

## **Ausführliche Begründung:**

### **1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsziele**

Auf dem vormaligen Messeparkplatz P 8 soll nach dem Wegzug der Messe auf die Filder als Nachfolgenutzung ein Wohnquartier errichtet werden, da sich das ursprüngliche Nachfolgeprojekt eines Mode-Orderzentrums ('Szenario') als nicht realisierbar erwiesen hat. Es sollen rund 110 Wohneinheiten angesiedelt werden. Planerische Grundlage für die Neuordnung ist der Preisträgerentwurf des im Dezember 2014 entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs, der für das aufzusiedelnde Quartier straßenseitig eine verkehrslärmabschirmende Reihenhausbauung und parkseitig eine offene Bebauung mit stadtvillenähnlichen Geschosswohnungsbauten vorschlägt.

Gegenwärtig wird der vormalige Messeparkplatz als temporärer Standort für Container-Notunterkünfte genutzt.

In den Geltungsbereich ist auch das zwischen der Birkenwald- und der Landenbergerstraße gelegene städtische Grünlandgrundstück einbezogen mit der Zielsetzung, dieses Grundstück als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich abzusichern.

Mit der Errichtung eines neuen Wohnquartiers auf einer nicht mehr benötigten Gewerbefläche und der nachhaltigen Sicherung einer Grünfläche dient der Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und wohnungsnahen Erholungsflächen.

### **2. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung einer nach Verlegung der Messe nicht mehr benötigten Gewerbefläche sowie die Sicherung einer Grünfläche. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne formelle Umweltprüfung und ohne formellen Umweltbericht aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben (siehe Anlage 5 'Begründung'). Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i.S. von § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB) wurden ermittelt und sind in der Begründung dargestellt.

### **3. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die westlich der Landenbergerstraße vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets weicht von der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans ab, der für diesen Bereich eine 'gemischte Baufläche Verwaltung' darstellt. Der Bau-

ungsplan soll aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden (siehe Anlage 6). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die östlich der Landenbergerstraße zu sichernde Grünfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als solche dargestellt, sodass sich das Erfordernis zur Anpassung des Flächennutzungsplans auf die westlich der Landenbergerstraße gelegene Teilfläche beschränkt.

#### **4. Erweiterung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB um das sich zwischen der Landenberger- und der Birkenwaldstraße erstreckende städtische Grünlandgrundstück (Flst. 9446/1) erweitert, um hier eine öffentliche Grünfläche zu sichern. Damit wird der Planungsvorgabe des Rahmenplans Halbhöhenlagen vom 2. Oktober 2007 entsprochen, wonach „zur Sicherung der Umweltqualitäten sowie zum Schutz der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich [...] entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 2.10.2007 die Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden“ soll (Rahmenplan Halbhöhenlagen: Karte 7.16/ Differenzfläche 66 ‹Weißenhof›).

#### **5. Vorgang**

##### **5.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20. Mai 2014 beschlossen, den Bebauungsplan Areal Rote Wand/Am Kochenhof, Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 274) aufzustellen und die Öffentlichkeit über die Planungsziele und über bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen zu informieren.

##### **5.2 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 2. Juni bis zum 1. Juli 2014 öffentlich eingesehen werden. Zusätzlich wurde am 5. Juni 2014 im Rahmen einer Informationsveranstaltung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung angeboten.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Rückbau von Kfz-Verkehrsflächen (Straße Am Kochenhof) zugunsten des Fußgänger- und Radverkehrs
- Ausarbeitung eines grünordnerischen Begleitplans zum Bebauungsplan
- Anlage eines Sees im Anschluss an die Rote Wand (Kooperativer Ideenwettbewerb 2004, Vorschlag des ersten Preisträgers)
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums zwischen der Brenzkirche und dem neuen Wohnquartier

- Ansiedlung von Kinderbetreuungseinrichtungen und Einrichtung von Kinderspielflächen

Das Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) ist in Anlage 2 dargestellt und erörtert.

### **5.3 Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf (§ 4 Abs.2 BauGB)**

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden war entbehrlich, da im Rahmen der vorausgehenden Planung (Modeorder-Zentrum 'Szenario', Bebauungsplan 2009/3) die für eine Überplanung der Teilfläche westlich der Landenbergerstraße relevanten Umweltbelange bereits erhoben wurden und somit bekannt waren. Östlich der Landenbergerstraße soll der vorfindliche Ist-Zustand (Grünfläche) planungsrechtlich gesichert werden. Von den planungsbetroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Januar 2016 Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden führten teilweise zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf. Nicht bzw. nicht vollumfänglich berücksichtigt werden konnten u. a. folgende Anregungen:

- Verbesserung der Pflanzqualität in den an das Plangebiet anschließenden Grünflächen (Landesnenschutzverband).
- Einräumung planerischer Spielräume, um die Realisierung auch alternativer, vom prämierten Wettbewerbsentwurf abweichender städtebaulicher Konzepte im Bebauungsplan nicht zu behindern (Verschönerungsverein Stuttgart). Der Verschönerungsverein weist diesbezüglich darauf hin, dass die interimswise Nutzung des Grundstücks als Standort für Notunterkünfte über einen voraussichtlich längeren Zeitraum als vorgesehen stattfinden wird und erfahrungsgemäß im Laufe der Zeit ein Wandel der planerischen Vorstellungen und Anforderungen stattfindet, sodass eine zu eng an der Formensprache des prämierten Wettbewerbsentwurfs orientierte Bauleitplanung für alternative Planungskonzepte keine ausreichende Flexibilität aufweist.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB ist in Anlage 3 dargestellt und erörtert.

## **6. Begründung zum Bebauungsplan**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB dargestellt; auf sie wird verwiesen (Anlage 5). Die Ansiedlung einer Wohnbebauung gegenüberliegend zum neuen Versorgungszentrum an der Straße Am Kochenhof komplettiert das in der Messenachfolge entstandene neue Stadtquartier.

Mit der Festsetzung eines <allgemeinen Wohngebiets> und einer <öffentlichen Grünfläche> berücksichtigt der Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich ihres Bedarfs an wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen. Zudem entspricht die Wiedernutzbarmachung einer nicht mehr benötigten

Gewerbefläche als Wohnquartier den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, wonach der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung der Vorrang zu geben ist.

## 7. Belange des Umweltschutzes

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschafts- bzw. Stadtbildpflege sind in der Begründung dargestellt.

**Planungsauswirkungen auf Tiere und Pflanzen:** Für das östlich der Landenbergerstraße gelegene Grünlandgrundstück ergeben sich aus der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche keine Änderungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Westlich der Landenbergerstraße wurde anlässlich der Errichtung von Notunterkünften der Vegetationsbestand des vormaligen Messeparkplatzes bis auf die Gehölze entlang der Straße Am Kochenhof nahezu vollständig gerodet, sodass die in der Nachfolge geplante Errichtung einer Wohnbebauung keine wesentliche Änderung für die Wertigkeit der Schutzgüter auslösen kann. Der Eingriff wurde bereits in Zusammenhang mit der Vorgängerplanung erhoben und gegen (zwischenzeitlich bereits hergestellte) Ersatzmaßnahmen und Ersatzpflanzungen bilanziert. Zusätzliche Eingriffe in den nach der Vorgängerplanung entlang der Landenbergerstraße zu erhaltenden Baumbestand können durch Baumpflanzungen im neuen Wohnquartier und straßenbegleitend entlang der Straße Am Kochenhof ausgeglichen werden. Artenschutzrechtlich relevante Eingriffe in den Lebensraum des Haussperlings werden durch Festsetzung von Nistkästen und Hinweise zur Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten vermieden und ausgeglichen.

Für die östlich der Landenbergerstraße zu sichernde Grünfläche ergibt sich durch die Bebauungsplanfestsetzung für die Schutzgüter eine Verbesserung, indem die hier bislang maßgebliche Planungsabsicht, eine Wohnbebauung (Baustaffel 6 OBS) zu errichten, aufgegeben wird. Die dadurch im Rahmen der Maßgaben von Baustaffel 6 bislang mögliche Reduzierung von Vegetationsbeständen und damit von Habitatflächen entfällt zukünftig, sodass sich in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen für die Bebauungsplanteilfläche östlich der Landenbergerstraße eine Verbesserung ergibt.

**Planungsauswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene:** Der Geltungsbereich wird durch lokale Windbahnen tangiert, die Frischluft von der Feuerbacher Heide über den Rosensteinpark zum Neckar transportieren. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die Böschungskante der Roten Wand nicht durch Gebäude überragt werden kann. Somit dürfte keine wesentliche Beeinträchtigung der lokalen Windbahnen durch die neue Bebauung zu erwarten sein.

Mit der Rodung von Bäumen zugunsten einer Wohnbebauung entfällt zukünftig deren günstige klimatische und lufthygienische Auswirkung. Durch Maßnahmen wie einer teilweisen Begrünung von Dachflächen und der Pflanzung neuer Bäume kann dieser Effekt langfristig wieder ausgeglichen werden.

Für die östlich der Landenbergerstraße zu sichernde Grünfläche ergibt sich durch die Bebauungsplanfestsetzung für die Schutzgüter eine Verbesserung, indem die hier bislang maßgebliche Planungsabsicht, eine Wohnbebauung (Baustaffel 6 OBS) zu errichten aufgegeben wird. Die dadurch im Rahmen der Maßgaben von Baustaffel 6 bislang mögliche Reduzierung klimatisch und lufthygienisch relevanter Vegetationsbestände sowie die entsprechende Zunahme von Versiegelungsflächen entfällt zukünftig, sodass sich in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene für die Bebauungsplanteilfläche östlich der Landenbergerstraße eine 'Verbesserung' ergibt.

**Planungsauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit:** Um eine Wohnnutzung am Standort Messeparkplatz realisieren zu können, müssen entgegenstehende Randbedingungen in Bezug auf das Schutzgut menschliche Gesundheit bewältigt werden, die sich in erster Linie aus Belastungen aus Kfz-Verkehr (Lärm, Schadstoffe), aus Gastronomielärm und aus den im Baugrund vorhandenen Altlasten ergeben.

Das geplante Wohnquartier wird durch Verkehrslärm aus der Straße Am Kochenhof in einer Größenordnung belastet, welche die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreitet. Ebenso ist für Teilbereiche des Wohnquartiers nächtlicher Gewebelärm (Außengastronomie) festzustellen, der über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume) liegt.

Da im Kreuzungsbereich Am Kochenhof/Stresemannstraße aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle/-wände stadtgestalterisch ausscheiden, sind im Bebauungsplan entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Außerdem wird das festgesetzte allgemeine Wohngebiet entsprechend gekennzeichnet.

Nach den im Rahmen der Luftreinhalteplanung für Stuttgart erstellten Schadstoffprognosen ergeben sich für den fraglichen Abschnitt der Straße Am Kochenhof zwar keine Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß 39. BImSchV, aber die vom Gemeinderat beschlossenen Luftqualitätszielwerte (GRDRs Nr. 1421/2003) werden bezüglich Feinstaub und Stickstoffdioxid teilweise überschritten. Das allgemeine Wohngebiet wird aus diesem Grund hinsichtlich kfz-verkehrsbedingter Schadstoffbelastungen gekennzeichnet.

Die im Rahmen von Altlastenerkundungen sowie abfalltechnischen Untersuchungen festgestellten teilweise erheblichen Untergrundverunreinigungen sind im weiteren Planungsprozess beachtlich, um nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit auszuschließen. Der Bebauungsplan ist entsprechend gekennzeichnet.

Insgesamt können für das Schutzgut menschliche Gesundheit bei Beachtung der Maßgaben des Bebauungsplans zu Verkehrslärm, Luftschadstoffen und Altlasten erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

**Planungsauswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:** Durch die gegenüberliegend errichtete neue Wohnbebauung wird das Kulturdenkmal Brenzkirche in einen neuen städtebaulichen Zusammenhang gestellt. Das Gebäude wird zu-

künftig Teil einer Platzsituation. Dieser Umstand dürfte sich jedoch nicht erheblich nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken, zumal dessen denkmaleigenschaftsbe gründenden Merkmale in erster Linie im dokumentarischen Wert seiner Bauge schichte als eines im Sinne der NS-Ideologie umgestalteten Sakralbaus zu suchen sind - nicht jedoch in der künstlerischen Wertigkeit der überlieferten Bausubstanz.

## **8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**

Nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) sind bei neuen Bau- bzw. Umnutzungsvorhaben baulandpolitische Grundsätze für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung umzusetzen. Danach sollen im Regelfall mindestens 20% der planungsrechtlich neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für die Wohnbauförderung gesichert werden. Handelt es sich dabei um städtische Grundstücke, kann der Anteil der Wohnbauförderung auf bis zu 50% der neu ge schaffenen Geschossfläche Wohnen erhöht werden.

Da es sich im konkreten Fall um die Entwicklung eines städtischen Grundstücks handelt, wird eine Förderquote von 53% angestrebt. Davon soll der Anteil der allge meinen Sozialmietwohnungen (SMW) 39% und der Anteil der Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) 14% der Geschossfläche Wohnen betragen. Ein Anteil von 27% soll an Baugemeinschaften vergeben werden. Innerhalb der Baugemeinschaften ist optional die Möglichkeit vorhanden, städtische Wohnbauför derrichtlinien (Programm preiswertes Wohneigentum (PWE) und Familienwohnbau programm) heranzuziehen. Der verbleibende Anteil von 20% wird als frei finanzierter Wohnungsbau errichtet.

Die SIM-Regelungen sollen im Rahmen der Grundstücksveräußerung kaufvertrag lich umgesetzt werden.

## **9. Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 30. April 2018 wird für die Dauer eines Mo nats im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich ausgelegt. Die Grund züge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umwelt schutzes sind in der Begründung vom 30. April 2018 dargestellt, die ebenso öffent lich ausgelegt wird.

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellung nahmen zu den umweltbezogenen Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind folgende:

- Untersuchung zu geschützten Arten vom November 2006
- Schallgutachten vom 18. Mai 2018
- Verkehrsgutachten Rote Wand vom 24. Mai 2018)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Stellungnahmen zu umweltbezogenen Themen, wie Grundwasserschutz, Geologie, Immissionsbelas tung (Lärm, Schadstoffe), Artenschutz eingeholt.

- Amt für Umweltschutz vom 22. April 2014 und vom 27. Januar 2016
- Gesundheitsamt vom 18. Januar 2016
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg vom 21. Januar 2016
- RP-Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 26. Januar 2016
- Verschönerungsverein Stuttgart vom 23. Februar 2016
- Industrie- und Handelskammer vom 29. Februar 2016
- Deutsche Bahn vom 27. Januar 2016
- Regierungspräsidium Stuttgart vom 12. Februar 2016
- Verband Region Stuttgart vom 15. Januar 2016

Die Gutachten und die Stellungnahmen der Behörden werden zugleich ausgelegt.

Da der auszulegende Planentwurf Änderungen gegenüber dem den Behörden für das Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegten Planentwurf aufweist, werden gemäß § 4a Abs.3 BauGB von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Stellungnahmen eingeholt.