

Stuttgart, 08.04.2008

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gänsheide-/Grüneisenstraße (ehem. Veronikaklinik) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 208)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	22.04.2008
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.04.2008

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gänsheide-/Grün-eisenstraße (ehem. Veronikaklinik)“ im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 208) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 17. August 2007/18. Februar 2008 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung vom 17. August 2007/18. Februar 2008.

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

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Genossenschaft der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul in Untermarchtal e. V. beabsichtigt, auf ihrem Grundstück der ehemaligen Veronikaklinik an der Gänsheidestraße eine Altenpflegeeinrichtung in Form von Hausgemeinschaften zu realisieren. Für die Umsetzung der Planung ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 6. November 2007 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gänsheide-/Grüneisenstraße (ehem. Veronikaklinik) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 208) gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 17. August 2007 und Begründung mit Datum vom 17. August 2007 erfolgte im Zeitraum vom 23. November bis 27. Dezember 2007. Stellungnahmen (Anregungen) von

Beteiligten wurden keine vorgebracht. Der geänderte Bebauungsplanentwurf und die Begründung, jeweils in der Fassung vom 17. August 2007/18. Februar 2008, lagen vom 7. März bis 20. März 2008 öffentlich aus. Hierzu wurden ebenfalls keine Stellungnahmen (Anregungen) von Beteiligten vorgebracht.

Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt. Die abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen sind in der Anlage 5 zusammengestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Kosten. Die anteiligen Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger, mit dem die Stadt eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen hat.

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 17. August 2007/18. Februar 2008
3. Bebauungsplanentwurf vom 17. August 2007/18. Februar 2008
4. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ausführliche Begründung

1. Vorgang

07.11.2006	Aufstellungsbeschluss/Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 683/2006)
20.04. – 04.05.2007	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
26.04.2007	Erörterungstermin (von keinem Bürger wahrgenommen)
06.11.2007	Auslegungsbeschluss/Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 721/2007)
23.11.2007 – 27.12.2007	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.08.2007 gemäß § 3 (2) BauGB. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.
07.03.2008 – 20.03.2008	Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.08.2007/18.02.2008 gemäß § 4 a (3) BauGB. Hierzu wurden ebenfalls keine Anregungen vorgebracht.

2. Geänderter Bebauungsplanentwurf und erneute Auslage gemäß § 4 a (3) BauGB

Die Änderung dient der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens einer Altenpflegeeinrichtung sowie die lagemäßige Zuordnung der erforderlichen Außenanlagen und Freiflächen. Aus diesem Grund wird die Abgrenzung zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 im Bebauungsplanentwurf vom 17.08.2007/18.02.2008 entsprechend geändert.

Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Von der Änderung sind auch keine Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange berührt. Die Einholung einer Stellungnahme ist somit nicht erforderlich.

Die betroffene Öffentlichkeit hatte Gelegenheit während der erneuten öffentlichen Auslegung vom 07.03.2008 - 20.03.2008 Stellung zu nehmen. Hiervon wurde kein Gebrauch gemacht.

3. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB vom 17.08.2007 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2). Die Begründung wurde redaktionell mit Datum vom 18.02.2008 ergänzt.

4. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Verfahrensbeteiligung nach § 4 BauGB gehört. Von der öffentlichen Auslegung und vom Ergebnis der Prüfung ihrer nicht berücksichtigten Äußerungen wurden sie benachrichtigt. Die abgegebenen planungsrechtlichen Stellungnahmen sind in der Anlage 5 zusammenfassend aufgeführt.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Anwendung ist möglich, da die Voraussetzungen gegeben sind:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
(Nachverdichtung/Anpassungsmaßnahmen/andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13 a (1) 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz bedürfen.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Bebauungsplans verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der genannten Schutzgüter.

