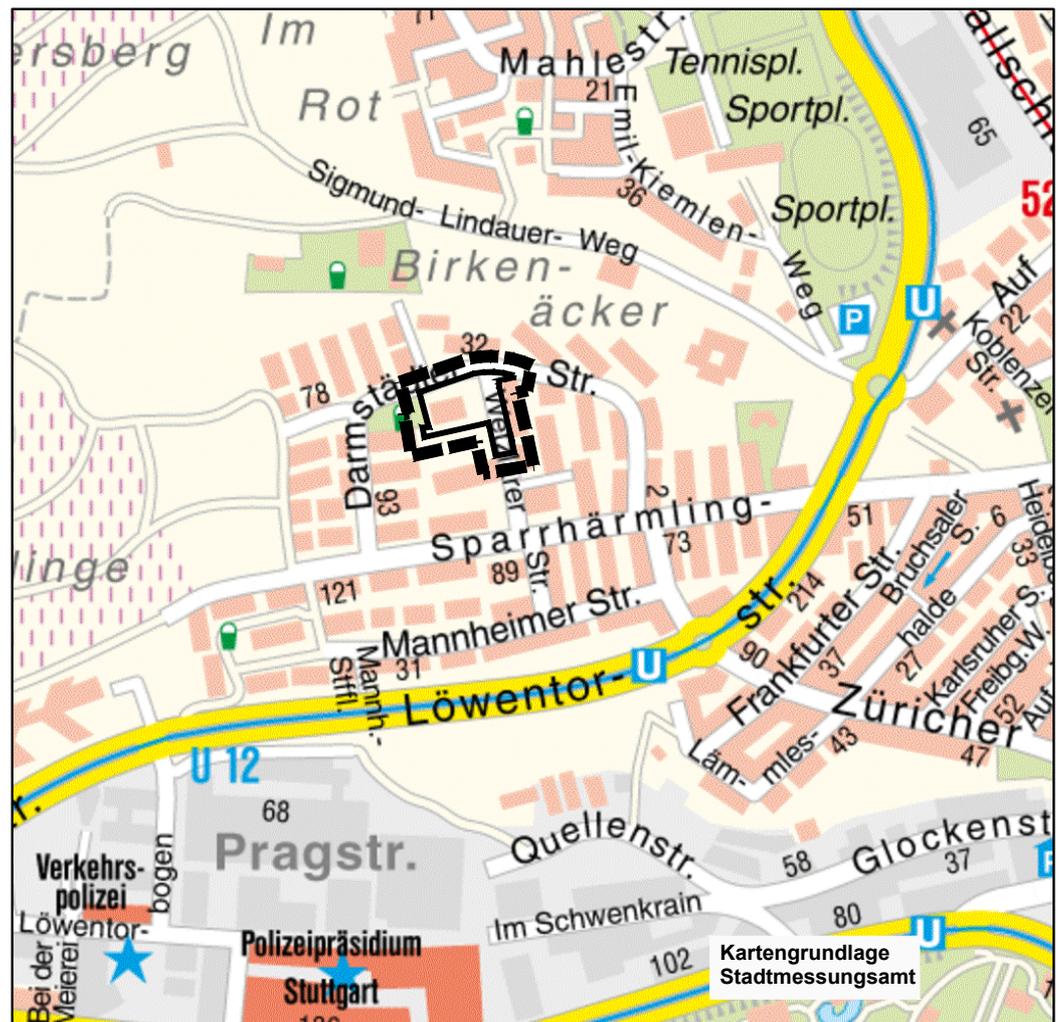


### Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)

in Stuttgart-Bad Cannstatt

### Begründung



**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)  
in Stuttgart-Bad Cannstatt**

**28. September 2023**

**Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

**1. Planungsgebiet**

**1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplans Wetzlarer Straße (Ca 315). Dieser Teil wird nun in einem separaten Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) weitergeführt.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt, Stadtteil Birkenäcker, und wird begrenzt

- im Norden von der Darmstädter Straße (Flst. 1796/1801), die in Teilbereichen im Geltungsbereich einbezogen sind,
- im Osten von dem privaten Grundstück Darmstädter Straße 17, 19, 21 sowie Wetzlarer Straße 14 (Flst. 1798),
- im Süden von der bestehenden Garage auf dem Grundstück 1807/1 und dem Grundstück Wetzlarer Straße 15-21 (Flst. 1804),
- im Westen von einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz (Flst. 1808) und einem Teilstück des privaten Grundstücks Darmstädter Straße 87 (Flst. 1809/2).

Das Plangebiet umfasst die nördliche Teilfläche des Flurstücks 1807/1 und ein Teilstück des Flurstücks 1804, beide im Eigentum des Bau- und Wohnungsvereins (BWV), sowie Teilflächen der städtischen Flurstücke der Darmstädter Straße (Flst. 1796 und 1801) und der Wetzlarer Straße (Flst. 1805).

Es beinhaltet das Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25 und Teilflächen der Straßen- und Gehwegflächen der Darmstädter und Wetzlarer Straße.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4678 m<sup>2</sup>.

Das Bebauungsplanverfahren für die angrenzenden südlichen Flächen (Flst. 1804, Teile Flst. 1805, Flst. 1805/5, Teile Flst. 1809/4) wird zu einem späteren Zeitpunkt als Bebauungsplanverfahren Ca 315/2 fortgeführt.

**1.2 Bestand**

Der zu überplanende Bereich ist Teil eines Wohngebietes, das in den 1950er-Jahren bis ca. 1965 entstanden ist. Gebietsprägend ist das 14-geschossige Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25, das 1965 fertig gestellt wurde.

Das Wohnhochhaus ist bereits im Bestand teilweise saniert und soll nun mit einem Anbau ergänzt werden, der auch die brandschutzrechtlichen Belange für das Gesamtgebäude gewährleistet. Um die Erweiterung des Wohnhochhauses sowie den angrenzenden Quartiersplatz zeitnah realisieren zu können, wird ein vorhabenbezo-

gener Bebauungsplan aufgestellt und dieser Bereich zusammen mit den angrenzenden Straßenflächen (Darmstädter und Wetzlarer Straße) aus dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren (Ca 315, Aufstellungsbeschluss 28. Januar 2020) herausgelöst. Das Bebauungsplanverfahren Ca 315/2 für den übrigen Bereich wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich nördlich des Gebäudes Wetzlarer Straße 25 private Stellplätze in zehn zusammenhängenden Garagen sowie weitere Stellplätze in der Tiefgarage südlich des Geltungsbereichs. Die nicht überbauten Flächen um das Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25 sind zum Teil mit Rasenflächen begrünt. Nach Westen und Osten sind Baumstandorte vorhanden, besonders im Übergang zu den westlich angrenzenden Flächen befinden sich auch großkronige Bäume.

Für die benachbarte Bebauung östlich der Wetzlarer Straße wurde 2014 bereits ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Hier wurde der Bestand durch eine viergeschossige, zeilenförmige Wohnbebauung sowie ein 7-geschossiges Punkthaus an der Darmstädter Straße ergänzt.

Westlich des Plangebiets befinden sich überwiegend 2-geschossige Reihen- und Doppelhäuser.

## **2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

### **2.1 Geltendes Recht und andere Planungen**

#### Regionalplan

Im geltenden Regionalplan ist das Plangebiet als Teil einer Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ ausgewiesen.

#### Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Entlang des Sparrhärmlingweges beginnend bei der Löwentorstraße, ist ein Grünkorridor dargestellt, der zu den Außenbereichsflächen (Klinge, Bergheide, etc.) führt. Der Bebauungsplan ist damit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

#### Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Darmstädter Straße / Sparrhärmlingweg (1971/031), der ein reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Darüber hinaus ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgelegt. Für das Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25 sind 14 Vollgeschosse zulässig. Die Lage der Gebäude ist durch Baufenster bestimmt. An der Darmstädter Straße sind Flächen für Garagen sowie eine Trafostation festgesetzt, an der Wetzlarer Straße sind im gekennzeichneten Bereich zudem Flächen für Parkplätze zulässig.

Westlich angrenzend befindet sich ein Baugebiet aus den 1960er-Jahren, für das planungsrechtlich der Bebauungsplan Birkenäcker (1965/098) ebenfalls reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Das Maß der Nutzung ist festgelegt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7. Zulässig sind höchstens 2 Geschosse.

Östlich angrenzend setzt der Bebauungsplan Darmstädter Straße / Wetzlarer Straße (2014/013) ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 fest. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen eine 4-geschossige Bebauung, für ein Gebäude an der Darmstädter Straße sind 7 Geschosse zulässig.

#### Vergnügungsstättenatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 12. März 2020 rechtskräftigen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (2020/003)“. In diesem wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben für das Plangebiet ausgeschlossen.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 vor. Das Plangebiet liegt nahe des im Konzept genannten bestehenden Zentrums Hall-schlag/Römerkastell: Zentrentyp E – Zentrum mit örtlicher Bedeutung.

#### Stellplatzsatzung Wohnungen:

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart (Satzung vom 30. Juli 2020).

#### Andere Planungen

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002). Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bezüglich eventuell geplanter Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz: Römische Zivilsiedlung – westlich des Reiterkastells – Cannstatt, an der ehemaligen Römerstraße (heute Sparrhärmlingweg).

Aufgrund des geringen Spielflächenversorgungsgrades von 17,6 % - der Stuttgarter Durchschnitt liegt bei 71,3 % (vgl. Fortschreibung Spielflächenleitplan 2011/2012) - sollten die geplanten Spielflächen innovativ und qualitativ gestaltet sowie das Thema Bewegung im öffentlichen Raum aufgegriffen werden (vgl. derzeit erarbeiteter Masterplan für urbane Bewegungsräume).

## **2.2 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsanlass**

Das auf dem Grundstück Wetzlarer Straße 25 befindliche Gebäude wurde im Jahr 1965 als Wohnhochhaus fertiggestellt. Das Wohnhochhaus sowie die angrenzende südliche Zeilenbebauung und die Tiefgaragen befinden sich im Eigentum des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart (BWV).

Das Gebäude Wetzlarer Straße 25 entspricht, trotz einer bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahme, weder strukturell noch vom bauphysikalischen und brandschutztechnischen Zustand her den heutigen Anforderungen. Eine weitere Gebäudesanierung, insbesondere in Hinblick auf brandschutztechnische Belange, wird im Rahmen einer Erweiterung des Wohnhochhauses erforderlich. Im Zuge dieser Sanierungsmaßnahmen soll das Gebäude umgebaut und nach Norden angebaut werden,

um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und vielfältigere Wohnungszuschnitte zu ermöglichen. Dies kann jedoch nicht mit dem geltenden Planungsrecht realisiert werden.

Der BWV hat für die geplante Sanierung und Erweiterung sowie für die Neuordnung der südlich angrenzenden Flächen eine Planungskonkurrenz mit sechs Büros durchgeführt. Die Jury tagte am 2. Mai 2019 und zeichnete das Konzept des Büros a+r Architekten mit dem 1. Preis aus. Auf der Grundlage dieses Entwurfs soll künftig das geltende Planungsrecht geändert werden.

In einem ersten Schritt wird für die Erweiterung des Wohnhochhauses Wetzlarer Straße 25 nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Ca 315/1) aufgestellt.

### **2.3 Planungsziele**

Der Entwurf sieht vor, das Wohnhochhaus an der nördlichen Seite zu erweitern. Insgesamt werden so 25 zusätzliche Wohneinheiten im Wohnhochhaus entstehen. Die Ausbildung eines neuen Platzes östlich des Wohnhochhauses mit einer Grünfläche und Baumpflanzungen ist ein wichtiger Teil des differenzierten Freiraumkonzepts für das gesamte Quartier. Verbunden mit der Neuordnung des Grundstücks wird auch die Gestaltung der nördlich angrenzenden Darmstädter Straße sowie der östlich angrenzenden Wetzlarer Straße überarbeitet.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ändern wird sich dabei gegenüber dem geltenden Planungsrecht insbesondere

- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Anordnung des Baufensters,
- die öffentliche Verkehrsfläche.

Das Bebauungsplanverfahren für die südlich angrenzenden Flurstücke soll zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden. Dabei soll der Entwurf des Büros a+r Architekten mit einer städtebaulichen Ergänzung der bestehenden Zeilenbebauung und einem differenzierten Freiraumkonzept planungsrechtlich gesichert werden.

### **2.4 Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung neuen Wohnraums auf bereits bebauten Grundstücken im Innenbereich und der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung)
- Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> betragen.
- Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz oder nach Landesrecht bedürfen.

- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden.
- Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

### **2.5 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Die geplante Umbau- / Erweiterungsmaßnahme fällt unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Neben Regelungen zur Herstellung von preisgebundenem Wohnraum regelt das SIM die Übernahme der durch das Bauvorhaben ausgelösten Kosten durch den Vorhabenträger sowie städtebauliche Qualitätsstandards für das Bauvorhaben.

Ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, sind im Plangebiet Wohnungen mit gefördertem Wohnraum herzustellen, die in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger BWV und der Landeshauptstadt Stuttgart gesichert werden.

### **3. Planinhalt**

Planerische Grundlage bildet der Entwurf des Büros a+r Architekten, Tübingen/Stuttgart, das als Siegerbüro aus einer vorgeschalteten Planungskonkurrenz mit sechs Teilnehmern hervorgegangen ist.

#### **3.1 Städtebauliche Struktur und Stadtbild**

Der Entwurf des Büros a+r Architekten sieht eine 12-geschossige Erweiterung des Wohnhochhauses Wetzlarer Straße 25 nach Norden vor. Der Haupteingang zum Gebäude erfolgt von Osten und schließt sich direkt an den neu zu gestaltenden Platz an.

Der Erschließungskern wird um ein Fluchttreppenhaus erweitert und nach den aktuellen Anforderungen (MHHR Fachkommission Bauaufsicht Hochhaus Richtlinien) entsprechend gestaltet. Die Erschließungsbereiche zu den Wohnungen erhalten auf jedem Geschoss Tageslicht.

Im Erdgeschoss befinden sich neben Wohnungen eine hausinterne Paketstation, eine Büroeinheit und Gemeinschaftsräume (Fahrrad, Kinderwagen, Trockenräume etc.).

Die Dachfläche des etwas niedrigeren nördlichen Anbaus soll als gemeinschaftlich nutzbare Terrasse gestaltet werden. Es ist ein Mietergarten mit Hochbeeten vorgesehen, auf weiteren Dachflächen eine extensive Dachbegrünung. Eine Solar-Anlage auf dem Dach des nördlichen Anbaus würde durch den höheren Baubestand großflächig verschattet und ist daher wirtschaftlich nicht darstellbar. Auf dem Dach des bestehenden Bauteils aus den 1960er Jahren ist aus statischen Gründen und aufgrund der Höhe und der dadurch auftretenden Windgeschwindigkeiten keine Dachbegrünung möglich. Das Dach ist statisch auf das Maximum ausgereizt.

Durch den Anbau werden im Wohnhochhaus 25 neue Wohneinheiten entstehen. Das sanierte Wohnhochhaus präsentiert sich nach dem Anbau als kompakter Baukörper mit ca. 9170 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (oberirdisch). Der Anbau ergänzt und erweitert die bisherige 14-geschossige Bebauung an dieser Stelle.

Oberirdisch werden im Plangebiet insgesamt elf Stellplätze westlich des Wohnhochhauses angelegt. Weitere Kfz-Stellplätze stehen den Bewohnern in den bestehenden südlich angrenzenden Tiefgaragen zur Verfügung. Im EG-Bereich des Gebäudes befinden sich drei Fahrradabstellräume mit insgesamt ca. 50 Fahrradstellplätzen. Zur Darmstädter Straße hin ist ein Müllraum vorgesehen, der von Süden erschlossen wird.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung „Wohnen“ für das Grundstück des Bau- und Wohnungsvereins orientiert sich an der vorhandenen und künftigen Nutzung als Wohngebiet und wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellt. Im Erdgeschoss ist zudem eine Büroeinheit zulässig, die den Gebietscharakter nicht einschränkt und im Einklang mit der Wohnnutzung steht.

Die Art der Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Wohnen und Büronutzung im EG festgesetzt.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorhabenplanung bestimmt. Die Höhe des Gebäudes orientiert sich dabei an der bereits bestehenden Bebauung mit einer festgesetzten obersten Begrenzung der baulichen Anlage als HBA = 320,20 m üNN.

Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses, zur Schaffung neuen Wohnraums und zur Aufwertung des öffentlichen Raums werden die Orientierungswerte für die GFZ (1,2) für das allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO überschritten. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) ergibt sich eine GFZ von 2,6.

Eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Umwelt, insbesondere auf das Schutzgut Klima, durch die Überschreitung des Orientierungswertes wird dadurch vermieden, dass der geplante Neubau und die elf oberirdischen Stellplätze auf bereits versiegelten Flächen geplant sind. Der Anbau als Maßnahme der Innenentwicklung leistet einen positiven Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche.

Zur Verringerung der Auswirkung auf das Schutzgut Klima werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt bzw. im VEP mit Durchführungsvertrag geregelt. Auf dem Dach des Neubaus wird ein Teil der Dachlandschaft als Mietergarten mit Hochbeeten geplant. Des Weiteren werden die bestehenden Bäume soweit wie möglich erhalten und zahlreiche Neupflanzungen vorgesehen.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrsbedürfnisse sind durch die Überschreitung des Orientierungswertes nicht zu erwarten. Durch die Errichtung des neuen Quartiersplatzes wird die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum für die Bewohner und die Allgemeinheit aufgewertet.

Die für den Neubau erforderlichen KFZ-Stellplätze sind in den bestehenden Tiefgaragen gesichert. Darüber hinaus werden die bestehenden oberirdischen Garagen durch elf KFZ-Stellplätze im westlichen Teil des Geltungsbereiches ersetzt.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Das Vorhaben bestimmt mit seiner Lage die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise und wird gemäß den zugrundeliegenden Planunterlagen (VEP) festgesetzt. Die Bestandsbebauung wird durch einen Anbau erweitert, daher wird das Baufenster nach Norden vergrößert. In der Erdgeschosszone ist im Osten und Süden als Eingangssituation ein Vordach geplant, das die überbaubare Grundstücksfläche überschreitet (AN).

Nicht bebaute Flächen sollen weitgehend begrünt werden. Allerdings sind Müllstandorte und Löschwassertanks außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb gekennzeichneten Bereiche zulässig, da es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt. Östlich des Wohnhochhauses sind eine Platzfläche mit Baumpflanzungen sowie gestalteten Grünflächen geplant. Der Platzbereich wird über eine großzügige Treppenanlage mit dem Eingangsbereich zum Wohnhochhaus verbunden, eine barrierefreie Rampe verbindet im Süden das Wohnhochhaus mit der Wetzlarer Straße. Der Platzbereich mit Treppen- und Rampenanlagen wird gemäß Freiflächengestaltungsplan als Nebenanlage im zeichnerischen Plan festgesetzt.

### 3.5 Grün- und Freiflächen

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) ist der Freiflächengestaltungsplan von g2 Landschaftsarchitekten von 28. September 2023, Stuttgart, dessen Umsetzung im Durchführungsvertrag gesichert wird.

Laut Fortschreibung des Spielflächenleitplans 2011/2012 ist pro neu geschaffene Wohneinheit eine Spielfläche von 2 m<sup>2</sup> pro Einwohner herzustellen. Es ist geplant, diese Flächen im Rahmen der zukünftigen Gestaltung des Gesamtgebiets (Ca 315/2) herzustellen und zu gestalten.

### 3.6 Erschließung und Parkierung

#### Erschließung

Die Erschließung des Wohnhochhauses ist durch die Darmstädter und die südliche Wetzlarer Straße gesichert. Der Hauptzugang zu den Wohnungen erfolgt über die Wetzlarer Straße.

Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der nördlichen Wetzlarer Straße werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verändert. Die Wetzlarer Straße ist zukünftig nicht mehr durchgehend für den KFZ-Verkehr befahrbar und wird im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans neugestaltet und zu einem Bereich für zu Fuß Gehende und Radfahrende zurück gebaut.

Im nördlichen Bereich der Wetzlarer Straße entsteht ein neuer Quartiersplatz, der zum Verweilen und Treffen einlädt. Die Wetzlarer Straße wird an dieser Stelle mit Pollern für den KFZ gesperrt und zu einem Geh- und Radweg zurück gebaut. Die Poller in der Wetzlarer Straße sind abnehmbar. Dadurch ist die Wetzlarer Straße für die Feuerwehr und AWS befahrbar. Die Kfz Verkehre werden über den Sparrhärmelingweg und die Darmstädter Straße geführt. Die südliche Wetzlarer Straße ist ebenfalls befahrbar und alle Zufahrten/Einfahrten zu Grundstücken sind weiterhin möglich. In der Wetzlarer Straße gibt es im Bereich der Tiefgaragenzufahrten eine Wendemöglichkeit. Grundlage ist der Freiflächengestaltungsplan von g2 Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 28. September 2023.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Mit der Stadtbahnlinie U 12 besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die nächste Stadtbahn-Haltestelle „Zürcher Straße“ befindet sich an der Kreuzung Zürcher Straße/ Löwentorstraße und ist ca. 150 m vom Plangebiet entfernt.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den MIV erfolgt die Erschließung und Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz über die Darmstädter Straße und die südliche Wetzlarer Straße.

Öffentlicher Raum / Geh- und Radwegeverbindung

Der Entwurf für den Gesamtbereich (Ca 315/1 und Ca 315/2) legt ein großes Augenmerk auf die Verzahnung des Quartiers mit dem öffentlichen Raum. Dies gilt insbesondere für den Umgang mit der vorhandenen Topographie und der Öffnung der städtebaulichen Struktur zur Wetzlarer Straße. Großzügige Treppenanlagen sorgen für Aufenthaltsqualität und vermitteln zwischen dem Niveauunterschied der Wetzlarer Straße und dem höher gelegenen Quartiersinneren. Ein neuer Quartiersplatz im nördlichen Bereich der Wetzlarer Straße lädt zum Verweilen ein. Die Wetzlarer Straße wird an dieser Stelle mit Pollern für den KFZ-Verkehr gesperrt und zu einem Geh- und Radweg zurück gebaut.

Der Auftakt des neuen Quartiersplatzes bildet ein neugeplanter Baumstandort. Im Bereich der Querparker in der südlichen Wetzlarer Straße werden zwei neue Baumstandorte geschaffen, die insbesondere die Aufenthaltsqualität in der Wetzlarer Straße erhöhen, aber auch die neukonzipierten Parkplätze ordnen sollen. In diesem Bereich befindet sich auch ein Baum, der sich im Bestand auf privater Fläche befindet. Aufgrund des vitalen Zustands des Baumes ist es geplant, diesen zu erhalten. Durch den geplanten Erhalt des Bestandbaumes zum Auftakt der Umgestaltung der Wetzlarer Straße liegt die Baumbilanz mithilfe der drei neugeplanten Baumstandorte bei +5 Bäumen.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums müssen die öffentlichen Parkmöglichkeiten in der Wetzlarer Straße gesichert werden. Hierfür sind im Bereich der Ein-/Ausfahrt der bestehenden Tiefgarage sechs gekennzeichnete Parkplätze auf einem Grundstück im Eigentum des Bau- und Wohnungsvereins geplant und mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Dieser Bereich sowie der gesamte südliche Teil der Wetzlarer Straße sollen zukünftig zu einer Mischverkehrsfläche entwickelt werden. Um dies im Rahmen des VEP zu sichern, ist auf der vorher erwähnten Fläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Des Weiteren soll die Durchlässigkeit des Rad- und Fußgängerverkehrs entlang der Darmstädter Straße gewährleistet werden. Hierzu wird eine weitere Fläche im Eigentum des Bau- und Wohnungsvereins mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die beiden oben erwähnten Flächen sind zusätzlich mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet, um die Versorgung des Geltungsbereiches mit Strom zu sichern.

### Ruhender Verkehr

Auf dem Grundstück Wetzlarer Straße 25 stehen entlang der Darmstädter Straße zehn sowie im hinteren Bereich fünf private Garagen, die durch elf oberirdische private Stellplätze ersetzt werden.

Die bestehenden südlich angrenzenden Tiefgaragen sollen perspektivisch erhalten werden, sodass alle im Rahmen des Gesamtkonzepts für Bestand und Neubau erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können. Der Stellplatznachweis nach LBO kann damit eingehalten werden. Die Ein- und Ausfahrten der beiden Tiefgaragen sollen weiterhin von der Wetzlarer Straße aus erfolgen. Die Bereiche sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

Mit der Umgestaltung der Wetzlarer Straße sowie der Realisierung des Quartiersplatzes können im Plangebiet sechs Querparkplätze im öffentlichen Straßenraum realisiert werden. Mithilfe zwei neuer Baumbete und dem Erhalt eines Baumes können diese Querparkplätze neu geordnet werden. Infolge der Realisierung des Quartiersplatzes sowie der Umgestaltung der Wetzlarer Straße im Plangebiet entfallen insgesamt zehn Parkplätze im öffentlichen Straßenraum.

Entlang der Darmstädter Straße sollen sechs Längsparkplätze im Zuge der Umgestaltung hergestellt werden. Die Parkplatzbilanz ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Durch das zusätzliche Angebot an Längsparkplätzen in der Darmstädter Straße liegt die Parkplatzbilanz im öffentlichen Straßenraum bei -5. Die privaten Stellplätze wurden nicht für die Parkplatzbilanz im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt.

Die Wetzlarer Straße liegt zentral im Stadtteil Birkenäcker. Für den Bereich nördlich der Löwentorstraße und südlich des Sigmund-Lindauer-Wegs wurden im Jahr 2020 Erhebungen zum ruhenden Verkehr durchgeführt. Dabei wurden insgesamt ca. 340 Parkplätze im öffentlichen Raum ermittelt. Durch die Umgestaltung der Wetzlarer Straße und der Herstellung eines Quartiersplatzes wird die Aufenthaltsqualität gestärkt und Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr erreicht. Dieser Attraktivitätsgewinn wird durch den Wegfall von 5 Parkplätzen im öffentlichen Raum erreicht. Im Hinblick auf die ermittelten ca. 340 Parkplätze auf Grundlage der genannten Erhebung, wird die leicht negative Parkplatzbilanz als vertretbar bewertet.

	Darmstädter Straße	Wetzlarer Straße	Ges.
Bestand	16 Parkplätze	16 Parkplätze	32
Planung	21 Parkplätze	6 Parkplätze	27

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maß an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Kanäle.

Im Plangebiet liegt eine Netzstation der Netze BW, die planungsrechtlich gesichert wird.

### **3.8 Infrastruktur**

Durch das Vorhaben bzw. die Festsetzung zur Art der Nutzung „Wohnen und Büronutzung im EG“ entsteht der Bedarf für 0,5 Gruppen Kita. Der Bedarf wird durch den BWV abgelöst. Dies wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

#### 4. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) in Stuttgart Bad Cannstatt wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die relevanten Schutzgüter betrachtet:

##### Mensch

Verkehrslärm:

Entlang der Darmstädter und der Wetzlarer Straße sind Schallpegelwerte zu erwarten, die deutlich unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (> 70/60 db (A) tags/nachts) liegen.

Nach der Lärmkartierung 2017 der Stadt Stuttgart werden an der Darmstädter Straße und der Wetzlarer Straße entlang des Planungsgebiets Mittelungspegel von unter 50 dB(A) tags und nachts aufgrund des Straßenverkehrs erreicht. Demnach sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet (> 50/40-45 db (A) tags/nachts) eingehalten. Es ist davon auszugehen, dass auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet (>59/49 dB (A) tags/nachts) eingehalten sind.

Durch die Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums der Wetzlarer Straße und der Darmstädter Straße ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten, so dass im Hinblick auf Verkehrslärm gem. 16. BImSchV wie auch hinsichtlich der Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber der Bestandssituation keine Änderungen anzunehmen sind.

Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Luftqualität:

Im Plangebiet und dessen Umgebung gibt es keine Emittenten, welche die Luftqualität negativ beeinflussen.

##### Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexe:

Das Plangebiet kann dem Biotoptypenkomplex III.2 „Band- und Punkthausbebauung (Hochhäuser) mit architektonischem Siedlungsgrün“ zugerechnet werden.

Bäume:

Das Plangebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart.

Eine Aufnahme und Bewertung des Baumbestandes aus 2019 liegt vor.

Demnach gibt es im Plangebiet insgesamt einen Bestand von 20 erfassten Bäumen, der sich aus Vogelkirschen, Winterlinden, Eichen, Birken, Hainbuchen, Gleditschien und verschiedenen Ahorn-Arten zusammensetzt. In der Baumerfassung werden 16 der Bestandsbäume als vital, vier als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt.

Aus diesem Bestand sind zwölf Bäume zum Erhalt vorgesehen. Zusätzlich werden 16 Neupflanzungen festgesetzt.

<b>Baumbestand</b>	20
davon zum Erhalt festgesetzt	12
davon entfernt	8
<b>Neupflanzungen</b>	16

Insgesamt können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet 8 Bäume mehr als zum Zeitpunkt der Baumerfassung bestehen.

#### Artenschutz:

Für das Plangebiet und die angrenzenden südlichen Flächen liegt ein Vorabzug der Artenschutzuntersuchung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vom Januar 2019 vor. Diese wurde um eine Stellungnahme im Juni 2022 ergänzt: Verweis auf „Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum verkleinerten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Wetzlarer Straße 25 in Stuttgart, Bad Cannstatt“ und auf die „Ergebnisdarstellung der Nacherfassung der Avifauna im Zusammenhang mit dem B-Plan Wetzlarer Straße in Stuttgart-Bad Cannstatt (April 2023) von der Gruppe für ökologische Gutachten (GöG).

Im Zuge der Untersuchungen wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel und Fledermäuse) nachgewiesen, für die bei Realisierung des Vorhabens mit Auswirkungen auf diese Arten zu rechnen ist.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind deshalb folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bauzeitenbeschränkung für Baufeldfreimachung auf den Zeitraum vom 1. November bis einschl. 28. Februar
- ökologische Baubegleitung vor und während der Bauarbeiten,
- Bereitstellen von insgesamt 7 Nistkästen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung nach dem Maßnahmenkonzept (GöG 2023). Die zwei Kästen für Meisen und drei Kästen für Stare sind an Bäumen zu installieren. Der Kasten für den Hausrotschwanz ist an einem Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs anzubringen. Alle Kästen sind in mind. 3 m Höhe anzubringen.

Die Maßnahmen sind auch im Durchführungsvertrag geregelt.

#### Boden und Fläche

Bodenqualität und Versiegelung:

Da die Bodenqualität gemäß Planungskarte Bodenqualität Stuttgart als sehr gering (Qualitätsstufe 1) eingestuft ist und im Rahmen der Stellplatzflächen versickerungsfähige Beläge verwendet werden, ist nicht von erheblich nachteiligen Wirkungen auf den Boden auszugehen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist zum derzeitigen Planungsstand aufgrund der weiterhin hohen Versiegelung mit keiner Änderung der Bodenqualitätsstufe zu rechnen.

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplans keine Änderung in der Bilanz.

Im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) des Amts für Umweltschutz ist keine verdächtige Fläche dokumentiert.

**Fläche:**

Anhand der vorgesehenen Nutzungsintensivierung ist davon auszugehen, dass sich die Flächeneffizienz im Plangebiet erhöhen wird.

Wasser**Schutzgebiete:**

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg vom 11. Juni 2002).

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung werden beachtet.

**Grundwasser:**

Da sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet gegenüber dem Bestand nicht signifikant erhöht und im Rahmen der Stellplatzflächen versickerungsfähige Beläge verwendet werden, ist nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Bei Baugrunderkundungen im Planungsbereich wurde bis in eine Tiefe von 258,27 m ü. NN kein Grundwasser angetroffen. Nach den bislang bekannten Daten ist das Grundwasser erst tiefer zwischen etwa 232 und 245 m ü. NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

Klima und Luft

Erheblich nachteilige Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Nach dem Klimaatlas der Region Stuttgart (2008) ist das Plangebiet als Stadtrandklimatop bewertet. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt, regionale und lokale Winde sowie weitere klimarelevante Größen sind stark modifiziert.

In den Planungshinweisen wird das Plangebiet zu den bebauten Gebieten mit klimarelevanter Funktion gezählt.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Bebauung stadtklimatisch beeinträchtigt. Dies betrifft insbesondere die Durchlüftung. Das Plangebiet wird überwiegend über eine Strömungsschneise entlang der Wetzlarer Straße durchströmt, die bereits heute durch Bebauung gestört ist. Infolge der geringen Durchlüftung ist die thermische Belastung teilweise erhöht.

Die Dachfläche des etwas niedrigeren nördlichen Anbaus soll als gemeinschaftlich nutzbare Terrasse gestaltet werden. Es ist ein Mietergarten mit Hochbeeten vorgesehen. Auf dem Dach des bestehenden Bauteils ist eine Dachbegrünung wie auch eine Solaranlage nach Angaben des Vorhabenträgers nicht geplant. Eine Solar-Anlage auf dem Dach des nördlichen Anbaus würde durch den höheren Bestand großflächig verschattet und ist daher wirtschaftlich nicht darstellbar.

Die Festsetzungen von neuen und zu erhaltenden Baumstandorten tragen dazu bei, eine Verbesserung des Lokalklimas zu unterstützen. Die nicht überbaubaren Flächen sollen wo möglich begrünt und versiegelte Flächen beschränkt werden.

Die bestehenden und neu zu pflanzenden Bäume und die Begrünung der Freiflächen wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

### Berücksichtigung der Auswirkung der Planung auf das globale Klima im Sinne der Regelungen des Klimaschutzgesetzes:

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und der geringen Größe des Plangebietes innerhalb des Siedlungskörpers von Stuttgart sind keine relevanten Auswirkungen auf das globale Klima zu erwarten.

### Landschaft und Erholung in der Landschaft

Erheblich nachteilige Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird nach allen Seiten vom Siedlungskörper umschlossen. Der Hochpunkt der Wetzlarer Straße 25 spielt in Sichtbeziehungen im weiteren Umfeld, bis in die weiter nördlich und westlich gelegenen Freiraumstrukturen des Außenbereichs mit strukturreichen Gartengrundstücken und Weinbergstrukturen, eine Rolle. Im Stadtteil Birkenäcker sind Gebäudestrukturen der 1950-er bis 70er Jahre stadtbildprägend. Die angrenzende Wohnbebauung ist heterogen (Zeilen, Punkte, Doppel- und Reihenhäuser). Westlich des Plangebiets ist eine öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Die Grünanlage beinhaltet auch Spiel- und Sportmöglichkeiten.

### Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römische Zivilsiedlung - westlich des Reiterkastells - Cannstatt, an der ehemaligen Römerstraße (heute Sparrhärmlingweg).

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger/Bauherren finanziert werden.

### Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb von Konsultationsabständen für Störfallbetriebe.

### Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

Im Rahmen der vorgesehenen Nachverdichtung ist von einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auszugehen. Die Planung entspricht dem Grundsatz des Flächensparens nach §1a Abs. 2 BauGB (Vorrang Innen- vor Außenentwicklung).

### Energiestandard:

Als Ausführungsstandard wird für den Anbau das GEG Standardgebäude angesetzt. Dies entspricht einem Gebäude nach KfW EfH 55. Diese Anforderung wird im Durchführungsvertrag abgesichert.

## **5. Freiflächengestaltungsplan**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) ist im Bauantragsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan verbindlich abzustimmen. Die Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der abgestimmten Freiflächengestaltungsplanung ist im Durchführungsvertrag abgesichert.

## **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen**

Als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gem. § 12

BauGB abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. dazu, den Bauantrag spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans einzureichen und das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

Darüber hinaus beinhaltet der Durchführungsvertrag städtebauliche Regelungen, insbesondere die die Fassadengestaltung, Einfriedigungen, Werbeanlagen, Außenbeleuchtung sowie Antennen regeln.

## 7. Planungsdaten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nachstehende Flächenanteile:

Fläche des Plangebiets: 4.678 m<sup>2</sup>

davon

Baufläche: 3.580 m<sup>2</sup>

Neu geplante Wohnungen 25 WE mit ca. 1.860 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, den 28. September 2023

Thorsten Donn  
Amtsleiter