohne Vorbauten bzw. 20 m mit Vorbauten orientieren. Eine weitere Forderung sind, die Bautiefen für das Erdgeschoss auf 13 m und ab den Obergeschossen auf 12,5 m zu erhöhen.</p>	<p>1</p> <p>1, 5/1</p> <p>5/2</p>	<p>Die Garagen werden bei den Gebäudelängen nicht mitgerechnet. Eine Erhöhung der Gebäudelänge von 25 m würde dem Rahmenplan widersprechen und ist städtebaulich nicht gewollt.</p> <p>Der Hauptbaukörper ist mit 12 m ausreichend dimensioniert. Für Gebäudeteile, wie z. B. Wintergärten, Anbauten, können Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und bis zu 1/3 der Gebäudelänge ausnahmsweise zugelassen werden.</p>
<p>6. Einfriedigungen</p> <p>Mit der Festsetzung bezüglich der Einfriedigung u. a. zulässig nur bis 1,35 m Höhe, ist man nicht einverstanden bzw. hält es für nicht notwendig. Für ein generelles Verbot wird kein Anlass gesehen. Zumal derartige Einfriedigungen als Lärm- und Sichtschutz an vielen Stellen erforderlich sind. Hinzu kommt der Wunsch, dass man sich dem zunehmenden Schleich- und Parkverkehr wenigstens optisch entziehen kann. In der textlichen Festsetzung sollte klargestellt werden, ob die Hainbuchenhecken, die das Ortsbild von Sillenbuch prägen und vielfach höher als 1,35 m sind, unter den Begriff „Einfriedigungen“ überhaupt fallen. Rechtlich würde dies von § 74 LBO nicht gedeckt werden. Für die Begrenzung der Höhe fehlt eine Begründung.</p>	<p>6, 7</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan sollen die Festsetzungen für Einfriedigungen die bisher u. a. über die Ortsbausatzung (§ 19 – Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,35 m) geregelt waren, übernommen und festgesetzt werden. Unberührt bleiben die Regelungen des Nachbarrechts für Spaliervorrichtungen und Hecken.</p>
<p>7. Gehrechtsfläche (gr₁)</p>		

<p>Der zeichnerische Planentwurf enthält nicht den fundamentierten und genehmigten Carport.</p>	<p>Im zeichnerischen Plan sind die Carports nach den Vorschriften des Liegenschaftskatasters nicht zu erfassen. Zudem hätte die Einzeichnung des Carports nicht zu anderen Festsetzungen im Bebauungsplan geführt, da durch die vorhandene Begrünung das Ortsbild geprägt wird und es städtebauliches Ziel ist, dies zu erhalten bzw. zu ergänzen.</p>
---	--

Anlage 4, Deckblatt siehe Dateianhang

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für den Bereich der Kirchheimer Straße wurde vom Stadtplanungsamt ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, in dem die zukünftig angestrebte städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der unterirdischen Führung der Stadtbahn zwischen den Haltestellen Silberwald und Schemppstraße (Friedhof) aufgezeigt wird. Der Bebauungsplan zwischen Ringelnetzweg und Kleinhohenheimer/Eduard-Steinle-Straße basiert auf dieser Grundlage.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für das im Geltungsbereich gelegene Gebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Für ein kleines Teilgebiet besteht derzeit noch ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 1970, der ein Allgemeines (WA) bzw. Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bis 1,0 und die Zahl der Vollgeschosse von 2 bis 3 festsetzt.

Größtenteils sind die Baustaffeln 5 und 7 aus dem Jahre 1937 in Verbindung mit „alten“ Baulinien (u.a. 1905, 1928, 1930, 1937) vorhanden. Des Weiteren gibt es für den Bereich Ringelnetzweg kein qualifiziertes Planungsrecht. Vorhanden ist ein formell nichtiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1950 bzw. 1957.

Das Anwesen Kirchheimer Straße 10 (Villa Friedrich Zundel) ist in der Denkmalliste als Kulturdenkmal aufgeführt. Unter Schutz steht hier nicht nur das 2-geschossige Hauptgebäude, sondern auch der nordöstliche Eingang zum Winteratelier, die Einfriedigung und das Gebäude Friedrich-Zundel-Straße 44 als Sachgesamtheit mit Garten. Somit sind Veränderungen an den Gebäuden, der Einfriedigung und den Grundstücken nur mit denkmalschutzrechtlicher Genehmigung möglich. Das Gebäude Kirchheimer Straße 14 ist in der Denkmalliste eingetragen. Der Mammutbaum auf dem Flurstück Mendelssohnstraße 108 ist nach § 24 Naturschutzgesetz als Naturdenkmal in dem geplanten „Erlass zur Neuausweisung der Naturdenkmale“ eingetragen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Textbebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere“ im Stadtbezirk Sillenbuch (1989/16). Auf die Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe (1997/7) wird verwiesen. Für die Neugestaltung - unterirdischer Stadtbahnbau - der Kirchheimer Straße wurde ein Planfeststellungsverfahren (Planfeststellungsbeschluss vom 2. November 1995) durchgeführt.

3. Planerische Konzeption

Ziel der Planung ist es, das bestehende Wohn- und Geschäftsgebiet entsprechend dem Rahmenplan Sillenbuch (Bereich Kirchheimer Straße) zwischen Ringelnetzweg, Mendelssohnstraße, Kleinhohenheimer/Eduard-Steinle-Straße und Silberwaldstraße städtebaulich neu zu ordnen und eine intensivere Nutzung zu ermöglichen.

Für privatwirtschaftliche Versorgungseinrichtungen u. a. Läden entlang der Kirchheimer Straße bis zur Rudolf-Brenner-Straße und Corneliusstraße werden z. B. Erweiterungsmöglichkeiten angeboten. Die Wohngebiete werden in ihrer Charakteristik erhalten.

Für die bestehenden Gebäude Kirchheimer Straße 17, Kirchheimer Straße 36 und Friedrich-Zundel-Straße 4 A ist keine überbaubare Grundstücksfläche mehr vorgesehen, da zwischen den Bauzeilen entlang der Kirchheimer Straße und Friedrich-Zundel-Straße künftig ein für die Qualität der Wohngebiete wünschenswerter unbebaubarer Grünstreifen gesichert werden soll. Die aufgeführten Gebäude haben jedoch, soweit sie rechtmä-

ßig errichtet wurden, Bestandsschutz. Die Möglichkeit die Grundstücke weiterhin z. T. mit einem neuen Gebäude an anderer Stelle zu bebauen bleibt unberührt.

4. Baugebiete

4.1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Bauflächen im Bereich der Mendelssohnstraße, der Friedrich-Zundel-Straße, der Silberwaldstraße und im westlichen Teil der Kirchheimer Straße werden aufgrund der vorhandenen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, in denen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Die Nutzungen durch Schank- und Speisewirtschaften sowie die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden zur Wahrung der Eigenart dies Gebietes sowie aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Innerhalb einer Tiefe von 20 m können Schank- und Speisewirtschaften beidseitig entlang der Kirchheimer Straße (Gebäude Nr. 16 bis 33) ausnahmsweise zugelassen werden.

- Besondere Wohngebiete (WB)

Ab der Rudolf-Brenner-Straße/Corneliusstraße beidseitig der Kirchheimer Straße befinden sich u. a. Ladengeschäfte, Büros, Handwerksbetriebe, Gaststätten und Wohnungen. Diese Nutzungszusammensetzung soll weitgehend erhalten und weiterentwickelt werden. Somit wird hier ein Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, indem die Nutzungen nach § 4a (3) BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig sind.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Traufhöhe (TH) in Verbindung mit den überbaubaren Flächen bestimmt. Die Festsetzung der Dachneigung bildet eine weitere Begrenzung der Baumasse.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im WA-Gebiet wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Bereich der Kirchheimer Straße ortsauswärts in westlicher Richtung wird eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt und die Traufhöhe (TH₂) auf 7,0 m beschränkt.

Für die Flurstücke 1026/3 (Kirchheimer Straße 10/Friedrich-Zundel-Straße 44) und 1023 (Kirchheimer Straße 14) wird aus denkmalschutzrechtlichen Gründen lediglich eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt (Villa Friedrich Zundel).

- Besondere Wohngebiete (WB)

Im WB-Gebiet wird eine GRZ von 0,5 und GFZ von 1,3 festgesetzt. Als Höhenbeschränkung gilt eine Traufhöhe (TH₁) von 10,0 m. In Abhängigkeit der Geschosshöhe

kann eine 3- bis 5-geschossig erscheinende Bebauung entstehen.

4.3. Besondere Regelungen nach BauGB und BauNVO

Die Gebäudelängen werden in den mit a_1 begrenzten Bereichen auf 25 m beschränkt. Dadurch soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden. Die vorhandenen Gebäude (Kirchheimer Straße 2 A - E, 4 A - E) werden durch die Hausgruppenfestsetzung gesichert.

Eine Überschreitung der Grundflächen von Nebenanlagen durch die Ermittlung und deren Mitrechnung i. S. d. § 19 (4) BauNVO kann in geringfügigem Maß zugelassen werden, wenn ein Ausgleich durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen erfolgt. Des Weiteren kann eine geringe Überschreitung der Grundflächenzahl (Haupt-GR) bis zu 0,05 zugelassen werden, wenn diese nur von Dachvorsprüngen, Wärmedämmungen und/oder Balkonen herrührt.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist die Zulässigkeit von oberirdischen Garagen und Stellplätzen eingeschränkt. Um innerhalb der Bauquartiere die Ruhezone zu erhalten sind keine Garagen und Stellplätze über der Geländeoberfläche zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mit Ausnahme für Behindertenstellplätze) herzustellen. Die Tiefgaragen sind mit mind. 0,5 m Erdschicht zu überdecken und zu begrünen. Unter bestimmten Voraussetzungen können ausnahmsweise oberirdische Stellplätze im WB-Gebiet z. B. für Wohngebäude oder Besucher zugelassen werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden mit einer Pflanzverpflichtung belegt, um eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets zu erreichen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas, als Ausgleich der zusätzlichen Flächenversiegelung, sowie aus gestalterischen Gründen wird eine Flachdachbegrünung festgesetzt.

Eine räumliche Aufweitung an der Ecke Kirchheimer Straße/Rankestraße bei der Stadtbahnhaltestelle „Sillenbuch“ soll hergestellt werden und durch Gehrechte und Baumpflanzungen zu einem kleinen Platz aufgewertet werden. Die Gehrechtsflächen werden bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen, so dass keine Nutzungsnachteile entstehen.

5. Verkehr

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet mit bereits hergestelltem Verkehrsnetz.

In der Kleinhohenheimer Straße soll beidseits ein durchgängiger Gehweg realisiert werden. Dies war bereits im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzt. Auf der östlichen Gehwegseite muss, damit die Gehwegseite durchgehend realisiert werden kann, noch eine Teilfläche von Flurstück 876/6 (Kleinhohenheimer Straße 7) erworben werden. An der Ecke Kirchheimer Straße 56/Kleinhohenheimer Straße 2 ist der Gehweg teilweise realisiert. Die Fahrbahnverengung muss noch realisiert werden. Die beiden Teilflächen müssen ebenfalls noch erworben werden.

Das Gebiet liegt in den Einzugsbereichen der Haltestellen „Silberwald“ (Stadtbahnlinien U 7 und U 8) und „Sillenbuch“ (Stadtbahnlinien U 7 und U 8 sowie Buslinie 66). Es ist somit optimal an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

6. Technische Ver- und Entsorgung

Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebietes aus. Das im überwiegenden Teil des Baugebiets anfallende Mischwasser wird über die vorhandenen Kanäle der Tuttlinger Straße zum Regenüberlaufbecken Madenstraße (5L04) geleitet. Das im Bereich der Silberwaldstraße anfallende Mischwasser fließt über die Eduard-Steinle-

Straße und die Oberwiesenstraße zum Regenüberlaufbecken Tuttlinger Straße (5L05). Von dort fließt das Schmutzwasser weiter zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

Die Versorgung mit Wasser und umweltfreundlichen Energien ist sichergestellt. Zur Deckung des Heizenergiebedarfes wird Erdgas angeboten.

7. Sozialverträglichkeit/Infrastruktur

Es handelt sich um ein gewachsenes Wohngebiet mit ausgewogener Sozialstruktur und im Wesentlichen guten Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten und Gemeinbedarfseinrichtungen. Durch die geplante Neuordnung im gewerblichen und Wohnungssektor sind keine gravierenden Veränderungen im Hinblick auf den Wohnwert und die Einwohnerstruktur zu erwarten.

8. Umweltbelange

8.1. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, bei dem die städtebauliche Neuordnung ermöglicht wird, entstehen nur unwesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie werden größtenteils durch grünordnerische Festsetzungen ausgeglichen. In Abwägung der Belange erscheint es vertretbar, keinen weitergehenden Ausgleich festzusetzen, zumal das Gebiet insgesamt aufgewertet wird.

8.2. Klimaatlas

Die Planungshinweise im Klimaatlas des früheren Nachbarschaftsverbandes Stuttgart weisen die Kirchheimer Straße als immissionsbelastete Hauptverkehrsstraße aus, in deren nahem Einwirkungsbereich geplante Nutzungsabsichten entsprechend zu überprüfen sind. Für das Plangebiet bestehen wegen geringer klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit nur geringe stadtklimatische Restriktionen gegenüber Nutzungsintensivierungen, wie z. B. Arrondierung, Schließen von Baulücken.

8.3. Lärm (Gutachter: Bender + Stahl)

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Stadtbahnausbau gemäß den Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und beurteilt (Juli 1994). Entlang der Kirchheimer Straße sind maximale Immissionspegel von ca. 66 – 74 dB(A) tagsüber und ca. 56 – 64 dB(A) nachts nach dem Stadtbahnausbau zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die für Allgemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts bzw. für Besondere Wohngebiete (vergleichbar mit einem Mischgebiet bei den Tagwerten) bei 64 dB(A) tags liegen, werden bereits heute überschritten. Da sich die dem Gutachten zugrundeliegenden Verkehrsverhältnisse in der Kirchheimer Straße im zurückliegenden Zeitraum seit dieser Immissionsprognose nicht wesentlich verändert haben, können bei der bekannten Unempfindlichkeit des Verkehrslärms gegenüber Schwankungen hoher Verkehrsmengen die Ergebnisse des Verkehrslärmgutachtens von 1994 durchaus für die aktuelle Planung verwendet werden.

~~An den Gebäuden (Kirchheimer Straße 14, 16, 18, 19, 20, 21 und Trossinger Straße 55) besteht aufgrund der „wesentlichen Änderung“ der Straße Anspruch auf Lärmvorsorge. Die Kirchheimer Straße ist aufgrund des Stadtbahnausbaus im Förderprogramm für Lärmsanierung enthalten. Schallschutzmaßnahmen können aufgrund städtebaulicher Gesichtspunkte nur durch passive Maßnahmen realisiert werden.~~

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für vergleichbare „Besondere Wohngebiete“ von tags 60 dB(A) und für „Allgemeine Wohngebiete“ von tags 55 dB(A) und beiden Gebieten nachts 45 bzw. 40 dB(A) werden überschritten. Der

Geltungsbereich wird deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.
Es ist deshalb ein besonderer Wert auf die Orientierung schutzbedürftiger Räume an gering belasteten Gebäudeseiten beizumessen.

8.4. Schadstoffe

Die im Zusammenhang mit § 40 (2) BImSchG vorgenommene rechnerische Ermittlung der straßenverkehrsbedingten Abgasimmissionsbelastung des Stuttgarter Hauptverkehrsstraßennetzes (im Screening-Verfahren unter Verwendung des Prognosemodells PROKAS), hat für die den Geltungsbereich dominierende Kirchheimer Straße keine Überschreitung von Prüfwerten der 23. BImSchV (bzw. von anderen einschlägigen Grenzwerten) ergeben, so dass hier der Hinweis des Klimaatlasses auf eine lufthygienische „Verdachtsstraße“ nicht bestätigt wird, für die im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschränkende Festsetzungen getroffen werden müssten.

8.5. Altlasten

Dem Amt für Umweltschutz sind folgende altlastenverdächtige Flächen bekannt: Eduard-Steinle-Straße 1, Kirchheimer Straße 38, Kirchheimer Straße 45 (Stand: Juli 2002). Es wird empfohlen, die genannten altlastenverdächtigen Flächen vor einer Neubebauung technisch zu erkunden.

9. Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften nach LBO

Es hat sich gezeigt, dass bei vielen Ladengeschäften die bisher zulässige Gebäudetiefe einschränkend wirkt. Deshalb werden unterschiedliche Gebäudetiefen im Erdgeschoss von 17 m im WB-Gebiet bzw. von 12 m bzw. 15 m im WA-Gebiet zugelassen, während die Obergeschosse auf 12 m Tiefe beschränkt werden. Dabei kann eine Überschreitung des Hauptbaukörpers mit Gebäudeteilen wie z. B. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m und höchstens bis zu 1/3 der Gebäudelänge ausnahmsweise zugelassen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen die vorhandenen Dachformen bei den bestehenden und neuen Gebäuden erhalten bleiben. Aus diesem Grund werden Satteldächer mit verschiedenen Neigungen festgesetzt. Ausnahmen, insbesondere bei Eckgrundstücken können auch entsprechend dem Bestand, z. B. als Walmdächer, zugelassen werden.

Entlang der Kirchheimer Straße (WB-Gebiet) kann die bestehende Flachdachstruktur insbesondere durch Aufsetzen von Pult-, Flug- oder Tonnendächern verbessert werden. Dabei sind die Außenwände von Dachgeschossen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen, damit das Dachgeschoss im Straßenbild/-raum eine untergeordnete Rolle spielt. Zur Wahrung des Ortsbildes wurden Einschränkungen bezüglich Länge, Höhe und Lage von Dacheinschnitten und -aufbauten aufgenommen.

Die Gestaltung und Ausführung der Mülltonnenstandplätze, der Außenantennen und der Werbeanlagen werden ebenfalls durch entsprechende örtliche Bauvorschriften geregelt.

Eine größere Anzahl von Gebäuden beidseitig der Kirchheimer Straße werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Um den privat genutzten Freibereich von der öffentlichen Fläche abzugrenzen, werden transparente Einfriedigungen zugelassen. Im Übrigen Bereich sind auch geschlossene Einfriedigungen zulässig. Im Bereich der Kirchheimer Straße 2 A – E wird die vorhandene Lärmschutzwand entsprechend dem Ausbauplan vom 28. August 1996 (Tiefbauamt) im Bebauungsplan übernommen.

10. Statistische Daten

Gesamtfläche: 11,1 ha, davon
Wohnbauflächen: 6,7 ha (WA) und 1,4 ha (WB)
Verkehrsflächen: 3,0 ha
weitere Daten: Wohngebiete: 350 WE (Bestand) und 70 WE (Neu)
Gewerbliche Nutzung: 12 000 m² (neue Geschossfläche)

Stuttgart, 12. November 2002/16. Juni 2003
Stadtplanungsamt

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor