

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Wohnbebauung östlich der Solitudestraße/Wolfbusch (Weil 234) im Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf

Allgemeine Ziele und Zwecke



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnbebauung östlich der Solitudestraße/Wolfbusch (Weil 234) im Stadtbezirk Weilimdorf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsübersicht

1. Lage und Größe des Planungsgebiets
2. Bestand
3. Grund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
4. Geltendes Recht und andere Planungen
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
6. Planerische Konzeption
7. Erschließung
8. Umweltbelange
9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM

1. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Siedlung Wolfbusch im Stadtbezirk Weilimdorf. Es wird begrenzt durch die in südwestlicher nach nordöstlicher Richtung verlaufende stark befahrene Solitudestraße und im Osten von den Häusern der bestehenden Siedlung. Südwestlich grenzt das Grundstück der Deutschen Telekom AG an mit einem Betriebs- und einem Wohngebäude. Im Nordosten befindet sich ein Betriebsgebäude der Stuttgarter Straßenbahnen AG.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7367 und 7372/1. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 1.341 m².

2. Bestand

Die Fläche des Plangebiets ist bislang nicht bebaut mit Ausnahme von 2 kleineren Gartenhäusern auf dem Flurstück 7372/1. Beide Flurstücke sind durch Gartennutzung geprägt. Es befinden sich Bäume und Gehölze im Plangebiet, insbesondere an den Randbereichen der jeweiligen Flurstücke.

Das Flurstück 7367 befindet sich in Privateigentum. Eigentümerin des Flurstücks 7372/1 ist derzeit die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Flächen werden vom Vorhabenträger erworben.

Die Umgebung weist überwiegend Wohnnutzung auf. Dominiert wird das Plangebiet von einer östlich gelegenen Wohnbebauung, die Ende der 1930-er Jahre errichtet wurde. Hierbei handelt es sich um eingeschossige Doppelhäuser mit Satteldach. Direkt südwestlich grenzt das Grundstück der Deutschen Telekom AG an das Plangebiet an, auf dem sich ein zweigeschossiges Betriebs- und ein eingeschossiges Wohngebäude jeweils mit einem Flachdach befinden. Weiter südlich befindet sich eine zweigeschossige Reihenhausbebauung aus den

1980-er Jahren. Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets steht ein eingeschossiges Betriebsgebäude mit Satteldach, das sich im Eigentum der Stuttgarter Straßenbahnen AG befindet.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Solitudestraße sind auf Höhe des Plangebiets diverse Sportanlagen der Sportgemeinde Weilimdorf e. V. mit oberirdischen Stellplätzen angesiedelt.

3. Grund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Aus stadtplanerischer Sicht ist es notwendig, durch die geplante Wohnbebauung eine Arrondierung des westlichen Teils der Siedlung Wolfbusch zur Solitudestraße zu schaffen und die bislang un bebauten Grundstücke für den Wohnungsbau zu nutzen, da hierfür ein dringender Bedarf besteht. Damit kann ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung geleistet werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Da der geltende Bebauungsplan 1937/108 für das Plangebiet Bauverbot ausweist, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, um das für die Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung notwendige Planungsrecht zu schaffen.

4. Geltendes Recht und andere Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart führt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet auf. Die Solitudestraße wird als „Straße für den überregionalen Verkehr“ einschließlich der Stadtbahnlinie dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Stuttgart stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der zukünftige Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Außerdem ist im Flächennutzungsplan die Achse der Solitudestraße als Grünkorridor zur Grünvernetzung der Siedlungsbereiche dargestellt. Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist es u. a., die Solitudestraße mit historischer Baumallee zu ergänzen und soweit möglich mit durchgehenden Baumreihen wiederherzustellen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die Solitudestraße mit raumbildender Vegetation (z. B. Alleen) sowie der Kennzeichnung zur „Verbesserung der Grünverbindung“ (Planung) dargestellt. Zudem wird sie als Rad- und Wanderweg aufgeführt. Das Plangebiet selbst ist als Wohnbaufläche bezeichnet.

Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebiets ist der Bebauungsplan 1937/108 Siedlung Wolfbusch Weilimdorf aus dem Jahr 1937 rechtsverbindlich, der für die Flurstücke 7367 und

7372/1 Bauverbot festsetzt. Zudem gilt die Baustaffel 10 (Gebiet für Kleinhäuser) nach der Ortsbausatzung (OBS).

Andere Planungen

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan 2018/1 Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Weilimdorf. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet fest, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros nicht zulässig sind.

Die Solitudestraße ist Landesstraße (L2255).

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass ein Planfeststellungsbeschluss im angrenzenden Bereich zum Stadtbahnneubau in den 80-er Jahren gefasst wurde.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. Dort sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Schutzgebietes nicht besorgen lassen.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist aus folgenden Gründen möglich:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum).

- Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Auch befinden sich im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, so dass entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Nach § 13a Abs. 1 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000 Gebiete).

- Das beschleunigte Verfahren wäre auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären. Dies ist nicht der Fall.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit Ausnahme des Schutzgutes Boden nicht zu erwarten.

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

6. Planerische Konzeption

Zur Schließung der Baulücken bzw. zur Arrondierung der Randbebauung sollen auf den Flurstücken 7367 und 7372/1 ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und drei Reihenhäuser entstehen. Beide Gebäude sind mit den jeweils vorgelagerten Gartenanteilen zur Südwestseite orientiert und nehmen damit die Ausrichtung der bestehenden, östlich angrenzenden Wohngebäude auf. Hinsichtlich der Kubatur orientieren sich die geplanten Wohnhäuser an den bestehenden Wohngebäuden entlang der Solitudestraße. Sowohl das Mehrfamilienhaus als auch die Reihenhäuser sollen mit einem Satteldach, mit einer Traufhöhe von 6 m und mit einer Gebäudetiefe von 10,5 m ausgebildet werden. Für beide Wohngebäude ist jeweils ein Untergeschoss vorgesehen.

Sowohl die fußläufige Erschließung der geplanten Wohnbebauung als auch die Anfahrtbarkeit mit dem Pkw erfolgen über die Solitudestraße. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind als oberirdische Stellplätze im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen.

Auf den Lageplan vom 13. März 2019 (Anlage 3) wird verwiesen.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in das bestehende Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, ein.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll weitgehend eine Orientierung an den in der Umgebung bestehenden Strukturen, insbesondere entlang der Solitudestraße erfolgen. Damit stellt das geplante Vorhaben an dieser Stelle das städtebaulich verträgliche Maß dar. So soll die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nicht überschritten werden.

Innerhalb der Flächen des Plangebiets soll eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand entlang

der Solitudestraße die Lärmimmissionen (v. a. Verkehr und Stadtbahn), insbesondere bezüglich der Außenwohnbereiche (Terrassen), reduzieren (entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud vom 22. September 2017). Die Nutzung von Balkonen als Außenwohnbereiche ist im weiteren Verfahren, insbesondere für das Mehrfamilienhaus, zu prüfen.

Vor dieser Lärmschutzwand sollen die für die Solitudestraße typischen Baumreihen fortgesetzt und in diesem Bereich vervollständigt werden. So ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen mit insgesamt 5 großkronigen standortheimischen Laubbäumen (Baumabstand ca. 11 m) entlang der Grundstücksgrenze zur Solitudestraße vorgesehen. Die Regelung von grünordnerischen Aspekten wie die Begrünung einzelner Abschnitte der Lärmschutzwand und der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die Dachbegrünung auf den vorgesehenen Fahrradeinhausungen soll zudem berücksichtigt werden.

Das Flurstück 7367 befindet sich in Privateigentum. Eigentümerin des Flurstücks 7372/1 ist derzeit die Landeshauptstadt Stuttgart. Der Vorhabenträger verfügt über eine Kaufoption beider Flurstücke. Bis zum Satzungsbeschluss muss der Vorhabenträger Eigentümer dieser Flurstücke sein bzw. eine eigentümerähnliche Verfügungsgewalt haben.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl hinsichtlich des Kfz-Verkehrs als auch des ÖPNVs für die geplante Nutzung ausreichend erschlossen. Eine Anbindung an das Radwegenetz (parallel zur Solitudestraße) ist gegeben. Mit der Stadtbahnhaltestelle (Haltestelle Wolfbusch, Linien U6 und U13 bzw. U16), die sich in ca. 150 m Entfernung befindet, besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die Zufahrt mit dem PKW zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt über die Solitudestraße. Eine Ein- und Ausfahrt ist nur im Rechtskurs möglich. Für das Vorhaben wird der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück nachgewiesen.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung östlich der Solitudestraße/Wolfbusch“ (Weil 234) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans kann ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung geleistet werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und in ihm die zulässige Grundfläche im Sinne des

§ 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Lärm

Im Plangebiet bestehen Lärmimmissionsbelastungen durch Straßen- und Stadtbahnverkehr, die von der Solitudestraße ausgehen, sowie durch die auf der gegenüberliegenden Seite der Solitudestraße gelegenen Sportanlagen. Eine Schalltechnische Untersuchung wurde hierzu vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben und durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud erstellt (Gutachten vom 22. September 2017).

Die grundsätzlichen Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau sind in der DIN 18005 verankert. Sie enthält im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) herangezogen. Im Hinblick auf den Verkehrslärm gilt somit ein Orientierungswert von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Zusätzlich zur DIN 18005 werden aufgrund der vorliegenden Überschreitungen der Orientierungswerte die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Beurteilung herangezogen. Entsprechend der 16. BImSchV gilt für ein Allgemeines Wohngebiet tags der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) sowie nachts von 49 dB(A).

Die Beurteilung der gegenüberliegenden Sportanlage erfolgte zudem anhand der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Für Allgemeine Wohngebiete gilt hier ein Richtwert tagsüber von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und von 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten sowie 40 dB(A) in der „lautesten Nachtstunde“. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bezüglich des Straßenverkehrs kommt es bereits unter Berücksichtigung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe) zu Beurteilungssiegeln tags bis zu 68 dB(A) und nachts bis zu 60 dB(A) im Plangebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden somit an den geplanten Wohngebäuden tags bis 13 dB(A) und nachts bis 15 dB(A) überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden teilweise deutlich überschritten. Aktiver Schallschutz reduziert den Lärm durch Maßnahmen, die direkt an der Lärmquelle selbst ansetzen und sind passiven Maßnahmen vorzuziehen. Aus städtebaulichen Gründen wird die geplante Lärmschutzwand auf eine Höhe von 2,5 m begrenzt, um das Landschafts- und Stadtbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen.

Durch eine derartige aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe) kann jedoch, wie aus den dargestellten Werten ablesbar, kein ausreichender Schutz gewährleistet werden.

Es werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen erforderlich. Entsprechende

Festsetzungen sind im weiteren Verfahren zu treffen.

Mit Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand kann die Lärmbelastung im Bereich des Erdgeschosses (Gartenbereiche und Terrassen-Außenwohnbereiche) deutlich reduziert werden, so dass dieser Bereich genutzt werden kann. In wieweit die Balkone, insbesondere für das Mehrfamilienhaus, geeignet sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Bezüglich des Schienenverkehrs werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags an allen Immissionsorten eingehalten und nachts bis 6 dB(A) überschritten, was auch einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an einem Immissionsort bedeutet. Lärmschutzmaßnahmen sind hier ebenfalls erforderlich, die den Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm entsprechen.

Bezüglich der Sportanlage kann es bei maximaler Auslastung und Zuschauerzahl beim Spielbetrieb außerhalb der Ruhezeiten zu Überschreitungen von bis zu 1 dB(A), innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen zwischen 13 Uhr und 15 Uhr von bis zu 2 dB(A) sowie nachts von bis zu 3 dB(A) kommen. Legt man der Beurteilung den sog. „Altanlagenbonus“ zugrunde, so kann eine Überschreitung von 5 dB(A) toleriert werden. Lärmschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung des „Altanlagenbonus“ nicht erforderlich.

Schutzgebiete und schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete und schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft (Biotopbereich etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Tiere, Pflanzen, Biodiversität

Die Fläche des Plangebiets ist bislang nicht bebaut mit Ausnahme von zwei kleineren Gartenhäusern auf dem Flurstück 7372/1. Beide Flurstücke sind durch Gartenutzung geprägt. Es befinden sich Bäume (Laub- und Nadelbaumbestand) sowie Gehölze im Plangebiet, insbesondere an den Randbereichen der jeweiligen Flurstücke. Diese können mit der vorliegenden Planung nicht erhalten werden.

Eine vertiefende Artenschutzuntersuchung nach § 44 BNatSchG wird aufgrund der gegebenen örtlichen Situation nicht für erforderlich gehalten. Es ist davon auszugehen, dass hauptsächlich siedlungstypische und hinsichtlich ihrer Habitatansprüche weniger anspruchsvolle, ubiquitäre, nicht selten und nicht gefährdete Tierarten (v. a. Vögel - hier nur Jagdhabitats) vorkommen. Das Plangebiet besitzt nur ein sehr geringes Habitatpotential für artenschutzrechtlich relevante Arten. Dies begründet sich unter anderem in der bestehenden Vorbelastung in Form von Störungen, die sich aus der Nähe zur Solitudestraße, sowie aus dem Mangel an als Lebensstätten oder Nahrungshabitats geeigneten Strukturen (teilweise Gehölze recht junger Ausprägung, keine Höhlungen etc.) ergeben. Eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei Durchführung bauzeitlicher Vermeidungsmaßnahmen nach bisherigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Dabei sind die Zeiten für die Entnahme von Gehölzen unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten und Aktivitätszeiten der Fledermäuse auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken.

Fläche

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. Im Plangebiet sind keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es notwendig, durch die geplante Wohnbebauung eine Arrondierung des westlichen Teils der Siedlung Wolfbusch zur Solitudestraße zu schaffen und die bislang unbebauten Grundstücke für den Wohnungsbau zu nutzen, da hierfür ein dringender Bedarf besteht. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnungsbau. Damit kann ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung geleistet werden und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. So soll die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nicht überschritten werden.

Boden

Die im Rahmen des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) der Stadt erstellte Planungskarte „Bodenqualität“ (Stufen von 0 „fehlend“ bis 5 „sehr hoch“) stellt die Böden des Planungsgebietes im Bestand mit der Qualitätsstufe 4 (hohe Bodenqualität) dar. Auf der Grundlage der Methode dieses Bodenschutzkonzeptes ergibt sich für den Bereich des Plangebiets zum gegenwärtigen Planungsstand ein Verlust von ca. 0,27 Bodenindexpunkten. Eine abschließende Bilanzierung wird noch durchgeführt.

Durch die Inanspruchnahme dieser Böden der Qualitätsstufe 4 auf mehr als 500 m² handelt es sich um einen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Boden. Eine Kompensation ist aufgrund der zukünftigen Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden vollständigen Verlust der Bodenfunktion in diesem Bereich im Plangebiet nicht möglich.

Durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bezüglich der Stellplätze und der Erschießungsflächen im Sinne der Bodenfunktion als Ausgleichskörper bezüglich des Wasserkreislaufs wird der geplanten Versiegelung entgegengewirkt. Darüber hinaus wird die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet ebenso dem Schutzgut Boden dienen.

Altlasten oder -verdachtsflächen sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Klima und Luft

Die Klimaanalysekarte Klimaatlas Region Stuttgart des Verbands Region Stuttgart ergibt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein „Gartenstadt-Klimatop mit geringem Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind“, handelt. Das Gartenstadt-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit offener, ein- bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Die direkt angrenzende Solitudestraße weist Emissionen aufgrund sehr hoher Verkehrsbelastung auf. Nach Darstellung der Hinweiskarte für die Planung handelt es sich zudem um ein „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“

und hat damit eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z. B. Arrondierung und Schließen von Baulücken. Zudem sind auch hier Belastungen durch Emissionen dargestellt. Bei der Solitudestraße handelt es sich um eine Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung und daher mit sehr hoher Luftbelastung. Überschreitungen der gültigen Grenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) werden aber im Plangebiet nicht erwartet. Die lufthygienische Situation wird im weiteren Verfahren dargestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich wird die Installation von Solaranlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung zugelassen, so dass die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht wird.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten sowie Überflutungsflächen. Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Für das Schutzgut Wasser ergeben sich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Im Plangebiet wird das Grundwasser nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart M 1:10 000 bei ca. 325 m ü. NN erwartet. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind. Wasserstandsmessungen aus Grundwasseraufschlüssen im Umfeld der geplanten Baumaßnahme liegen dem Amt für Umweltschutz bislang nicht vor. Die Unterkanten der UG-Bodenplatten liegen nach bisherigem Planungsstand bei 328,55 m ü. NN (Gebäude Flurstück Nr. 7376) bzw. bei 327,9 m ü. NN (Gebäude Flurstück Nr. 7372/1). Aufgrund dessen wird im Zuge der Baumaßnahme vermutlich kein Grundwasser aufgeschlossen und somit auch keine Grundwasserabsenkung erforderlich werden.

Sofern ggf. Gründungs- (z. B. Fundamente, Bohrpfähle) oder Verbaumaßnahmen zur Sicherung von Nachbargebäuden oder Verkehrswegen in das Grundwasser einbinden, ist für diese Maßnahmen vor der Ausführung unter Vorlage eines Erläuterungsberichtes und von Ausführungsplänen einschließlich eines Lageplans gemäß § 43 Abs. 2 WG beim Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Forderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes werden in diesem Erlaubnisverfahren eingebracht.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt bei 50 – 100 mm/a bzw. 3,17 l/(s*km²). Mit Integration von versickerungsfähigen Belägen, der Begrünung nicht überbauter Bereiche sowie einer Dachbegrünung auf den Fahrradeinhausungen können Beeinträchtigungen minimiert werden.

Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb einer archäologischen Fundfläche, einem

Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Diese Fläche kennzeichnet die archäologische Fundfläche "Neolithische Siedlung". Von 1953 bis 1984 wurden bei verschiedenen Baumaßnahmen und Feldbegehungen in der Umgebung zahlreiche Befunde und Funde einer größeren neolithischen Siedlung dokumentiert, die sich möglicherweise auch noch westlich der Solitudestraße fortsetzt. In den wenigen nicht überbauten oder tiefgreifend gestörten Flächen ist mit weiteren Siedlungsbefunden zu rechnen. Im Falle von Funden sind diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt zudem unmittelbar an die Solitudestraße, eine historische Achse aus dem 18. Jahrhundert, die als Gesamtanlage nach § 19 DSchG unter Denkmalschutz gestellt ist. Dieser Gesamtanlage wird durch die geplanten ergänzenden Baumpflanzungen, die unmittelbar an die Solitudestraße angrenzen, Rechnung getragen.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Landschaft/Erholung in der Landschaft

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um eine Arrondierung der Randbebauung der Siedlung Wolfbusch zur Solitudestraße hin. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet selbst als Wohnbaufläche bezeichnet. Die Solitudestraße wird sie als Rad- und Wanderweg aufgeführt und ist zudem mit raumbildender Vegetation (z. B. Alleen) sowie der Kennzeichnung zur „Verbesserung der Grünverbindung“ (Planung) dargestellt. Dieser Maßnahme wird entsprochen durch geplante ergänzende Baumstandorte entlang der Solitudestraße. Unmittelbar hinter den Baumstandorten soll eine Lärmschutzwand errichtet werden, um die Wohngebäude von der stark befahrenen Solitudestraße abzugrenzen. Sie wird aus städtebaulichen Gründen auf eine Höhe von 2,5 m begrenzt, um das Landschafts- und Stadtbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen. Die geplante Begrünung einzelner Abschnitte der Lärmschutzwand dient ebenfalls zur Einbindung des geplanten Bauvorhabens in die Umgebung.

9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Vorhabenträger wurde eine Grundvereinbarung abgeschlossen, in welcher er sich verpflichtet hat, am SIM-Verfahren mitzuwirken.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 1. April 2019

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor