

Stuttgart, 21.06.2011

**Beb.Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Am Fußweg
Kullenberg-/Aspenwaldstraße in Stuttgart-Botnang (Bo 110)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen i.S. § 3 (2) BauGB
- Beb.Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	05.07.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.07.2011

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Am Fußweg Kullenberg-/Aspenwaldstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang (Bo 110) wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Datum vom 15.07.2010 als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 15.07.2010.

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

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die städtischen Flurstücke 1204, 1206/3, 1206/6 und 1206/5 sind im geltenden Bebauungsplan Gewann Aspenwaldstraße von 1939 als öffentlicher Platz festgesetzt. Eine öffentliche Nutzung war bisher jedoch nicht gegeben.

Das Flurstück 1204, das den größten Teil der festgesetzten öffentlichen Freifläche ausmacht, war bisher verpachtet und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Im Hinblick auf den Wohnungsbedarf wird das seither nicht bebaubare Flurstück 1204 einer Bebauung zugeführt. Im Sinne der Innenentwicklung und maßvollen Nachverdichtung im Bestand ist die Nutzung eines solchen Potenzials sinnvoll. Es wird eine Bebauung in Fortführung der angrenzenden Baufluchten ermöglicht. Im mittleren Bereich des Flurstücks 1204 soll eine öffentliche Grünfläche mit einem Kleinkinderspielfeld vorgesehen werden.

Die Flurstücke 1206/3, 1206/6 und 1206/5 werden von den angrenzenden

Privateigentümern genutzt. Sie werden an die Eigentümer der angrenzenden Nachbargrundstücke zurück übertragen. Deren Rechtsvorgänger hatten diese Flächen im Rahmen eines Straßenplatzabtretungsvertrags aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ("öffentlicher Platz") an die Stadt abgetreten.

Da die gewünschte städtebauliche Ordnung auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht realisiert werden kann, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planunterlagen mit Datum vom 15.07.2010 lagen in der Zeit vom 11. Februar bis 10. März 2011 öffentlich aus. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 3 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und kann deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Unabhängig hiervon wurden alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 (6) 7 BauGB ermittelt, bewertet und in der Begründung dargelegt. Im Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Anlage des Kleinkinderspielplatzes ist mit Kosten von ca. 20 000 € zu rechnen. Die genauen Kosten können erst nach Vorliegen der Planung ermittelt werden.

Der Rückfluss an Kanalbeiträgen beträgt ca. 2 000 €.

Beteiligte Stellen

Referate T, WFB

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 15.07.2010
3. Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Namensliste
5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
6. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
7. Bebauungsplanentwurf vom 15.07.2010

Ausführliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 11.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Am Fußweg Kullenberg-/Aspenwaldstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang (Bo 110) beschlossen (GRDrs 1350/2007).

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Botnang hat am 04.03.2008 der Gemeinderatsdrucksache GRDrs 1350/2007 zum Aufstellungsbeschluss einstimmig zugestimmt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 31.03.2008 – 11.04.2008 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Botnang öffentlich einzusehen waren. Während dieser Zeit und kurz darauf wurden drei Anregungen vorgebracht, in denen Ablehnung gegenüber einer Bebauung der heutigen Freiflächen und teilweise gegen den geplanten Kleinkinderspielplatz geäußert wurde.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 03.04.2008 im Bezirksrathaus Botnang. 9 Bürgerinnen und Bürger waren anwesend. Neben allgemeinen Fragen wurden zwei konkrete Anregungen zur Planung vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen sind mit Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 3 dargestellt. Sie konnten bei der weitergehenden Festlegung der städtebaulichen Ziele nicht berücksichtigt werden.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 15.07.2010 dargelegt; auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2).

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen konnten bis auf eine Ausnahme berücksichtigt werden. Sie sind mit Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

4. Öffentliche Auslegung

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Botnang hat am 18.01.2011 der Gemeinderatsdrucksache GR Drs 897/2010 zum Auslegungsbeschluss einstimmig zugestimmt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 02.02.2010 den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Am Fußweg Kullenberg-/ Aspenwaldstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang (Bo 110) gefasst.

Die Planunterlagen mit Datum vom 15.07.2010 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange lagen in der Zeit vom 11. Februar bis 10. März 2011 öffentlich aus. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 3 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Es wurden keine Anregungen mehr vorgebracht.

5. Umweltbelange

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Unabhängig hiervon wurden alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 (6) 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Im Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Der Bebauungsplan enthält verbindliche Vorgaben hinsichtlich des Erhalts und der Anpflanzung heimischer Laubbäume. Hinweise auf besonders oder streng geschützte und zugleich seltene und gefährdete Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz liegen für das Plangebiet nicht vor.

6. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rd. 700 000. €. Eventuelle Kosten für eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Für die Anlage des Kleinkinderspielplatzes ist mit Kosten von ca. 20 000 € zu rechnen. Die genauen Kosten können erst nach Vorliegen der Planung ermittelt werden.

Der Bebauungsplan sieht im mittleren Bereich einen Kinderspielplatz vor und setzt deshalb öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Nach der

geltenden Erschließungsbeitragssatzung werden jedoch nur für Anbaustraßen und Wohnwege sowie Lärmschutzanlagen Erschließungsbeiträge erhoben. Für diese öffentliche Grünanlage findet daher kein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge statt

Der Rückfluss an Kanalbeiträgen beträgt ca. 2 000 €.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Am Fußweg
Kullenberg-/Aspenwaldstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang (Bo 110)**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung**

Die während des Erörterungstermins am 3. April 2008 vorgebrachten Anregungen sowie die schriftlich geäußerten Anregungen von 3 Beteiligten werden im Folgenden verkürzt zusammengestellt und behandelt.

Beteiligter / Anregung	Stellungnahme	Ergebnis
<p>Beteiligter Nr. 1</p> <p>Es gehört zu den Grundprinzipien einer attraktiven, städtischen Bebauung von Wohngebieten, dass diese eine Untergliederung haben - enge Bebauung mit dazwischen liegenden Grünflächen.</p> <p>Wenn diese Grundstücke momentan nicht öffentlich genutzt werden, dann kann man diese doch öffentlich zugänglich machen. Eine attraktive Grünfläche steigert die Attraktivität des Wohngebiets.</p>	<p>Das Grundprinzip, dass bebaute Bereiche durch Grünflächen gegliedert werden, gilt insbesondere für verdichtete städtische Baugebiete. Der Bereich entlang der Aspenwald- und Kullenbergstraße ist jedoch überwiegend durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit großzügigen privaten Gartenflächen geprägt. Die Notwendigkeit eines öffentlichen Platzes in dieser Größenordnung wird an dieser Stelle nicht mehr gesehen.</p> <p>Zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebiets wird anstatt der bislang privat genutzten Gartenflächen entlang des Fußwegs eine kleine öffentliche Grünfläche in Form eines Kleinkinderspielplatzes vorgesehen.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>
<p>Eine Nachverdichtung wird abgelehnt.</p>	<p>Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende städtebauliche Konzept, das eine aufgelockerte Bebauung entlang der Straßen vorsieht und die Innenbereiche von Bebauung freihält, wird aufgenommen.</p> <p>Die Nachverdichtung an dieser Stelle und im geplanten Maß wird als verträglich angesehen.</p>	

<p>Beteiligter Nr. 2</p> <p>Es wird die Hoffnung geäußert, dass für den Bereich des Kinderspielplatzes ein Bodengutachten erstellt wurde, da halb Botnang mit kontaminiertem Boden belastet sei.</p> <p>Es wird Einspruch gegen die Bebauung und v. a. den Kleinkinderspielplatz erhoben.</p>	<p>Im beim Amt für Umweltschutz geführten Altlastenkataster sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans weder Altlasten noch entsprechende Verdachtsflächen registriert. Kontaminationen sind auch deshalb nicht zu erwarten, da der Bereich bisher ausschließlich als Grünfläche genutzt war.</p> <p>Es wird deshalb kein Anlass zu weiteren Untersuchungen oder gar Planänderungen gesehen.</p> <p>Im Einzugsbereich der Kullenberg- und Aspenwaldstraße existiert kein öffentlicher Kinderspielplatz. Um eine flächendeckende Versorgung mit öffentlichen Spielflächen zu erreichen, ist die Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes erforderlich.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>
<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Es werden grundsätzliche Erwägungen und Argumente für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes vermisst, obwohl 200 m weiter der Wald anfängt und es allein aufgrund dieses Umstands nahe liegt, dass hier mehr Tiere vorhanden sind, als woanders.</p>	<p>Wie unter Punkt 5. Umweltbelange der Begründung dargestellt, wurden die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplanverfahren ermittelt und in die Abwägung eingestellt.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p><u>Tiere und Pflanzen</u></p> <p>Auf den Grundstücken befinden sich viele Bäume, in denen viele Vögel brüten, z. B. Eichelhäher, Drosseln, Grünspechte und sogar ein Kuckuckspaar (Vogel des Jahres 2008, vom Aussterben bedroht).</p> <p>Entlang der drei Grundstücke von der Kullenberg- bis zur Aspenwaldstraße ist eine mannshohe Hecke gewachsen. Wenn diese Hecke blüht, tummeln</p>	<p>Im Auftrag des Amtes für Umweltschutz wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Erfassung europäisch geschützter Tierarten durchgeführt. Die Erfassung war zunächst auf Brutvögel beschränkt. Es wurden acht Brutvogelarten festgestellt, wobei nur vier Arten (Amsel, Blaumeise, Grünfink, Mönchsgrasmücke) als Brutvögel im Geltungsbereich einzustufen sind. Als Fazit wurde gezogen, dass</p>	

<p>sich hier viele Insekten, z. B. Hummeln, Bienen, Wespen.</p>	<p>sämtliche festgestellte Arten im Stadtgebiet von Stuttgart noch weit verbreitet sind und das Untersuchungsgebiet in Verbindung mit den angrenzenden Gartenflächen aus avifaunistischer Sicht (Bedeutung für Brutvögel) für das Stadtgebiet eine durchschnittliche Bedeutung hat. Es haben sich keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer europäisch geschützter Arten ergeben.</p> <p>Durch die Untersuchung wird bestätigt, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass lokale Populationen seltener und zugleich besonders oder streng geschützter Arten durch den Eingriff erheblich beeinträchtigt werden.</p>	
<p><u>Kleinkinderspielplatz</u> Vor 25 - 30 Jahren haben in unserer Anlage Kullenbergstraße 22-30 Kinder gewohnt. Damals hat es niemanden interessiert, wo die Kinder spielen, da es sich um Kinder aus sozial-schwachen Familien handelte. Heute sind viel weniger Kinder da, aber beim jetzigen Bauvorhaben handelt es sich um Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.</p> <p>Der privat angelegte Kinderspielplatz in der Gustav-Mahler-Straße ist das ganze Jahr über verwaist, nicht nur weil er auf Privatgrund liegt.</p>	<p>Im Einzugsbereich Aspenwald-/ Kullenbergstraße sind keine weiteren Kinderspielplätze vorhanden. Der geplante Kleinkinderspielplatz soll diesen Mangel mildern und zu einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Wohngebietes - unabhängig vom sozialen Status - beitragen. In älteren Wohngebieten mit niedrigerem Kinderanteil ist durch den irgendwann einsetzenden Generationenwechsel auch zukünftig mit einem Bedarf an Kinderspielflächen zu rechnen.</p> <p>Ein privater Kinderspielplatz kann bei der Versorgungsplanung mit Kinderspielplätzen nicht berücksichtigt werden.</p>	
<p><u>Parkplatzsituation</u> Die Parkplatzsituation ist abends teilweise dramatisch und wird sich durch den Bau der 2 Häuser noch weiter verschlechtern.</p>	<p>Die neu geplanten Gebäude müssen die notwendigen Stellplätze auf eigenem Grundstück nachweisen. Aufgrund der relativ geringen Neubaumöglichkeiten (2 Einzelhäuser) wird durch die im</p>	

	<p>Straßenraum entfallenden Stellplätze nicht mit einer unzumutbaren Verschlechterung der Parkplatzsituation gerechnet.</p>	
<p><u>Baulärm</u> Ich habe mir viel von meinen Nachbarn, die 39 Jahre und länger hier wohnen, erzählen lassen, da ich selbst erst knapp 6 Jahre hier wohne. In diesen 6 Jahren wurde hier laufend gebaut. Von allen Seiten war Lärm zu hören. Die Balkone konnten die wenigste Zeit und seit vielen Jahren keinen Sommer lang mehr benutzt werden. Von einer grünen Oase ist Botnang inzwischen weit entfernt.</p>	<p>Die Störungen durch den Baulärm sind bedauerlich. Der Bebauungsplan regelt jedoch lediglich die städtebauliche Ordnung und schafft hier die Voraussetzung für Baumöglichkeiten. Die konkrete Baumaßnahme und deren Ablauf kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.</p>	
<p>Aus den oben aufgeführten Argumenten wird eine Bebauung abgelehnt.</p>	<p>Eine Planänderung erscheint aufgrund der aufgeführten Argumente nicht notwendig (vgl. die oben aufgeführten Stellungnahmen).</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>
<p>Beteiligter Nr. 4 Es wird angeregt, auf dem geplanten Grundstück an der Aspenwaldstraße eine Garage nur auf der westlichen Seite zuzulassen, da sonst das Wohnzimmer des Gebäudes Aspenwaldstraße 18 verschattet wird. Das seitliche West-Fenster dient der Hauptbelichtung, da das Gebäude tiefer liegt als die Aspenwaldstraße und die Belichtung von Süden schwierig ist.</p>	<p>Die Anordnung der Garage wird nicht vorgegeben.</p> <p>Auf der westlichen Grundstücksgrenze des neuen Baugrundstücks an der Aspenwaldstraße steht neben dem Fußweg zur Kullenbergstraße ein Quittenbaum, der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt wird. Dieser Baumstandort ist auch gestalterisch wünschenswert, da der Zugang zum Fußweg zwischen der Aspenwald- und Kullenbergstraße nicht zwischen zwei Garagen hindurch geführt werden soll, wie dies bei einer Anordnung einer Garage auf der westlichen Grundstücksseite der Fall wäre.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>
	<p>Das aufgeführte Wohnzimmerfenster im Gebäude Aspenwaldstraße 18 befindet sich auf der westlichen Giebelseite. Zwischen Fenster und der Grundstücksgrenze (möglicher Garagenstandort) liegen ca. 3,0 - 3,5</p>	

	<p>m. Die Belichtung kann über die breite Fensterfront im Süden zur Aspenwaldstraße erfolgen, auch wenn diese tiefer liegt als das Straßenniveau. Eine Verbesserung der Südbelichtung kann durch Auslichtung des bestehenden Bewuchses auf dem eigenen Grundstück erfolgen.</p> <p>Die Anordnung einer Garage auf der westlichen Grundstücksseite würde zudem zu einer Verschattung des Gartens des neuen Baugrundstücks führen.</p>	
<p>Beteiligter Nr. 5</p> <p>Der Beteiligte hat das Grundstück Aspenwaldstraße 17 damals auf Grund der freien Aussicht gekauft; diese würde jetzt verbaut werden. Es sei zu prüfen, ob dies zulässig ist.</p> <p>Der Spielplatz könnte auch direkt an der Aspenwaldstraße angeordnet werden und von dort erschlossen werden; ein Grundstück würde dann entfallen.</p>	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan für den Geltungsbereich ist aus dem Jahr 1939. Die Ziele der Planung haben sich zwischenzeitlich geändert; die Änderung des Planungsrechts ist nach dieser langen Zeit zulässig.</p> <p>Die Alternative, nur ein Baugrundstück und einen größeren Spielplatz vorzusehen, der von der Straße erschlossen wird, wurde diskutiert. Da nur ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen ist, wurden Kosten und Größe jedoch als unverhältnismäßig angesehen.</p>	<p>berücksichtigt</p> <p>nicht berücksichtigt</p>

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Am Fußweg Kullenberg-/Aspenwaldstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang (Bo 110)

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis
<p>Amt für Umweltschutz (Schreiben vom 01.10.2008)</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Der Planbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets.</p>	wurde bereits im Plan unter C Hinweise aufgenommen.	berücksichtigt
<p><u>Bodenschutz</u> Wir bitten, folgenden Abschnitt in die Begründung unter Bodenschutz aufzunehmen: „Der Gemeinderat hat beschlossen, für Bebauungspläne mit Hilfe von Bodenindexpunkten eine Bilanzierung zu erstellen und zu dokumentieren (GRDRs 124/2005 und 27/2006). Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) ergibt dies für den Bereich des Bebauungsplans einen Verlust von 0,27 Bodenindexpunkten.“</p>	Wird in die Begründung aufgenommen.	berücksichtigt
<p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Zu 3.6: Es wird angeregt, die zu erhaltenden Bäume festzusetzen.</p>	Es wurde mittlerweile eine Baumbewertung durchgeführt. Es wurden daraufhin Bäume festgesetzt, die zu erhalten sind sowie neue Baumstandorte.	berücksichtigt
<p>Zu 5.2 Tiere/Pflanzen/ Biotop/Schutzgebiete: Aus dem Plangebiet liegen keine eigenen Erhebungen zu Arten und Biotopen vor. Es ist jedoch zu erwarten, dass im Bereich der Gehölzbestände mit</p>	Inzwischen wurde im Auftrag des Amts für Umweltschutz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Erfassung europäisch geschützter Tierarten	berücksichtigt

<p>älteren, großen Bäumen nach dem NatSchG geschützte Vogel- und Fledermausarten vorkommen. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass lokale Populationen seltener, besonders oder streng geschützter Arten durch den Eingriff erheblich beeinträchtigt werden.</p>	<p>durchgeführt. Die Erfassung war zunächst auf Brutvögel beschränkt. Es wurden acht Brutvogelarten festgestellt, wobei nur vier Arten (Amsel, Blaumeise, Grünfink, Mönchsgrasmücke) als Brutvögel im Geltungsbereich einzustufen sind. Als Fazit wurde gezogen, dass sämtliche festgestellte Arten im Stadtgebiet von Stuttgart noch weit verbreitet sind und das Untersuchungsgebiet in Verbindung mit den angrenzenden Gartenflächen aus avifaunistischer Sicht für das Stadtgebiet eine durchschnittliche Bedeutung hat.</p> <p>Es haben sich keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer europäisch geschützter Arten ergeben.</p> <p>Durch die Untersuchung wird bestätigt, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass lokale Populationen seltener und zugleich besonders oder streng geschützter Arten durch den Eingriff erheblich beeinträchtigt werden.</p>	
<p>Zu den Festsetzungen, Pflanzverpflichtung, pv: Die Nachpflanzungen sollten mit heimischen Baumarten erfolgen.</p>	<p>Die Anregung wird in die Festsetzung übernommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>Energie</u> Bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sind Maßnahmen zur Bedarfsminderung zu übernehmen.</p>	<p>Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist nicht vorgesehen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>Stadtklimatologie</u> Keine Bedenken</p>	<p>entfällt</p>	
<p>Deutsche Post (Schreiben vom 17.09.2008)</p> <p>Die Belange der Post sind nicht berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht</p>	<p>Die Deutsche Post wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.</p>	<p>berücksichtigt</p>

erforderlich.		
Deutsche Telekom (Schreiben vom 08.09.2008) Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Es wird gebeten, über Beginn und Ablauf evtl. Baumaßnahmen so früh wie möglich zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Über den Beginn der Baumaßnahmen kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nichts ausgesagt werden.	berücksichtigt
EnBW (Schreiben vom 04.09.2008) Die Versorgung mit Wasser und Energie ist gesichert. Erdgasversorgung kann angeboten werden. Es wird gebeten, Bauinteressenten darauf hinzuweisen, sich möglichst frühzeitig mit der EnBW in Verbindung zu setzen.	Wird zur Kenntnis genommen.	berücksichtigt
Gesundheitsamt (Schreiben vom 23.09.2008) Punkt 4.3 Antennen des Begründungstextes soll ergänzt werden: Bei der Errichtung von Sende- und Empfangsanlagen für Telekommunikation im Plangebiet sind die Anlagen so zu positionieren, dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen nach dem jeweiligen Stand der Technik auf das Mindestmaß beschränkt sind. Die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.	Sende- und Empfangsanlagen für Telekommunikation (Mobilfunkmasten) sind im reinen Wohngebiet nicht zulässig. Auf eine Ergänzung des Begründungstextes kann deshalb verzichtet werden.	berücksichtigt
Kabel BW (Schreiben vom 16.09.2008) Keine Einwände Wie eine Erschließung der Baumaßnahmen erfolgen kann, wird in Absprache mit dem Bauträger festgelegt.	Wird zur Kenntnis genommen.	berücksichtigt
Landesnaturschutzverband		

Baden-Württemberg e.V.
(Schreiben vom 22.09.2008)

Die Stellungnahme erfolgt auch im Namen der Naturschutzverbände AG Die NaturFreunde, BUND, NABU, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Schwäbischer Albverein.

Grundsätzlich wird die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung befürwortet. Sinnvoller ist es jedoch zuerst bereits versiegelte Flächen zu bebauen, bevor Grünflächen zerstört werden. In Stuttgart gibt es viele nicht mehr genutzte oder untergenutzte Flächen, z. B. Parkplätze, Straßenflächen, Bahnflächen, Gewerbe- oder Industriegebiete.

Eine Bebauung der Fläche wird deshalb abgelehnt.

In Botnang sind nur wenige untergenutzte und bereits versiegelte Flächen vorhanden. Die Aktivierung dieser Flächen erfolgt - soweit verfügbar -grundsätzlich vor der Inanspruchnahme neuer unversiegelter Flächen.

Das Plangebiet zwischen der Kullenberg- und Aspenwaldstraße ist bisher noch weitgehend unversiegelt, wird jedoch nicht - wie nach bisher geltendem Planungsrecht festgesetzt - öffentlich genutzt. Die Notwendigkeit eines öffentlichen Platzes in dieser Größenordnung wird nicht mehr gesehen. Die im Bebauungsplan von 1939 ursprünglich festgesetzte Fortführung der öffentlichen Platzfläche nördlich der Kullenbergstraße wurde bereits auf Grundlage des 1966 aufgestellten Bebauungsplans Kullenbergstraße/Straße 5 bebaut, die städtebauliche Absicht, hier eine durchgängige öffentliche Grünverbindung von der Aspenwaldstraße abwärts herzustellen, ist nicht mehr möglich. Das heißt, die ursprünglich festgesetzte städtebauliche Ordnung ist überholt. Es ist deshalb eine Anpassung des Planungsrechts an die heutigen

nicht
berücksichtigt

städtebaulichen Ziele notwendig. Im Hinblick auf den Wohnungsbedarf soll das Flurstück 1204 teilweise einer Bebauung zugeführt werden und durch einen Kleinkinderspielplatz ergänzt werden. Die bauliche Inanspruchnahme des Geländes wird durch die Festsetzung von lediglich zwei Baufenstern in Fortsetzung der benachbarten Bebauung minimiert.

Nach einer im Auftrag des Amtes für Umweltschutz durchgeführte Erfassung europäisch geschützter Tierarten (hier: Brutvögel) hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus avifaunistischer Sicht für das Stadtgebiet eine durchschnittliche Bedeutung. Es wurden acht Brutvogelarten festgestellt, wobei lediglich vier Arten (Amsel, Blaumeise, Grünfink, Mönchsgrasmücke) als Brutvögel im Geltungsbereich einzustufen sind. Alle Arten sind im Stadtgebiet von Stuttgart noch weit verbreitet und dürften mit Ausnahme des Haussperlings noch über stabile Bestände verfügen.

In Verbindung mit den benachbarten großen Gartenflächen und dem nahen Wald bleiben große Freiflächeanteile erhalten. Der durch den Bebauungsplan mögliche Eingriff erscheint deshalb insgesamt keine erheblich negativen Auswirkungen hervorzurufen.

**Regierungspräsidium Freiburg
Landesamt für Geologie,**

<p>Rohstoffe, Bergbau (Schreiben vom 17.09.2008)</p> <p><u>Geotechnik</u> Im Plangebiet stehen unter Hangschutt unterschiedlicher Mächtigkeit Ton-, Mergel- und Sandstein der Bunte Mergel-Formation an. Die tonigen Schichten sind oberflächennah stark verwittert. Sandsteinbänke, die ab einer Höhe von 403 m ü.NN auftreten, sind möglicherweise sehr hart, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Büro empfohlen.</p> <p><u>Bodenkunde, Mineralische Rohstoffe, Bergbau, Geotopschutz</u> Keine Einwände</p>	<p>Der Hinweis wird in den Begründungstext übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Raumordnung, Denkmalpflege (Schreiben vom 16.09.2008)</p> <p><u>Denkmalpflege</u> Keine Anregungen und Bedenken. Es wird gebeten einen Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen.</p> <p><u>Raumordnung</u> Keine Bedenken</p>	<p>Auf § 20 DSchG wird unter „C Hinweise“ hingewiesen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>Verband Region Stuttgart (Schreiben vom 18.09.2008)</p> <p>Die Bebauungsplanänderung wird unterstützt, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Innenentwicklung geschaffen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>VVS (Schreiben vom 19.09.2008)</p>		

Keine Einwände. Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig.	Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet.	berücksichtigt
---	---	----------------

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Regierungspräsidium Stuttgart
Abt. Wirtschaft und Infrastruktur
(Schreiben vom 03.03.2011)

Keine Bedenken

Wird zur Kenntnis genommen.

berücksichtigt

Verband Region Stuttgart (Schreiben vom 14.02.2011) Aus regionalplanerischer Sicht stehen keine Ziele entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	berücksichtigt
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (Schreiben vom 15.02.2011) Keine Anlagen der BWV im Geltungsbereich. Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.	berücksichtigt

Text

A Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet - gem. § 3 BauNVO.
Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Pflanzverpflichtung/Pflanzbindung - § 9 (1) 25 BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Terrassen und Erschließungsflächen gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten.

Bestehende Bäume auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind zu erhalten, beziehungsweise bei Abgang fachgerecht durch einen heimischen Laubbaum zu ersetzen.

Neuanpflanzungen auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Abweichungen vom bisherigen Standort sind bei Ersatz und Neupflanzung möglich. Der Stammumfang der Neupflanzung muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 20 cm betragen, gemessen 1,0 m über Gelände

Dachbegrünung
Stellplätze
so Flachdächer und flach geneigte Dächer über dem obersten Geschoss aller baulichen Anlagen sind mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm als begrünte Fläche auszubilden und mit heimischen Gräsern und / oder Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Festsetzung zur Dachbegrünung gilt auch für überdachte Stellplätze und Garagen mit Flachdach oder gering geneigtem Dach. Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Oberflächen (z.B. Rasen-Pflaster) herzustellen.

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Dachgestaltung Satteldach, Dachneigung 30° bis 45°. Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Die Länge der Dachaufbauten bzw. der Dacheinschnitte darf höchstens ½ der Gebäudelänge betragen. Vom Ortgang bzw. der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (1) 1 LBO).

Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5°. Diese sind fachgerecht zu begrünen (s. Pflanzgebote und -bindung) und so dauerhaft zu erhalten. Als Höhenbegrenzung ist die festgesetzte Traufhöhe (TH) maßgebend.

Solaranlagen auf Flachdächern sind entweder fachgerecht so anzubringen, dass die Funktion der darunter befindliche Dachbegrünung nicht wesentlich beeinträchtigt wird oder in die Dachhaut zu integrieren. In die Dachhaut integrierte Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht mehr als 30% der Dachfläche bedecken.

Solaranlagen auf Flachdächern können die zulässige Traufhöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

Antennen Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig

Müllbehälterplätze Müllbehälterplätze sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft gegen Einblicke und direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung für die Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

C Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Werden innerhalb des Plangebiets denkmalgeschützte Bodenfunde angetroffen, besteht eine Meldepflicht gemäß § 20 DSchG. Die Fundbergung ist einzuräumen.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (insbesondere § 4) wird hingewiesen.

Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§126 (1) BauGB).

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Wasserrecht

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg wird verwiesen.

Vergnügungseinrichtungen

Die Baugrundstücke liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Botnang“ (1989/1).

Artenschutz

Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Die vorgenannten Maßnahmen an Gebäuden, Gehölzen oder Bäumen sollten ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Baumschutz

Die §§ 178, 213 (1) 3 BauGB sowie die DIN 18920 sind zu berücksichtigen. Entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet sind vorzusehen.

Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Im privaten Bereich (z. B. Hauszugänge) sollten die Betriebszeiten durch Zeitschaltungen soweit wie möglich verkürzt werden sollte.

Nistquartiere

Einbau von Quartierelementen (z. B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung. Pro

10 laufende Meter Fassade sollte ein Nistquartier vorgesehen werden. Abweichend davon kann die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert eingebaut werden. Informationen zu Schriften mit entsprechenden fachlichen Vorgaben können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden. Es sollte ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten ist zu vermeiden. Bei der Gestaltung der Fassaden sollten einschlägige fachliche Empfehlungen berücksichtigt werden. Informationen zu Schriften mit entsprechenden Fachempfehlungen können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden.

Bauantrag/Freiflächengestaltungsplan

Den Unterlagen zum Bauantrag soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden.

Vorschlagslisten zur Pflanzen-/ Gehölzverwendung

Die Bepflanzung soll unter weitgehender Verwendung heimischer Arten erfolgen.

Bäume

Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Hängebirke, Hainbuche, Gewöhnliche Esche, Zitterpappel, Graupappel, Silberpappel, Vogelkirsche, Steinweichsel, Stieleiche, Echte Mehlbeere, Vogelbeere, Schwedische Mehlbeere, Feldulme, Bergulme, Sommerlinde, Winterlinde, Eibe

Obstbäume

Apfel, Birne, Quitte, Süßkirsche, Sauerkirsche, Pflaume/Zwetschge, Mirabelle, Echter Mandelbaum, Speierling, Walnuß

Sträucher

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Gewöhnliche Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Liguster, Heckenkirsche, Kriechrose, Echte Hundsrose, Weinrose, Schwarzdorn/Schlehe, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Schneeball

Heimische Pflanzenarten zur extensiven Dachbegrünung

(Ansaatstärke 2,5g/qm, Kräuteranteil 100%)

Schafgarbe, Schnittlauch, Steinkraut, Färber-Kamille, Wundklee, Rapunzel-Glockenblume, Rundblättrige Glockenblume, Wirbeldost, Karthäusernelke, Natternkopf, Zypressenwolfmilch, Reiherschnabel, Frühlings-Hungerblümchen, Echtes Labkraut, Kleines Habichtskraut, Hufeisenklee, Weidenalant, Wiesenknautie, Rauher Löwenzahn, Margarite, Gemeines Leinkraut, Hornschotenklee, Wilder Majoran, Saatmohn, Gemeines Bitterkraut, Kleine Bibernelle, Frühlings-Fingerkraut, Gemeine Braunelle, Gelber Wau, Färber-Resede, Wiesen-Salbei, Kleiner Wiesenknopf, Weißer Mauerpfeffer, Scharfer Mauerpfeffer, Felsenfetthenne, Milder Mauerpfeffer, Jakobs-Greiskraut, Gemeines Leimkraut, Aufrechter Ziest, Edelgamander, Gewöhnlicher Thymian, Acker-Stiefmütterchen