7. Planungsvorteil

Hier handelt es sich teilweise um eine bestandsorientierte Planung. Der Planungsvorteil wird daher nur für die Flurstücke 2616/2, 2616/5 und 2695 ermittelt. Nach überschlägiger Ermittlung des Stadtmessungsamtes entsteht ein Planungsvorteil in Höhe von rd. 600.000,00 €.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die anteiligen Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger (Genossenschaft der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul in Untermarchtal e. V.), mit dem die Stadt eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen hat.

Nachdem der Bebauungsplan keine Straßen-/Wegebaumaßnahmen vorsieht, sind erschließungsbeitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt, zumal es sich bei der Gänsheide-, Grüneisen-, Gerok- und Sandbergstraße beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle handelt.

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, wenn auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

Inhalt

1. Plangebiet

- Lage im Raum, Größe
- Bestand

2. Ziel und Zweck der Planung

- Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
- Geltendes Recht und andere Planungen

3. Planinhalt

- Städtebauliche Konzeption
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Innere und äußere Erschließung (Verkehr)
- Ver- und Entsorgung
- Infrastruktureinrichtungen/Sozialverträglichkeit
- Sonstige Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Umweltbelange

- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Klima
- Lärm- und Luftschadstoffbelastung
- Boden
- Grundwasser
- Arten- und Biotopschutz nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz/Bau-gesetzbuch
- Auswirkungen auf die Umweltbelange

6. Statistische Daten

1. Planungsgebiet

Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost, Stadtteil Gänsheide südöstlich des Albrecht-Goes-Platzes. Es wird im Norden durch die Gerokstraße, im Osten durch die Grüneisenstraße, im Süden durch die Sandbergerstraße und im Westen durch die Gänsheidestraße begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

Bestand

Der Baublock ist entlang den umgebenden Straßen überwiegend mit freistehenden, 2- bis 3-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Auch die Gebäude der ehemaligen Veronikaklinik in der Gänsheidestraße 49-51 sind in diesem Höhenmaßstab angelegt. Lediglich das Grundstück Flst. 2616/2 in der Grüneisenstraße ist bisher unbebaut und als Garten angelegt. Die blockinnenliegenden Grundstücksflächen werden als Grün- und Freiflächen genutzt. Das Eckgebäude Gänsheidestraße 43 ist komplett als Büros für Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Unternehmensberatung genutzt, im Gebäude Gerokstraße 45 ist ein Buchladen eingerichtet und sie sind als nicht störende Gewerbebetriebe einzuordnen. Die Gebäude der ehemaligen Veronikaklinik dienen heute nur noch der provisorische Unterbringung einer Altenpflegewohngemeinschaft (30 Bewohner) und der Geschäftsführung der Vinzenz von Paul gGmbH.

2. Ziel und Zweck der Planung

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

In dem Blockbereich Gerok-/Grüneisen-/Sandberg- und Gänsheidestraße befinden sich die Gebäude Gänsheidestraße 49-51 und Grüneisenstraße 22-26 im Eigentum der Schwesternschaft Veronika e.V. Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke der Genossenschaft der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul in Untermachtal e.V. im Erbbaurecht übergeben. Diese hatten in den Gebäuden an der Gänsheidestraße zunächst die ehemalige Veronikaklinik betrieben, zuletzt bis 2002 als Nebenstelle des Marienhospitals als Innere- und Unfallabteilung.

Seit Beendigung des Klinikbetriebs werden Teile der ehemaligen Klinikgebäude provisorisch als Altenpflegeeinrichtung in Hausgemeinschaften von der Vinzenz von Paul gGmbH, Soziale Dienste und Einrichtungen, genutzt. Im Gebäude Gänsheidestraße 51 ist die Geschäftsführung der gGmbH untergebracht, in den Gebäuden Grüneisenstraße 22-26 befinden sich Personalwohnungen einfachen Standards.

Die Gebäude an der Gänsheidestraße wurden in früheren Zeiten für den Klinikbetrieb errichtet oder umgebaut und eignen sich kaum für die Anforderungen

eines zeitgemäßen Altenpflegebetriebs. Es ist daher vorgesehen, die Gebäude Gänsheidestraße 49 (Nebenflügel) und 51 abzubauen und unter Einbeziehung des umgebauten Gebäudes Gänsheidestraße 49 (Hauptbau) mit einer Altenpflegeeinrichtung neu zu bebauen.

Dieses Vorhaben entspricht in seinem Volumen etwa dem derzeitigen Gebäudebestand, überschreitet jedoch den Rahmen der bisher geltenden Baustaffel 8 der Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart (OBS). Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan 2010

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Bauflächen als eine Kombination von Wohnbaufläche und sonstiger Grünfläche dar. Das bedeutet, dass die Wohnbaufläche stark durchsetzt sein soll mit Grünflächen oder Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Größe und räumliche Lage dieser freizuhaltenden Flächen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

Im Planbereich ist auch die neue Trassenführung „S21“ als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Es handelt sich hier um den Planfeststellungsabschnitt 1.2 Fildertunnel. Die höhenmäßige Lage des Tunnels liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 110 m unter dem bestehenden Gelände bzw. der Bebauung. Durchgeführte erschütterungstechnische Untersuchungen haben ergeben, dass aufgrund der großen Tunnelüberdeckungen für diesen betroffenen Bereich Immissionskonflikte ausgeschlossen werden können. Insoweit besteht für die vom Plan betroffenen Flächen eine Veränderungssperre im Sinne von § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

Bebauungsplan

Planungsrechtliche Grundlage für das Plangebiet bildet die Baustaffel 8 (Landhausgebiet) des Baustaffelplans der Ortsbausatzung von 1935 (OBS) und die blockumgrenzende Baulinie der rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den Jahren 1906 (1906/53 und 1906/57). Entlang der Gerok-, Grüneisen- und Sandbergerstraße ist vor der Baulinie eine überwiegend 5 m tiefe Vorgartenfläche festgesetzt.

Gebietstypenplan

Der Gebietstypenplan des Stadtentwicklungsprogramms für den Stadtbezirk Stuttgart-Ost stuft den Bereich entlang der Gänsheidestraße als Gebietstyp II (Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung) ein, ansonsten als Gebietstyp I (Erhaltung der Wohnnutzung und der Grünflächen). Die Überleitung der Art der baulichen Nutzung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) für die überwiegend bestehende Wohnbebauung und der künftigen Nutzungen steht im Einklang mit den Entwicklungsplanungen für den Stadtbezirk Stuttgart-Ost.

Denkmalschutz

Bei den Gebäuden Gänsheidestraße 43 und Gerokstraße 60 handelt es sich um Gegenstände des Denkmalschutzes gemäß § 2 DSchG. An der Erhaltung der beiden Wohngebäude besteht aus wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse.

Andere Planungen

Der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ sowie die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart bleiben unberührt.

Das Plangebiet liegt im Qualitätsbereich 2 des Rahmenplans Halbhöhenlagen. Die darin beschriebenen Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

3. Planinhalt

Städtebauliche Konzeption

Städtebauliche Zielvorstellung ist es, den Gebietscharakter, der durch meist freistehende Einzelgebäude mit großzügigen Grünflächen geprägt wird, beizubehalten.

Entlang der Gänsheidestraße ist aufgrund der Bedeutung der Straße nicht nur für den örtlichen Verkehr eine gewisse Verdichtung der Bebauung denkbar. Hier ist auch die Erstellung einer Seniorenpflegeeinrichtung vertretbar, während bei der Gerok-, Grüneisen- und Sandbergstraße die Wohnnutzung bestimmende Nutzung bleiben sollte.

In einem Architektenwettbewerb wurde im März 2007 eine geeignete Baukonzeption für eine Altenpflegeeinrichtung für Wohngemeinschaften (3 Hausgemeinschaften, ca. 36 Personen) ausgewählt. Das Raumprogramm wird in einem kompakten Baukörper untergebracht, der entlang der Gänsheidestraße nur eine schmale Ansichtsfläche entwickelt, sich dafür aber in den Blockinnenbereich hinein erstreckt. Die geplante Giebelfront hat ähnliche Proportionen wie die Umgebungsbebauung und fügt sich somit in die Straßensilhouette der Gänsheidestraße ein. Der nach Süden orientierte Baukörper bietet für die Altenwohnungen eine optimale Belichtung und Besonnung bei relativ großem Abstand zur angrenzenden Nachbarbebauung.

Die notwendige Zufahrt für ausschließlich oberirdische Parkierung und die Andienung erfolgt über die Gänsheidestraße und über einen geplanten Vorplatz. Das Haus Gänsheidestraße 49, der so genannte Marienbau, bleibt erhalten und soll voraussichtlich zu einem Ärztehaus umgebaut und an niedergelassene Ärzte vermietet werden.

Städtebauliches Ziel bleibt zudem die Freihaltung des Blockinnenbereichs von Bebauung, zugunsten einer möglichst intensiven Begrünung.

Das Quartier ist hinsichtlich der Grundflächenausnutzung bereits heute über die zulässige 20 %ige Ausnutzung bis zu 30-40 % Grundstücksnutzung überbaut. Hier soll im neuen Plan eine Anpassung an die real vorhandene Ausnutzung vorgenommen werden, wobei über den heutigen Bestand hinaus keine weitere Nutzungsintensivierung erfolgen soll.

Als Dachform werden geneigte Dächer festgeschrieben. Flachdach ist nur bei der vorgesehenen Altenpflegeeinrichtung in der Gänsheidestraße zulässig. Zudem wird das Flachdach extensiv begrünt.

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das bestehende Planungsrecht und an die unmittelbare Nutzung der Umgebungsbebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ausgenommen entlang der Gänsheidestraße), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen die mit einer derartigen Nutzung zwangsläufig verbundenen Störungen und sonstigen Beeinträchtigungen bzw. Belästigungen selbst vermieden werden, um so im Wohngebiet eine größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten. Entlang der Gänsheidestraße wird im WA1 aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen (wie Buchladen, Büros, Ärztehaus/mehrere Arztpraxen, Gebäude für freie Berufe) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zugelassen. Damit bleibt der umliegende Gebietscharakter und eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Auch bleibt dadurch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht damit das gewollte städtebauliche Nutzungskonzept.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am heutigen Ausnutzungsgrad der Grundstücke und passt sich an den örtlichen Gegebenheiten an. Es ist vorgesehen, das Maß der baulichen Nutzung durch die Maßbestimmungsfaktoren Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Höhe baulicher Anlagen (HbA) bzw. First- und Traufhöhe (FH, TH) in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften zu definieren. Die Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper wird durch die differenzierten Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (HbA, FH, TH) entsprechend der topografischen Gegebenheiten gesteuert. Im Zusammenwirken mit den festgesetzten Baugrenzen gewährleisten diese Faktoren eine städtebaulich geordnete Entwicklung.

Innere und äußere Erschließung (Verkehr)

Die Erschließung des Baublocks erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die tangierenden Straßen erfüllen weiterhin die Erschließungsvoraussetzungen gemäß § 30 BauGB. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der

Straßenräume bleiben erhalten. Zum Erhalt und Sicherung eines begrünten Blockinnenbereichs wird die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen weitestgehend ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist aus funktions- und erschließungstechnischen Gründen nur ein festgelegter Bereich bei der geplanten Altenpflegeeinrichtung. Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle der Stadtbahnlinie U15 liegt unmittelbar vor dem Gebäude Gänsheidestraße 43 bzw. an der Georg-Elser-Staffel.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gewährleistet. Eine Erdgasversorgung kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit angeboten werden. Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die bestehenden Kanäle in der Gänsheide-, Gerok-, Grüneisen- und Sandbergstraße gesichert. Das im Bebauungsgebiet anfallende Mischwasser fließt über die vorhandenen Kanäle zum RÜB Schwanenplatz (5 N 26) bzw. zum RÜB Talstraße (5 L 14). Von dort fließt das Schmutzwasser weiter zum HKW Mühlhausen. Ein weitergehender Kanalbau ist nicht erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur Versorgung des Plangebiets ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Infrastruktureinrichtungen/Sozialverträglichkeit

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs stehen in unmittelbarer Umgebung in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Fuchsrainschule (Grundschule) und das Wagenburg-Gymnasium liegen vom Plangebiet ca. 700 m entfernt. Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft. Eine Gerätespielfläche mit Spielwiese besteht in der angrenzenden Grüneisenanlage.

Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der offenen Bauweise, zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Pflanzverpflichtungen sichern die Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur und des Gebietscharakters mit einer hohen Wohnstandortqualität. Darüber hinaus gewährleisten sie eine angemessene Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung von Belangen der Grünordnung und des Umweltschutzes.

4. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die vorgesehene Dachgestaltung lehnt sich an die bereits vorherrschende Dachlandschaft (überwiegend geneigte Dächer) im Gebiet an. Für

untergeordnete Bauteile/Vorbauten sind auch andere Dachformen möglich. Die geplante Altenpflegeeinrichtung kann entsprechend dem Wettbewerbsentwurf mit einem begrünten Flachdach ausgebildet werden. Dies ist aus funktionalen und/oder nutzungsmäßigen Erwägungen vorgesehen und widerspricht nicht ökologischen Belangen. Zur Steuerung einer geordneten stadtgestalterischen Entwicklung und Einfügung werden weitere örtliche Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Außenantennen, Werbeanlagen und Müllbehälterstandplätze festgeschrieben.

5. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a (1) BauGB weitergeführt. Durch den Bebauungsplan werden die Schwellenwerte nach § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten und auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso sind Flora-, Fauna-Habitat oder Vogelschutzgebiete gem. § 1 (6) 7 b BauGB vom Bebauungsplan nicht betroffen. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und einem Umweltbereich gem. § 2 a BauGB wird daher abgesehen. Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gem. § 1 (6) 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Klima

Der Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt das Plangebiet als „Gartenstadt-Klimatop“ und den Verlauf der Gänsheidestraße mit hoher Verkehrsbelastung dar. Der Gartenstadt-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit offener, bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Er hat einen geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind. In den Hinweisen des Klimaatlasses für die Planung wird das Plangebiet als bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen eingestuft. Diese Gebiete weisen im Allgemeinen geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Die künftigen Bebauungsplanfestsetzungen (Pflanzverpflichtungen, offene Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Begrünung von Flachdächern, Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche) tragen dem entsprechend Rechnung. Stadtklimatische Nachteile sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich und ist durch den städtischen Verkehr der umlaufenden Straßen tangiert.

Aus der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amtes für Umweltschutz ergeben sich folgende mittlere Lärmpegel:

Gänsheidestraße tags 70 bis 75 dB(A) nachts 60 bis 65 dB(A)

Gerokstraße	tags 70 bis 75 dB(A)	nachts 60 bis 65 dB(A)
Grüneisenstraße	tags 60 bis 65 dB(A)	nachts 50 bis 55 dB(A)
Sandberger Straße	tags 55 bis 60 dB(A)	nachts 45 bis 50 dB(A)

Durch die Vorbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach der DIN 18005 bezüglich des Allgemeinen Wohngebiets (tags 55 dB(A), nachts 45 bzw. 40 dB(A)) überschritten. Die auf Grund der zum Teil neuen Nutzung hinzukommende Verkehrsbelastung ist in Bezug auf den bereits vorhandenen Verkehrslärm unerheblich. Da im bereits aufgesiedelten Stadtgebiet aktive Schallschutzmaßnahmen aus stadtgestalterischen Gründen ausscheiden, werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 24 BauGB (z.B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) entlang der Gänsheide- und Gerokstraße festgesetzt.

Aktuelle im Rahmen der Luftreinhalteplanung durchgeführte Modellrechnungen für das Stuttgarter Straßennetz ergeben für den Geltungsbereich keine Überschreitungen von Grenzwerten gemäß der für die Bewertung maßgeblichen 22. BImSchV. Die vom Gemeinderat beschlossenen Luftqualitätszielwerte werden entlang der Gänsheidestraße allerdings teilweise überschritten – ein Umstand, der durch Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht beeinflusst werden kann.

Als planerische Reaktion auf diesen Nachteil der Standortsituation wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Boden

Durch die bereits seit längerem vorhandene Bebauung ist der Boden im Plangebiet mehr oder weniger stark anthropogen verändert anzusehen. Die Überbauung mit Wohngebäuden, Krankenhausgebäuden und anderen Nutzungstypen verursacht in Verbindung mit den damit verbundenen Erschließungs- und Funktionsflächen einen relativ hohen Versiegelungsgrad (siehe Kapitel Grundwasser). Größere unversiegelte Flächenanteile weist nur das noch unbebaute Grundstück Flst. 2616/2 Grüneisenstraße (Baulücke/Bauplatz, planungsrechtlich bebaubar) sowie der Blockinnenbereich auf. Mit dem Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) wurde die Planungskarte „Bodenschutzqualität“ als Planungsgrundlage eingeführt. Den Boden im Plangebiet stuft die Planungskarte der Qualitätsstufe 1 (sehr gering) ein. Somit stellt der bestehende Boden keinen besonderen Wert dar. Mit den planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans ist mit keinem erheblichen Anstieg des Versiegelungsanteils innerhalb des Plangebiets zu rechnen. Die Abgrenzung der Bauflächen in Verbindung mit der jeweils zulässigen GRZ als Maß der baulichen Nutzung führen zu keiner intensiveren Bodeninanspruchnahme, da hiermit lediglich der Status quo festgeschrieben wird.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Informationen über Altlastenverdachtsflächen vor.

Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Entsprechend dem Versiegelungsgrad (56 – 75%, Versiegelungsstufe 4, Bodenschutzkonzept Stuttgart) wird das anfallende Niederschlagswasser größtenteils der Kanalisation zugeführt. Lediglich auf den überwiegend innenliegenden Garten-/Grünflächen gelangt Niederschlagswasser zu direkter Versickerung. Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Heilquellen vom 11. Juni 2002 ist zu beachten. Bei Anlagen zur Nutzung der Boden- und/oder Grundwassertemperatur ist in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets die Verwendung von wassergefährdenden oder organischen Stoffen in den Anlagenteilen im Unterkeuper und in tieferen Schichten verboten. Der Bebauungsplan enthält in seinem Textteil entsprechende Hinweise.

Arten- und Biotopschutz nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten vor.

Eine Prüfung der Artenschutzbelange (§ 42 BNatSchG) vom Amt für Umweltschutz hat ergeben, dass keine vertiefenden Artenschutzuntersuchungen erforderlich sind. Nach erster Einschätzung werden mit der Planung nur geringfügige Änderungen im Vegetationsbestand erfolgen, so dass geschützte Arten durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen bzw. der Neugestaltung der Frei- und Grünflächen verbleiben und entstehen auch künftig genügend Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Zur Förderung der im Gebiet vorkommenden geschützten Arten ist bei Neupflanzungen jedoch die Verwendung einheimischer Pflanzen erforderlich. Somit ist davon auszugehen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen geschützter Arten nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird. Außerdem verbleiben in den angrenzenden Gärten und Freiflächen ausreichend wieder besiedelbare Flächen.

Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 42 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem BNatSchG/BauGB

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, das bereits überbaut ist. Mit der Realisierung der Planung entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG, da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Somit gelten gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des

Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Umweltbelange

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der genannten Schutzgüter zu erwarten. Die Eingriffe und Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan durch Maßnahmen in Form von Pflanzverpflichtungen, Baumstandorterhaltung, Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern kompensiert, ausgeglichen bzw. minimiert.

6. Statistische Daten

Plangebiet: 1,0 ha

Allgemeines Wohngebiet: 1,0 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 17.08.2007/18.02.2008

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor