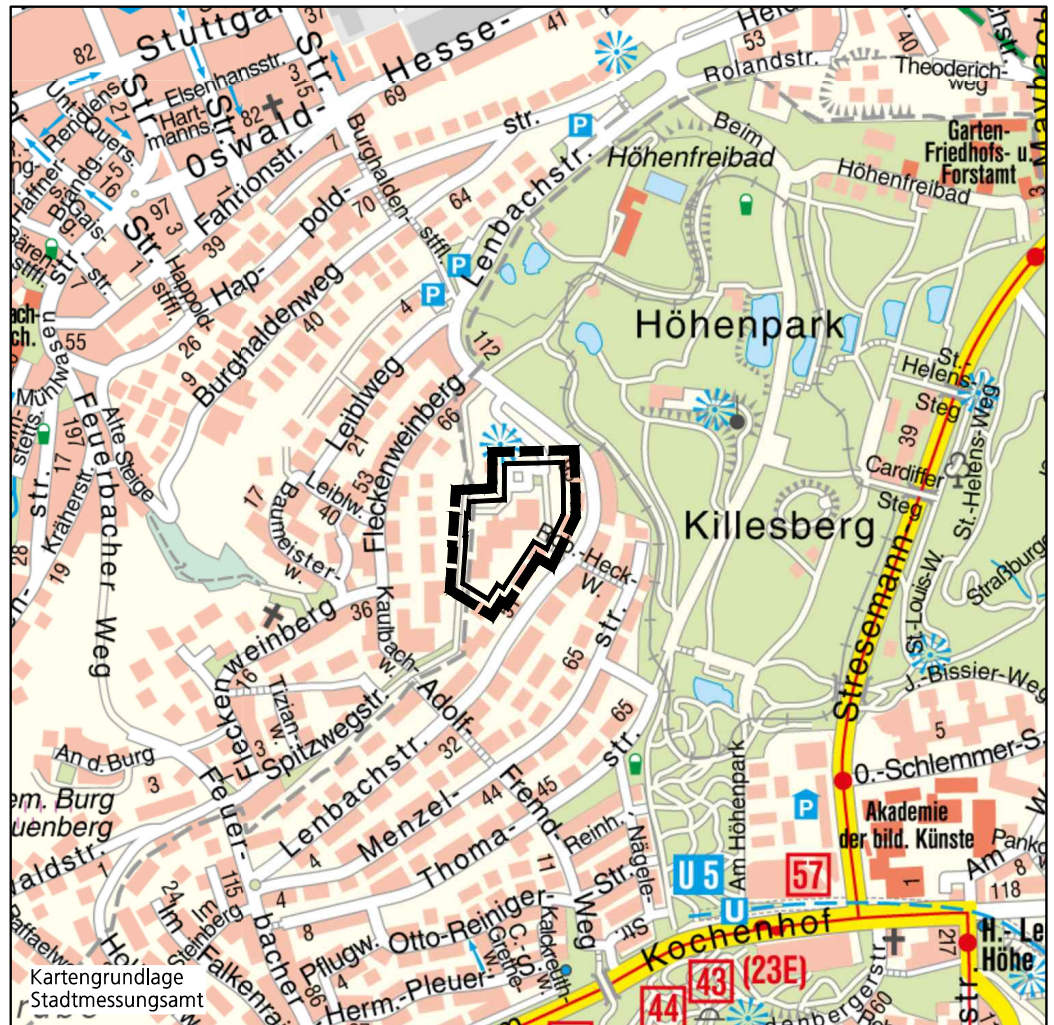


## Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

### Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297)

im Stadtbezirk  
Stuttgart-Nord

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord

### **Inhaltsübersicht**

1. Lage und Größe des Plangebiets
2. Bestand und Umgebung
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen
5. Verfahren nach § 13a BauGB
6. Planerische Konzeption
7. Umweltbelange

### **1. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Planungsgebiet liegt westlich des Höhenparks Killesberg im Stadtbezirk Stuttgart-Nord und wird im Wesentlichen begrenzt

- von einer städtischen Grünfläche (Flurstück 12349/4) sowie einer Versorgungsfläche (Wasserbehälter der EnBW) (Flurstück 12349/5) im Norden,
- von Wohnbebauung entlang der Lenbachstraße im Osten und Süden,
- von einer Wohnbebauung entlang der Straße Fleckenweinberg auf Gemarkung Stuttgart-Feuerbach im Westen.

Es umfasst das Flurstück 12349 sowie eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstücks 12349/5 der EnBW.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,52 ha.

### **2. Bestand und Umgebung**

Das Planungsgebiet befindet sich auf der höchsten Erhebung des Killesbergs und westlich des Höhenparks Killesberg im Stadtbezirk Stuttgart-Nord. Es handelt sich um das Grundstück des in den 1970ern erbauten Seniorenzentrums des Deutschen Roten Kreuzes Kreisverband Stuttgart e.V. (DRK) „Haus auf dem Killesberg“. Das gesamte Plangebiet (Flurstück 12349) befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) und wurde an das DRK im Erbbaurecht (Erbbaurechtsnehmer) vergeben.

Geprägt wird das Planungsgebiet durch den Bestandsbau des Seniorenzentrums im zentralen Bereich des Grundstücks. Das Seniorenzentrum besteht aus vier Gebäudeteilen, die miteinander verbunden sind und damit als zusammenhängender Gebäudekomplex wirken. Die bestehende Bebauung umfasst hangseitig (nach Osten) Richtung Lenbachstraße bis zu fünf Geschosse und bergseitig (nach Westen) drei bis vier Geschosse mit Flachdach.

Die Bebauung ist allseitig, mit Ausnahme der nördlich liegenden Parkierungsanlage, von begrünten Freiflächen mit Baum- und Gehölzbeständen umgeben. Im Norden angrenzend befindet sich ein dicht bepflanzter Grünbestand, der den Übergang zum weiter nördlich angrenzenden Höhenpark Killesberg schafft.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Erhebung inmitten eines Siedlungsgebietes aus den 1950er/1960er Jahren, das durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit Einzelhauscharakter geprägt ist. Die Gebäude sind in der Regel hangparallel errichtet und verfügen über zum Teil große private Freibereiche.

Das Planungsgebiet wird über die Lenbachstraße von Norden für den Individualverkehr (Kfz und Fahrräder) erschlossen. Von hier aus erfolgt auch die Anlieferung für das Heim sowie die Erschließung des nordwestlich gelegenen bestehenden Wasserbehälters der EnBW.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine unter Bäumen angeordnete Parkierungsanlage (offene Stellplätze).

Fußläufige Anbindungen befinden sich im Nordwesten, ausgehend von der Straße Fleckenweinberg, im Osten von der Lenbachstraße über den Robert-Heck-Weg sowie im Südwesten in Verlängerung der Spitzwegstraße über den Kaulbachweg.

Quer über die o. g. Parkierungsanlage verläuft unterirdisch eine Versorgungsleitung der EnBW (Wasserleitung).

Von Westen nach Osten fällt das Gelände um ca. 5,0 m (Bereich zwischen 380 m ü.NN und 375 m ü.NN).

Es besteht in ca. 700 m Entfernung mit der Endhaltestelle „Killesberg“ der Stadtbahnlinie U5 eine gute Anbindung in Richtung Stadtmitte. Zusätzlich zur Stadtbahn wird die Haltestelle oberirdisch durch die Buslinien 43 und 44 im 10-Minuten-Takt bedient, die Verbindungen Richtung Stuttgart-Feuersee/-Pragsattel (Linie 43) und Richtung Stuttgart-Hauptbahnhof schaffen.

### **3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Das DRK beabsichtigt in Kooperation mit dem Siedlungswerk Stuttgart den Abriss des bestehenden Seniorenzentrums „Haus auf dem Killesberg“ und den Bau eines durchmischten Wohnquartiers mit Einrichtungen für stationäre und ambulante Pflege, Tagespflege, Begegnungsstätte, betreutem Wohnen und familiengerechten Wohnungen sowie einer Kindertagesstätte.

Das Seniorenzentrum „Haus auf dem Killesberg“ kann die Anforderungen an eine stadtteilintegrierte Pflegeeinrichtung und die künftige neue Ausrichtung der Pflegekonzeption in den Bestandsgebäuden nicht mehr erfüllen. Außerdem ist eine Anpassung an die Vorgaben der neuen Landesheimbauverordnung wirtschaftlich nicht möglich.

Für das Planungsgebiet wurde in Abstimmung mit der Stadt Stuttgart daher im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros Ackermann & Raff GmbH & Co KG wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung ausgewählt. Dieser bildet damit die Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht.

Mit diesem Entwurf kann ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ geleistet werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dies deckt sich mit den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so auch hier der starken Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.

Insgesamt sind nach derzeitigem Planungsstand ca. 45 Pflegeplätze und ca. 110 Wohnungen geplant. Die vorgesehene Neubebauung kann auf der Grundlage des gegenwärtig gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Vorgesehen ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie eines Allgemeinen Wohngebiets.

#### **4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen**

##### **Geltendes Planungsrecht**

###### Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart führt das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet auf.

###### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Kombination von Wohnbaufläche und Grünfläche sowie „Größere Gebäude für soziale Zwecke“ dar. Das Planungsgebiet soll für den nördlichen Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf und für den südlichen Teilbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

###### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zeigt eine Rad- und Fußwegeverbindung östlich, außerhalb des gegenwärtig gültigen Planungsrechts in Richtung Innenstadt entlang der Lenbachstraße. Des Weiteren stellt er eine stark durchgrünte Baufläche dar.

###### Bebauungspläne

###### Lenbachstraße (1970/065)

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Lenbachstraße (1970/065) vom 28. August 1970, der hier eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ festsetzt sowie eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserbehälter“.

Ebenso gelten die Satzungen „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Stgt 884 (1985/18)“ und „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Citybereich Stgt 148 (2003/22)“, die im Wesentlichen die Zulässigkeit für Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Theater, Kino, Tanzlokale, Diskotheken, Einrichtungen des Sexgewerbes sowie Spielhallen u.dgl. im gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Nord regeln.

Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord“ (Stgt 265.4) befindet sich in Aufstellung.

Der Gemeinderat hat am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption zur Regelung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, welche in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden soll. Für den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord“ (Stgt 265.4) wurde am 23. April 2013 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeit für Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros im gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Nord und damit auch im Planungsgebiet regeln und diese Nutzungen ausschließen.

## **Andere Verordnungen und Planungen**

### Verordnung zum Schutz der Heilquellen

Nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg liegt das Plangebiet innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets.

### Baumschutzsatzung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (Zone 2) zum Schutz von Grünbeständen, in welchem alle Bäume mit mindestens 80 cm Stammumfang, bei mehrstämmigen Bäumen bereits mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (100 cm über Erdboden gemessen) unter Schutz stehen. Eine Baumbilanz wurde erstellt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden in ihrer Anzahl und Lage im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert.

## **5. Verfahren nach § 13a BauGB**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung bzw. Umnutzung bereits bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient.

Die noch festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird unter 20.000 m<sup>2</sup> betragen, sodass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung.

Im neuen Bebauungsplan sollen keine Vorhaben zulässig sein, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es besteht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe).

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

## **6. Planerische Konzeption**

Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung bzw. Umnutzung von Bestandsflächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig deckt sich der Bebauungsplan mit den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

### Bebauung/Freiraum

Das Planungsgebiet liegt auf dem Hochpunkt eines Siedlungsgebietes vornehmlich aus den 1950er/1960er Jahren, das im Umfeld durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit Einzelhauscharakter geprägt ist.

Ziel der Neubebauung ist es, die Großform des bestehenden Pflegeheimbaus durch eine bezüglich der Nutzung und der Baustruktur differenzierte Neubebauung zu ersetzen und gleichzeitig den Bereich des bisherigen Parkplatzes mitzuüberbauen. Es soll ein durchgrüntes Quartier entstehen, welches den Übergang zur Nachbarbebauung verträglich gestaltet und die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung städtebaulich angemessen aufgreift.

Die geplante Bebauung gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Im nördlichen Teil soll der Neubau eines Pflegeheims als drei- bis viergeschossiger Solitärbau anstelle der bestehenden Parkierungsanlage entstehen. Das geplante Pflegeheim markiert damit das künftige Entrée zum geplanten Quartier.

Eine geplante drei- bis viergeschossige Wohnbebauung im südlichen Plangebietsteil gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Wohnanger“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die Baustruktur der angrenzenden Wohnbebauung auf. Nach Osten kann durch die vorhandene Topographie begünstigt ein zusätzliches Hanggeschoss entstehen.

Die Verbindung zwischen Pflegeheim und Wohnbebauung bildet ein mit Bäumen begrünter verbindender Freiraum („Generationenplatz“), der sich nach Osten öffnet und damit Ausblicke u.a. in Richtung Stuttgart-Bad Cannstatt und Neckartal ermöglicht. Die Grünflächen mit Baumbestand im Osten werden erhalten und in den Generationenplatz integriert. Im Bereich des Platzes sind in den Erdgeschosszonen unterschiedliche Funktionen wie Tagespflege oder Gemeinschaftsraum und Haupteingang zum Pflegeheim, Begegnungsstätte, Friseur, Gymnastikraum geplant, die den Freiraum nachhaltig beleben sollen.

Die geplante Bebauung erhält ein begrüntes Flachdach.

Insgesamt sind nach derzeitigem Planungsstand ca. 45 Pflegeplätze und ca. 110 Wohnungen geplant. Das Ensemble soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Im ersten Bauabschnitt soll der Neubau des Pflegeheims mit stationärer und ambulanter Pflege, Tagespflege, Begegnungsstätte, 44 Pflegewohnungen und 5 betreuten Wohnungen im nördlichen Teil des Plangebietes anstelle des heutigen Parkplatzes verwirklicht werden. Im zweiten Bauabschnitt ist im südlichen Anschluss der Bau von betreuten Wohnungen sowie von familiengerechten Wohnungen und einer Kindertagesstätte geplant.

Damit bilden Pflegeheim und Wohnbebauung mit den angedachten Nutzungen und Wohnformen ein bauliches Ensemble mit eigenständigem Charakter im Sinne eines Quartiers für mehrere Generationen.

#### Erschließung/Parkierung

Das Plangebiet wird über die Lenbachstraße von Norden für den Individualverkehr (Kfz und Fahrräder) erschlossen. Von hier aus soll die Anlieferung des Pflegeheims und weiterhin auch die Erschließung des nordwestlich gelegenen bestehenden Wasserbehälters der EnBW erfolgen.

Die notwendigen Stellplätze für das Pflegeheim (Bewohner, Mitarbeiter, Besucher) sowie für die neuen Wohnungen sind in einer gemeinsamen, eingeschossigen und übergrüntem Tiefgarage vorgesehen. Auf diese Weise können die verbleibenden oberirdischen Freiräume vom Parkdruck entlastet sowie ein attraktives Umfeld geschaffen und als Aufenthaltsfläche für die zukünftigen Bewohner genutzt werden. Fahrradstellplätze, eventuell eine Mobilitätsstation sowie eine Fläche für „Bike-Sharing“ werden ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht.

Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt ausgehend von der Lenbachstraße im Norden über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt. Der motorisierte Verkehr kann so direkt in die Tiefgarage geführt werden, sodass das Quartierinnere von Kfz-Verkehr frei bleibt. Damit kann auf zusätzliche grundstücksinterne Erschließungsflächen für den Fahrverkehr weitestgehend verzichtet werden. Lediglich für das Pflegeheim ist eine Vorfahrt zum Haupteingang (am „Generationenplatz“) notwendig.

Der „Wohnanger“ im südlichen Plangebietsteil erschließt autofrei sämtliche Wohnungen. Baumgruppen und ein großer Spielplatz bieten eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die bestehenden fußläufigen Anbindungen des Planungsgebietes, im Nordwesten ausgehend von der Straße Fleckenweinberg, im Osten von der Lenbachstraße

über den Robert-Heck-Weg sowie im Südwesten in Verlängerung der Spitzwegstraße über den Kaulbachweg werden im Erschließungskonzept aufgenommen.

Das neue Quartier ist damit eng mit den umgebenden Siedlungsbereichen vernetzt.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht in ca. 700 m Entfernung mit der Endhaltestelle „Killesberg“ der Stadtbahnlinie U5 eine gute Anbindung in Richtung Stadtmitte. Zusätzlich zur Stadtbahn wird die Haltestelle oberirdisch durch die Buslinien 43 und 44 im 10-Minuten-Takt bedient, die Verbindungen Richtung Stuttgart-Feuersee/-Pragsattel (Linie 43) und Richtung Stuttgart-Hauptbahnhof schaffen.

Im weiteren Verfahren soll in Abstimmung mit der SSB geprüft werden, ob mittelfristig eine zusätzliche Buslinie entlang der Lenbachstraße eingerichtet werden kann.

#### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maße an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Abfallentsorgung des gesamten Quartiers soll im nördlichen Bereich des Plangebiets erfolgen. Im weiteren Verfahren ist hierzu eine Abstimmung mit der AWS erforderlich.

Quer über die o.g. Parkierungsanlage am nördlichen Gebietsrand verläuft unterirdisch eine Versorgungsleitung der EnBW (Wasserleitung), die im Rahmen der Realisierung auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt werden muss.

#### Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben, bei dem das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anwendung findet. Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück 12349, das sich im Eigentum der LHS befindet sowie eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstücks 12349/5 der EnBW.

Das Flurstück 12349 wurde seitens der LHS im Erbbaurecht an das DRK vergeben. Der Erbbaurechtsvertrag zwischen LHS und DRK soll für die Maßnahme der Pflegeeinrichtung im ersten Bauabschnitt entsprechend angepasst werden. Es ist beabsichtigt, den verbleibenden Teil des Flurstücks 12349 für die Wohnbaumaßnahmen und Kindertagesstätte des zweiten Bauabschnitts an das Siedlungswerk zu veräußern. Zuvor ist für diesen Teil des Flurstücks der Erbbaurechtsvertrag aufzuheben.

Die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau aus dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell sowie sonstige Qualitätsanforderungen (städtebaulich, grünordnerisch und energetisch-klimatisch) werden daher in einem Grundstückskaufvertrag zwischen der LHS und dem DRK/Siedlungswerk geregelt.



## 7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) 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 auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Unabhängig hiervon werden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

### Mensch

Die Erschließung des Plangebiets wird wie bisher ausgehend von der angrenzenden Lenbachstraße über eine Zufahrt von Norden erfolgen. Damit kann auf zusätzliche grundstücksinterne Erschließungsflächen für den Kfz-Verkehr weitestgehend verzichtet werden. Lediglich für das Pflegeheim ist eine Vorfahrt zum Haupteingang (am „Generationenplatz“) notwendig.

Durch die zukünftigen Nutzungen (Pflegeheim und Wohnbebauung) im Plangebiet entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Lenbachstraße. Mögliche Auswirkungen auf die Lenbachstraße und die angrenzenden Straßenzüge sowie auf die an diese Straßen angrenzende Wohnbebauung (Verkehr, Lärm) werden im weiteren Verfahren geprüft.

### Fläche und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung bzw. Umnutzung von Bestandsflächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Aufgrund der Bestandssituation (teilweise Versiegelung durch Wege, Parkplätze und Gebäude) und der beabsichtigten Neuplanung auf diesen Flächen sind voraussichtlich kaum Veränderungen in der Bilanz nach dem Bodenschutzkonzept (BOKS) der Landeshauptstadt Stuttgart zu erwarten. Die Freiflächen im Osten werden erhalten. Eine abschließende Bilanzierung wird noch durchgeführt. Die Bodenqualität im Plangebiet ist entsprechend der Bodenqualitätskarte des Amtes für Umweltschutz lediglich in die Kategorie „2 gering“ eingestuft (Stufen von 0-fehlend bis 5-sehr hoch).

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für geplante Erschließungsflächen kann die Versiegelung im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus können die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung einer Dachbegrünung/Tiefgaragenüberdeckung sowie von weiteren Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden beitragen.

### Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist als Stadtrandklimatop ausgewiesen, welches sich durch eine mit Grünflächen durchsetzte Bebauung auszeichnet. Die Klimahinweiskarte weist das Gebiet als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion und erheblicher klimatischer, lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen aus. Das Lokalklima, insbesondere die nächtliche Abkühlung, ist stark eingeschränkt und hauptsächlich von der Umgebung abhängig. Lokale Winde und Kaltluftströme sind eingeschränkt.

Daher wurden die stadtklimatologischen Belange in der Auslobung für den Planungswettbewerb aufgenommen und im Wettbewerbsergebnis berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird dem Stadtklima eine besondere Bedeutung beigemessen werden und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

### Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Das Planungsgebiet liegt in der Außenzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Das Planungsgebiet liegt auch außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

### Grundwasser

Es befinden sich Schichten des Mittleren Keupers mit schichtig gegliederten Kluftgrundwasserleitern sowie jahreszeitlich schwankenden Schicht- und Stauhorizonten in den quartären Deckschichten.

### Kultur- und Sachgüter

Östlich des Planungsgebiets, in unmittelbarer Nachbarschaft, befindet sich der denkmalgeschützte Höhenpark Killesberg (Sachgesamtheit nach § 2 DSchG).

### Landschaft/Erholung in der Landschaft

Im Jahr 2018 wurde für das Plangebiet ein Architektenwettbewerb durchgeführt und abgeschlossen. Der hierbei als Sieger hervorgegangene Entwurf berücksichtigt bei der Neubebauung die Rahmenbedingungen aus Umgebungsbebauung und Topografie in angemessener Weise und bildet daher die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets stellt die Stadtkarte der LHS einen Aussichtspunkt (View point) dar. Die exponierte Lage des Planungsgebiets am südost-orientierten Hang stellt daher besondere Anforderungen an die Einbindung in die Landschaft.

Durch die geplante Schaffung eines öffentlichen, qualitätsvollen Innenhofbereiches mit einer ansprechenden Freiflächengestaltung (Integration verschiedener Vegetationselemente wie Baum- und Gehölzpflanzungen), ausreichender Tiefgaragenüberdeckung und einer ansprechenden Gestaltung der Randbereiche soll das Plangebiet optimal in seine Umgebung integriert werden und es sollen für die Bewohner und die Öffentlichkeit qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche entstehen.

### Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG durchgeführt (Büro Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner vom Oktober 2018):

- Im Planungsgebiet muss bei einer Inanspruchnahme von Flächen von einer Betroffenheit europäischer Vogelarten (Haussperling), Fledermauseinzelquartieren (Zwergfledermaus) und zumindest randlich auch Mauereidechsen ausgegangen werden.
- Tötungsrisiken bei Vogel- und Fledermausarten können durch Beschränkungen für den Zeitraum der Gehölzentfernung und des Gebäudeabrisses vermieden/vermindert werden.

Artenschutzfachliche sowie rechtliche Belange werden im weiteren Verfahren abgehandelt. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion (CEF-Maßnahmen) sind erforderlich und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

### Baumbestand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der LHS (Zone 2) zum Schutz von Grünbeständen, in welchem alle Bäume mit mindestens 80 cm Stammumfang, bei mehrstämmigen Bäumen bereits mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (100 cm über Erdboden gemessen) unter Schutz stehen. Eine Baumbilanz wurde erstellt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden in ihrer Anzahl und Lage im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert.

### Natura 2000/FFH-Gebiete/Naturdenkmal

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 7220-311 „Glemswald und Stuttgarter Bucht“ in ca. 1,5 km Entfernung zu nennen. Ausgehend von den geplanten Vorhaben im Plangebiet und der geplanten baulichen Nutzung sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets zu erwarten. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 21. Oktober 2019

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor