

Stuttgart, 14.03.2012

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hegel-/ Rosenbergstr.
(Berufsakademie) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 196)**
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen
- BebPlan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	27.03.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.03.2012

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hegel- / Rosenbergstraße (Berufsakademie) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 196) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 07.08.2009/ 06.02.2012 mit Begründung gleichen Datums gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung ohne Anregungen beschlossen.

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 5) dargestellt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt auf dem ehemals so genannten „Feuerwehrblock“, Flurstück 7916, umgrenzt von Hegel-, Rosenberg-, Hoppenlau- und Lerchenstraße, in Anlehnung an die Bebauungsstruktur des 1996 beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Einrichtungen der Berufsakademie Stuttgart - Staatliche Studienakademie (seit 1. März 2009 Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart) zu bündeln, welche seither im Stadtgebiet verstreut sind. Die genauere Ausformung der Bebauung soll, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, in einem Architektenwettbewerb im Rahmen des Public-Privat-Partnership (PPP)-Verfahrens bestimmt werden.

Voraussetzung für die Verwirklichung des Vorhabens Neubau der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart ist die Änderung des bisher geltenden Planungsrechts, welches eine Kombination von Verwaltung und Wohnen jeweils auf beiden Grundstücken vorsah; Vorhabenträger bleibt das Land Baden-Württemberg.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 26.06.2007 vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan wurde im Juli 2007 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Ämter wurden beteiligt (s. Anlage 2).

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer bestehenden Nutzung im Innenbereich dient. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB; die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 23.03.2010 den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 09.04. bis 10.05.2010. Während der öffentlichen Auslegung waren umweltbezogene Informationen über die Baumbewertung nach der Baumschutzsatzung und zur artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung verfügbar.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (s. Anlage 2). Es wurden keine weiteren über die Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB hinausgehenden Äußerungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in zwei Sitzungen die Themen Baumersatzpflanzungen und Kostentragung beraten. In der Sitzung vom 09.12.2008 (Nr. 574) nahm der UTA vom mündlichen Bericht der Verwaltung zustimmend Kenntnis, dass die Kosten der Baumersatzpflanzungen vom Eigentümer zu übernehmen sind. In der Sitzung vom 26.07.2011 hat der UTA ebenfalls zustimmend vom mündlichen Bericht der Verwaltung Kenntnis genommen, wonach entsprechend dem ermittelten Durchschnittswert des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes der Stadt für Standorte von Baumersatzpflanzungen 5.000,00 € pro zu ersetzenden Baum im Städtebaulichen Vertrag anzusetzen sind.

Mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Stuttgart als Eigentümer des Grundstücks wurde ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen (siehe Anlage 7). Der Städtebauliche Vertrag regelt die Übernahme der Kosten, insbesondere für Baumersatzpflanzungen durch den Eigentümer entsprechend den Beratungen im UTA vom 09.12.2009/ 26.07.2011 sowie die Verpflichtung zur Durchführung und Sicherung städtebaulicher Maßnahmen.

Im Flächennutzungsplan 2010 ist der Geltungsbereich als Gemischte Baufläche (M-Fläche) dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung für die Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (ehemalige Berufsakademie) entspricht einer Gemeinbedarfsfläche (GBD-Fläche) mit der Zweckbestimmung Hoch- oder Höhere Fachschule, Universität. Im Bebauungsplan wird als Art der Nutzung Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hochschule festgesetzt. Es ist daher vorgesehen diese 0,92 ha große Fläche als GBD-Fläche (Umnutzung) darzustellen. Der FNP 2010 soll im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a (2) BauGB angepasst werden (s. Anlage 6).

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 07.08.2009 wird mit Datum vom 06.02.2012 redaktionell um den Hinweis ergänzt, wo die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 – Schallschutzmaßnahmen im Hochbau – eingesehen werden kann. Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans bleiben in ihren Grundzügen erhalten.

Die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 5) vom 07.08.2009 wird mit Datum vom 06.02.2012 ebenfalls redaktionell ergänzt. Die Änderungen betreffen Kapitel 5 (Umbenennung der Stadtbahnlinie U2 in U4) und Kapitel 9 (Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist mittlerweile erfolgt).

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans und Durchführung des Verfahrens übernimmt das Land Baden-Württemberg, mit dem die Stadt einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat. Kosten für die Stadt entstehen durch Begleit- und Folgemaßnahmen des Neubaus insbesondere für die Umgestaltung des Straßenraumes.

Beteiligte Stellen

Referate T, WFB

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter
 3. Lageplan zum Bebauungsplanentwurf vom 07.08.2009/06.02.2012
 4. Text zum Bebauungsplanentwurf vom 07.08.2009/06.02.2012
 5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 07.08.2009/06.02.2012
 6. Kartenausschnitt Berichtigung des FNP 2010
 7. Städtebaulicher Vertrag vom 17.11./21.11.2011

Ausführliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats vom 25.06.2007

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 26.06.2007 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Hegel-/Rosenbergstraße (Berufsakademie)“ im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 196) mit folgender Maßgabe beschlossen, die im Wesentlichen die Übernahme des gemeinsamen Beratungsergebnisses der Sitzung der Bezirksbeiräte S-Mitte, -Nord und -West vom 25.06.2007 beinhaltet:

1. Die Stadtverwaltung wird ein Verkehrskonzept für den ruhenden Verkehr unter Prüfung von Bewohnerparken in Teilen der Wohngebiete Mitte, Nord und West entwickeln.
2. Es muss sichergestellt sein, dass der Ersatzbolzplatz vor Baubeginn hergestellt ist. Es darf keine Lücke in der Nutzung geben. Die Mittel dafür sollen in den nächsten Doppelhaushalt eingestellt werden.
3. Die Verwaltung wird aufgefordert, einen Vorschlag zu machen, wie ein weiterer Bolzplatz beim Diakonissenplatz eingerichtet werden kann.
4. Für die auf dem Baugrundstück wegfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis von mindestens 1:2 in den drei Stadtbezirken vorzusehen.
5. Für den Architektenwettbewerb sollen folgende Vorgaben gemacht werden:
 - Es ist auf den gesamten Dachflächen eine extensive Begrünung aufzubringen.
 - Die Dachflächen und Fassaden sollen zur Optimierung des Kleinklimas des Gebäudes herangezogen werden.
 - Der Energiebedarf des Gebäudes soll den Vorgaben eines Passivhauses entsprechen und die Gebäudetechnik unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung geplant werden.

6. Der Käufer des Geländes für die Wohnbebauung hat einen Realisierungswettbewerb durchzuführen.
7. Der Auslegungsbeschluss erfolgt auf der Basis der Festsetzung Sondergebiet "Berufsakademie".

Stellungnahme:

Zu 1. :

Das Parkraummanagement für den Stadtbezirk Stuttgart-West wurde zum 1. März 2011 eingeführt. In der ersten Stufe wird das Parkraummanagement in dem Teil des Stadtbezirks West eingeführt, der durch die Hasenberg-/Reinsburgstraße im Süden, die Gäubahntrasse im Westen und Norden und die Seiden-/Paulinenstraße im Osten begrenzt ist.

Das Gebiet ist mit drei Buslinien und der ca. 200 m entfernten Haltestelle der Stadtbahnlinie U 4 gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Studentische Nutzer können ein vergünstigtes Abonnement für den ÖPNV erwerben. Von den baurechtlich voraussichtlich ca. 413 notwendigen Stellplätzen sollen 50 notwendige Stellplätze für Lehrkräfte in einer Tiefgarage auf dem Grundstück realisiert werden. Der restliche notwendige Stellplatzbedarf soll im ca. 550 m entfernten landeseigenen Parkhaus Hofdienergarage, Schloßstraße 28 nachgewiesen werden.

Zu 2. :

Durch Vereinbarung zwischen dem Land und der Stadt wurde die vorübergehende Einrichtung, Unterhaltung und der Betrieb eines Ballspielplatzes auf dem landeseigenen Grundstück Flst. 7899/7, Holzgartenstraße zwischen Mensagebäude und dem bereits vorhandenen Kinderspielplatz getroffen. Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt hat den Ballspielplatz im Jahre 2010 bereits hergestellt. Entsprechende Mittel in Höhe von ca. 170.000.--€ wurden bereits in den Haushaltsplanberatungen für den Doppelhaushalt 2008/2009 bereitgestellt.

Zu 3. :

Aus Gründen der Größe und Funktion der bestehenden Jugendverkehrsschule auf dem Diakonissenplatz kann ein zusätzlicher Bolzplatz nicht untergebracht werden. Eine Neuordnung des Diakonissenplatzes kann erst nach der Verlagerung der

Jugendverkehrsschule erfolgen. Die Suche nach einem Ersatzstandort für die Verlagerung der Jugendverkehrsschule am Diakonissenplatz bleibt weiterhin Aufgabe der Verwaltung und ist noch nicht abgeschlossen.

Zu 4. :

Das Land hat sich durch Städtebaulichen Vertrag verpflichtet, entsprechend der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Baumbewertung nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart durch das Planungsbüro „werkgruppe gruen“ vom Mai 2008 und den Beschlussfassungen des Ausschusses für Umwelt und Technik des Gemeinderats vom 26.06.2007 und 09.12.2008 Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume im Verhältnis 1:2 auf seine Kosten vorzunehmen (s. Anlage 7).

Zu 5. :

Es ist beabsichtigt, einen Architektenwettbewerb nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen. Das Land hat sich im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Auslobung des Architektenwettbewerbs für die Realisierung der Dualen Hochschule mit der Stadt abzustimmen und insbesondere die Verpflichtungen des Städtebaulichen Vertrags in den Auslobungstext aufzunehmen. Hierzu sind neben den Regelungen zu den Baumersatzpflanzungen auch Verpflichtungen zur Grün-, Freiflächengestaltung auf der Grundlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zum Bauvorhaben sowie Maßnahmen zur energetischen Bedarfsminderung enthalten.

Zu 6. :

Für das landeseigene Grundstück Flurstück 7946 an der Hegel-/Seidenstraße (ehemaliger Rothmannblock) ist das bestehende Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von 1996 zu ändern und innerstädtisches Wohnen zu realisieren. Es ist beabsichtigt, einen gemeinsamen Architekten- und Investorenwettbewerb für Wohnbebauung zwischen Landeshauptstadt und dem Erwerber auszuloben. Hierbei soll auch vertraglich sichergestellt werden, dass eine angemessene Teilfläche für Baugemeinschaften (mit Wohnbauförderung) verfügbar ist.

Zu 7. :

Der Entwurf des ausgelegten Bebauungsplans setzt Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hochschule fest.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 19.07.2007 bis 02.08.2007 statt. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bestand am 16.07.2007 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Der Termin wurde von den Bürgerinnen und Bürgern nicht wahrgenommen. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung liegen nicht vor.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund des § 13 a (2) 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen. Um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausschließen zu können, wurden zwei Gutachten, zum Baumbestand sowie zum Artenschutz, in Auftrag gegeben und liegen vor (vgl. Punkt 5.).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Ämter wurden nach § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt und hatten vom 17.03.2008 bis 18.04.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme. Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Forderungen konnten weitgehend aufgegriffen werden und führten zur Änderung/ Ergänzung im Plan, im Textteil und in der Begründung bzw. wurden in den städtebaulichen Vertrag übernommen. Die Anregungen mit Stellungnahme der Verwaltung sind in der Anlage 2 dargestellt.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.04.2010 über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Fünf Träger öffentlicher Belange haben sich ohne neue Anregungen geäußert (Anlage 2).

4. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB

Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats vom 23.03.2010

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmte der Vorlage zum Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB am 23.03.2010 einstimmig zu (Niederschrifts-Nr. 106).

Bezirksbeiräte S-Mitte, S-Nord und S-West

Die Vorlage zum Auslegungsbeschluss (GRDRs 667/2009) gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Sitzung des Bezirksbeirats S-Mitte am 08.03.2010 und als grenznahe Angelegenheit in der gemeinsamen Sitzung der Bezirksbeiräte S-Nord und S-West am 09.03.2010 beraten.

Bezirksbeirat S-Mitte

Der Bezirksbeirat S-Mitte stimmte in der Sitzung am 08.03.2010 mit einer Enthaltung der GRDRs 667/2009 mit folgenden Maßgaben zu:

1. Nachdem auf dem Rothmann-Gelände Wohnbebauung vorgesehen ist, soll der Bau von Mobilfunkantennen auf der Berufsakademie im städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen werden. (Abstimmung: Zustimmung bei 3 Enthaltungen)
2. Die Ersatzspielfläche mit Bolzplatz beim Hoppenlaufriedhof muss fertig gestellt sein, bevor der Spielplatz an alter Stelle aufgegeben wird und sie muss mindestens wieder die gleiche Ausstattung haben (u. a. Basketball)
(Abstimmung: einstimmige Zustimmung)
3. Die Ersatzpflanzungen für die zu fallenden Bäume sollen vornehmlich im Bezirk Mitte erfolgen, z. B. entlang der Olgastraße. (Abstimmung: einstimmige Zustimmung)
4. Der Bezirksbeirat bittet die Stadtverwaltung um Auskunft über die Eckpunkte zur Veräußerung des Rothmann-Geländes an einen Investor. Zu klären ist, wie das Land und Gemeinderat den vor zweieinhalb Jahren beschlossenen Wohnungsbau auf dem Rothmann-Gelände sicherstellen können. Nach Auffassung des Bezirksbeirats soll der Wohnungsbau – ggf. auch für Studierende – auf diesem Gelände auf jeden Fall realisiert werden.

Im Auslobungstext für den Architektenwettbewerb soll die Forderung nach Energiegewinnung nicht nur auf dem Dach, sondern auch an den Fassaden sowie der Verzicht auf Dachaufbauten technischer Art (Solarenergie ausgenommen) festgelegt werden. (Abstimmung: einstimmige Zustimmung)

In der gemeinsamen Sitzung der Bezirksbeiräte S-Nord und S-West am 09.03.2010 stimmten die Bezirksbeiräte jeweils getrennt der GRDRs 667/2009 einstimmig mit folgenden Maßgaben zu:

Bezirksbeirat Nord:

1. Im Rothmannblock ist planungsrechtlich Wohnbebauung festzuschreiben.
2. Es wird eine Stellplatzbilanz gefordert unter Berücksichtigung der umliegenden Einrichtungen sowie der Zahl der wegfallenden Parkplätze auf dem Gelände und der durch neue Baumstandorte in angrenzenden Straßen. Es ist nachzuweisen, wo die wegfallenden Plätze ersetzt werden.
3. Eine Durchlässigkeit der Bebauung ist im Bebauungsplan festzuschreiben und im Wettbewerb zu formulieren.
4. Im Städtebaulichen Vertrag sind Maßnahmen zur energetischen Bedarfsminderung wie Solar-Contracting sowie die Unterschreitung der Energieeinsparverordnung um mind. 20 % (mit der Ausrichtung Passivhaus) festzuhalten.
5. Eine von der Stadt zu erstellende Baumbilanz soll darstellen, welche Baumpflanzungen ohnehin vorgesehen sind, wo Ersatzbäume gepflanzt und aus welchen Mitteln diese finanziert werden.

Ergänzungsbeschlüsse:

6. Die Duale Hochschule soll angeregt werden, in Absprache mit dem VVS ein spezielles Angebot für die Studierenden auszuarbeiten, sofern das Studiticket nicht greift (einstimmig).
7. Im Städtebaulichen Vertrag ist festzuhalten, dass Mobilfunkmasten auf beiden Gebäude untersagt sind (10 Jastimmen, 2 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen).

Bezirksbeirat West

Der Bezirksbeirat West stimmt der Vorlage GRDRs 667/2009 mit der Maßgabe der Forderungen der Ziff. 1 - 5 einstimmig zu.

Ergänzungsbeschlüsse:

Der Bezirksbeirat West stimmt der Forderung Nr. 6 einstimmig zu.

Der Bezirksbeirat West lehnt den Antrag Nr. 7 mit 8 Stimmen bei 3 Ja Stimmen und 8 Enthaltungen ab.

Zusammenfassende Stellungnahme

Im Städtebaulichen Vertrag werden Mobilfunkanlagen und –antennen ausgeschlossen.

Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt hat den Ersatzbolzplatz im Jahre 2010 bereits hergestellt.

Der überwiegende Teil der weiter zu ersetzenden Bäume wird in der Umgebung des Bauvorhabens im Straßenraum oder auf Grundstücken realisiert werden. Die Stadt verpflichtet sich im Städtebaulichen Vertrag, Ersatzbaumpflanzungen im öffentlichen Raum an geeigneten Standorten in den Stadtbezirken S-Mitte, S-Nord und S-West vorzunehmen. Inwieweit genügend geeignete Standorte im Stadtbezirk S-Mitte zur Verfügung stehen, ist im Rahmen der Realisierung zu prüfen.

Für den benachbarten Baublock (Rothmannblock) wurde zwischen dem Land (Vermögen und Bau Baden-Württemberg – Amt Stuttgart) und der Stadt bereits im Jahre 2007 ein Eckpunktepapier verfasst. Darin wird u. a. die Absicht bekundet, für den Rothmannblock eine urbane Wohnnutzung vorzusehen, die im Rahmen eines mit der Stadt abzustimmenden Architektenwettbewerbs und einer Änderung des Planungsrechts realisiert werden soll.

Es ist beabsichtigt, in den Auslobungstext für den Architektenwettbewerb u. a. Maßnahmen zur energetischen Bedarfsminderung sowie städtebaulich-gestalterische Gesichtspunkte aufzunehmen. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit die Möglichkeit der Durchlässigkeit für Fußgänger in den Auslobungstext aufgenommen werden kann.

Die Anregung, über eine Sonderregelung des VVS außerhalb des Studitickets nur für Studierende der Dualen Hochschule zu verhandeln, wird als nicht Erfolg

versprechend beurteilt.

5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.04. bis 10.05.2010

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit Angaben unter anderem zu Grundwasserschutz, Bodenschutz, Stadtklimatologie, Altlasten/Schadensfälle, Naturschutz und Landschaftspflege lagen vom 9.04. bis zum 10.05.2010 – je einschließlich - beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich aus. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

6. Ausschuss für Umwelt und Technik / Baumersatzpflanzungen / Kostentragung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in zwei Sitzungen die Themen Baumersatzpflanzungen und Kostentragung beraten. In der Sitzung vom 09.12.2008 (Nr. 574) nahm der UTA vom mündlichen Bericht der Verwaltung zustimmend Kenntnis, dass die Kosten der Baumersatzpflanzungen vom Eigentümer zu übernehmen sind. In der Sitzung vom 26.07.2011 hat der UTA ebenfalls zustimmend vom mündlichen Bericht der Verwaltung Kenntnis genommen, wonach entsprechend dem ermittelten Durchschnittswert des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes der Stadt für Standorte von Baumersatzpflanzungen 5.000,00 € pro zu ersetzenden Baum im Städtebaulichen Vertrag anzusetzen sind.

Der Städtebauliche Vertrag vom 17.11. / 21.11.2011 (Anlage 7) regelt die Übernahme der Kosten, insbesondere für Baumersatzpflanzungen durch den Eigentümer entsprechend den Beratungen im UTA vom 09.12.2009 / 26.07.2011 sowie die Verpflichtung zur Durchführung und Sicherung städtebaulicher Maßnahmen.

7. Umweltbelange

Artenschutz / Eingriff- / Ausgleich

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten bzw. bebaubaren Flächen im Innenbereich handelt, die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs bei einer GRZ von 0,7 bei ca. 5.000 qm Grundfläche und damit unter dem Schwellenwert von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB liegt, weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, nicht vorliegen. Außerdem wird im Bebauungsplan kein Vorhaben zugelassen, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht nicht betroffen.

Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Ziff.7. BauGB wurden jedoch im weiteren Verfahrenfortgang ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Neubebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält in § 44 BNatSchG (früher § 42 BNatSchG) Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten. In der vom Ingenieurbüro „werkgruppe gruen“ durchgeführten artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan „Berufsakademie“ vom Juni 2008 konnten nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützte und gleichzeitig seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten nicht festgestellt werden.

Ausschuss für Umwelt und Technik –Baumersatzpflanzungen / Kostentragung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat sich anlässlich der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am 26.06.2007 (Nr. 280) und der Beratungen vom 09.12.2008 (Nr. 574) und 26.07.2011 (Nr. 343) sich zu den Themen Baumersatzpflanzungen und Kostentragung geäußert. In der Sitzung vom 09.12.2008 nahm der UTA vom mündlichen Bericht der Verwaltung zustimmend Kenntnis, dass die Kosten der Baumersatzpflanzungen vom Eigentümer zu übernehmen sind. In der Sitzung vom 26.07.2011 hat der UTA ebenfalls zustimmend vom mündlichen Bericht der Verwaltung Kenntnis genommen, wonach entsprechend dem ermittelten Durchschnittswert des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes der Stadt für Standorte von Baumersatz-pflanzungen 5.000,00 € pro zu ersetzenden Baum im Städtebaulichen Vertrag anzusetzen sind.

Das Land hat sich im Städtebaulichen Vertrag vom 17.11. / 21.11.2011 verpflichtet, entsprechend der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Baumbewertung nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart durch das Planungsbüro „werkgruppe gruen“ vom Mai 2008 Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume im Verhältnis 1:2 auf seine Kosten vorzunehmen. Die Baumbewertung ergibt 58 Bäume, die den Kriterien der Baumschutzsatzung entsprechen. Falls sämtliche geschützten Bäume entfallen, sind maximal 116 qualifizierte Ersatzpflanzungen erforderlich.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Kosten für sämtliche Baumersatzpflanzungen einschließlich der hierfür erforderlichen Fachplanungen, jedoch ausschließlich der hierfür notwendigen Aufwendungen für die Straßengestaltung, Leitungsverlegungen usw. zu übernehmen. Die Höhe der Ersatzzahlung richtet sich nach der Bilanz für den Baumersatz und wird durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung festgelegt. Für jede Baumpflanzung, die nicht auf dem Baugrundstück selbst oder nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung auf einem anderen geeigneten Grundstück des Eigentümers erfolgt, sind vom Eigentümer jeweils 5.000,00 € pro Baum als Ersatzzahlung zu leisten. Bei 116 erforderlichen

Ersatzpflanzungen sind somit vom Eigentümer Kosten von maximal 580.000,00 € zu übernehmen. Die Stadt verpflichtet sich, die Gelder für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum an geeigneten Standorten zu verwenden.

Im Bebauungsplan sind Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche der Hegel-, Rosenberg- und Hoppenlaustraße mit insgesamt 18 Bäumen festgesetzt. Der überwiegende Teil der weiter zu ersetzenden Bäume wird in der Umgebung des Bauvorhabens im Straßenraum oder auf Grundstücken realisiert werden. Für die Kompensationspflanzungen sind folgende Bereiche vorgesehen:

West:	Hegelstraße	ca. 10 Bäume
	Vogelsangstraße	ca. 25 Bäume
	Forststraße	ca. 10 Bäume
	Silberburgstraße	ca. 10 Bäume
Mitte:	Hospitalviertel	ca. 10 Bäume
	Eich- / Nadlerstraße	ca. 5 Bäume
Nord:	Parlerstraße	ca. 10 Bäume
	Relenberg- / Seestraße	ca. 2 Bäume

Der Eigentümer hat im Bebauungsplanverfahren Baumstandorte für Ersatzpflanzungen auf folgenden im Eigentum des Landes gehörenden Grundstücken angeboten:

Mitte:	Holzgartenstraße 15	ca. 4 Bäume
	Holzgartenstraße 17	ca. 3 Bäume
Nord:	Herdweg 21	ca. 3 Bäume
	Herdweg 51	ca. 2 Bäume

Die Ersatzpflanzungen sollen in den Stadtbezirken Stuttgart-Mitte, -West und -Nord erfolgen. Die Standorte sind mit der Stadt abzustimmen.

8. Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Auf die Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 07.08.2009 / 06.02.2012 wird verwiesen (s. Anlage 5)

9. Finanzielle Auswirkungen / Städtebaulicher Vertrag

Das Baugrundstück ist im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

Mit dem Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag über Planungs- und Verfahrenskosten bzw. Kosten für erforderliche Gutachten für den Bebauungsplan abgeschlossen. Ein weiterer städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer über Kosten und Maßnahmen vom 17.11. / 21.11.2011 wurde abgeschlossen (s. Anlage 7)

Kosten für die Stadt entstehen durch Begleit- und Folgemaßnahmen des Neubaus insbesondere für die Umgestaltung des Straßenraumes. Die Anlage des neuen

Ersatzbolzplatzes zwischen Mensa (Holzgartenstraße 11) und dem Hoppenlaufriedhof wurde inzwischen hergestellt und in Betrieb genommen.

Der Bebauungsplan setzt in der Hegelstraße die Erweiterung der Verkehrsfläche um 1,0 m zulasten des Flurstücks 7916 fest. Die Teilfläche beträgt ca. 127 qm. Mit dem Land ist im Rahmen eines abzuschließenden notariellen Kaufvertrags über die Abtretung der Teilfläche zu verhandeln.

Erschließungsbeitragsrecht

Bei der Hegelstraße, Lerchenstraße, Rosenbergstraße und Hoppenlaustraße handelt es nach Auskunft des Stadtmessungsamts um beitragsrechtlich schon abgeschlossene Flächen. Für die vorgesehenen Umbauarbeiten an den Straßen finde kein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge statt. Der Aufwand gehe voll zu Lasten der Stadt.

Kanalbeiträge

Kanalbeiträge fließen nach Mitteilung des Stadtmessungsamts nur unter der Voraussetzung zurück, wenn auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche. Für diese Mehrgeschossfläche werde ein Kanalbeitrag nachverlangt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

10. Planungsvorteil

Das Stadtmessungsamt teilt in seiner Stellungnahme vom 09.04.2008 mit, dass es sich entsprechend der Begründung des Bebauungsplans um eine Planung handle, die die Ausnutzungsmöglichkeiten des nicht realisierten vorhabenbezogenen Bebauungsplans wiedergebe. Daher sei kein Planungsvorteil zu berechnen. Kosten für auf dem Grundstück möglicherweise vorhandenen Altlasten blieben unberücksichtigt.

Bebauungsplan Hegel-/ Rosenbergstraße (Berufsakademie) (Stgt 196)**Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter wurden durchgeführt. Die Prüfung hat Folgendes ergeben.

Träger öffentlicher Belange Anregung	Stellungnahme:
<p><u>Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 22 Stuttgart Produktionsmanagement 06.04.2008</u></p> <p>- Im Planbereich sind bereits hochwertige Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Bitte um Berücksichtigung und Planungsanpassung.</p> <p>- Bei Planung neuer Baumstandorte "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" beachten. Vorhandene Telekommunikationsleitungen dürfen davon nicht gefährdet und Aufgrabungen, die ggf. zur Beseitigung von Störungen notwendig werden, nicht über Gebühr erschwert werden. Bitte um Berücksichtigung und Planungsanpassung, damit Verlegung der Anlagen nicht notwendig wird. - Sollte trotzdem eine Verlegung bzw. sollten Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG, die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten.</p> <p>- Zur Versorgung des Planbereiches ist eine Erweiterung des vorhandenen Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p> <p>- Bitte um möglichst frühe Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme, damit Maßnahmen der Deutschen Telekom AG und anderer</p>	<p>Zur Kenntnis genommen, vorhandene Telekommunikationsleitungen werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Baumstandorte werden bezüglich des Trassenverlaufes überprüft und ggf. verändert; bei nicht verlegbaren Baumstandorten mit geringem Abstand zur Leitung werden Schutzmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Wenn Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen der Anlagen der Deutsche Telekom AG notwendig werden, sind die dadurch entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger zu erstatten.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Eine frühzeitige Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen sowie die Erstattung von Kosten für die Verlegung von Anlagen der T-Com wird zugesagt. Der Vorhabenträger wird hierzu in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet.</p>

<p>Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	
<p><u>EnBW Regional AG Regionalzentrum Stuttgart Technik Netze (TN) 27.03.2008</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist gesichert; Erdgasversorgung kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit angeboten werden. - Im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Mittel- und Hochspannungsleitungen der EnBW Regional AG. Diese Anlagen sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der TWS (Rechtsnachfolger EnBW) abgesichert. Bei Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass für die Verlegung der 110 kV Trasse (Hochspannungsleitung), eine Vorlaufzeit von ca. 9 Monaten benötigt wird. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen. - Die im Plan rot markierten Baumstandorte werden abgelehnt, da der Abstand Baum zur Leitung geringer als 2,5 m ist (s. a. Vereinbarungen über Baumpflanzungen zwischen dem Garten- und Friedhofsamt und der EnBW von 1987.) 	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Das Land stimmt sich dazu im Rahmen der Bebauung mit der EnBW ab. Laut "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" können Leitungsabstände der DIN 1998 zu Baumstandorten insbesondere in verdichteten Bereichen der Innenstadt nicht maßgebend sein. Die angegebenen Maße stellen eine Empfehlung für die Planung dar. Der Forderung nach klimatisch und gestalterisch wirksamer Begrünung der Innenstadt und des Ausgleichs für zu entfernende Bäume ist Rechnung zu tragen. Bei Pflanzungen, die dicht an den unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen liegen, sind fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart 11.06.2008</u></p> <p>Annahme, dass Parkmöglichkeiten in Tiefgarage des Gebäudes nur für Lehrkräfte vorgesehen müssten, erscheint als fragwürdig. Vergünstigte Möglichkeit der Nutzung des ÖPNV für Studenten ist richtig; viele Studenten werden jedoch eigenen PKW nutzen. Ob ein Parkangebot in ca. 550 m Entfernung ausreicht, erscheint deshalb zweifelhaft. Bitte um Information über weiteren Verlauf der Planungen.</p>	<p>Stellplätze für das Bauvorhaben werden in einer Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht. Weitere baurechtlich notwendige Stellplätze werden im Parkhaus Hofdienergarage Schloßstraße 28 nachgewiesen. Es wird vermutet, dass die studentischen Nutzer vermehrt auf den ÖPNV und das Fahrrad zurückgreifen werden.</p>
<p><u>Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.</u></p>	

<p><u>KG</u> <u>27.03.2008</u></p> <p>Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen; von Kabel BW teilerschlossenes Gebiet. Wie zusätzliche Erschließung des Gebiets erfolgen kann, wird in Absprache mit Erschließungsträger festgelegt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg 07.04.2008</u></p> <p>Geotechnik: - Im Planbereich bilden Auffüllungen und junge Talablagerungen in einer Gesamtmächtigkeit von ca. 8 m den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgt unterschiedlich tiefgründig verwitterter Tonstein des Gipskeupers. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor. Im Plangebiet sind Erdfälle und Bodensenkungen möglich. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Grundwasser: - Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten aber in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Hierauf ist im Textteil des Bebauungsplanes bereits hingewiesen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Empfehlung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung wird nachgekommen und ist im Textteil des Bebauungsplans als Hinweis enthalten.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 2, Referat 25 16.04.2008</u></p> <p>Denkmalpflege keine Bedenken</p> <p>Straßenwesen und Verkehr Keine Bedenken, da klassifizierte Straßen nicht berührt werden. Ref. 46 - Verkehr -</p>	<p>Entfällt.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe beträgt N 279,50 bzw. N 283,00 (vgl. Art und Maß</p>

<p>als zivile Luftfahrtbehörde ist bei Gebäudehöhen oder Baukränen von mehr als 292,00 m ü.N.N. zu beteiligen, da wegen der Hubschraubersonderlandeplätze Katharinen- und Marienhospital eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.</p> <p>Raumordnung Keine Bedenken; zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 16 Abs. 3 LPIG gebeten, dem RP nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch digital - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>der baulichen Nutzung). Falls durch Baukräne oder Antenne die Höhe 292,00 m ü.N.N überschritten werden sollte, wird das Regierungspräsidium über die Kennzeichnungsnotwendigkeit "Luftfahrthindernis" informiert. Der Vorhabenträger wird hierzu in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet.</p> <p>Bitte wird nachgekommen.</p>
<p><u>Stuttgarter Straßenbahnen AG 24.04.2008</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Grundsatz keine Einwände. - Hinweis, dass im Bebauungsplan in der Regel keine Fahrstreifenaufteilung eingetragen werden sollte. - Die in der Rosenbergstraße eingezeichneten Radfahrstreifen können, wenn überhaupt, nur in Form von Schutzstreifen mit einer unterbrochenen Markierung ausgeführt werden. Das Gleiche gilt für die eingezeichneten Radfahrstreifen in der Hegelstraße. In beiden Straßen müssen die Linienbusse bei der Markierung von Schutzstreifen diese regelmäßig mitbenutzen. 	<p>Nach RAS 06 kann die Hegelstraße als Örtliche Einfahrtstraße mit 17,5 m Straßenraumprofilbreite und Aufteilung Fahrbahn = 4,50 m, Gehwege beidseits 3,0 m, Parken beidseits 2,0 m und Radfahrstreifen beidseits 1,5 m eingestuft werden.</p> <p>Nach momentanem Planungsstand hat man sich auf eine Aufteilung des Straßenraumprofils für die Hegelstraße Fahrbahn = 5,30 m, Gehwege = 3,0 m, Parken = 2,25 m, Radfahrstreifen = 1,6 m Breite geeinigt.</p> <p>Die vorgeschlagene Aufteilung stellt einen Kompromiss zwischen den Anforderungen verschiedener Verkehrsarten dar. Das Land verpflichtet sich zur Abgabe einer 1,0 m breiten Fläche entlang der Hegelstraße an die Stadt zur Realisierung eines breiteren Straßenraumprofils.</p> <p>Generell ist die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht verbindlich. Ein entsprechender Hinweis ist im Text zum Bebauungsplan enthalten. Bei der Fläche für den Radverkehr handelt es sich um Schutzstreifen und nicht um Radfahrstreifen.</p>
<p><u>Verband Region Stuttgart 15.04.2008</u> <u>09.05.2008</u></p>	

<p>- Aus regionalplanerischer Sicht Zustimmung zu der Bebauungsplanänderung. - Anregung im Rahmen des Architekturwettbewerbes z. B. auch die Nutzung der entstehenden großen Dachflächen für regenerative Energien vorzusehen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. zur Kenntnis genommen. Bebauungsplan schließt Nutzung der Dachflächen durch Anlagen zur Verwendung regenerativer Energien nicht aus.</p>
<p><u>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH</u> <u>21.04.2008</u></p> <p>Der Planbereich erhält Aussagen über Fahrbahnbreiten für Hegel- und Rosenbergstraße. In beiden Straßen verkehren Buslinien (L. 40, 42, 43); da im Zweirichtungsverkehr gefahren wird, sind Busbegegnungen nicht auszuschließen. Für Straßen mit Busbegegnungsverkehr sehen die Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs (EAÖ) Fahrbahnbreiten von mind. 6,50 m vor, was in der Stuttgarter Innenstadt i. d. R. eingehalten wird. Im vorliegenden Plan vermindern sich die Straßenbreiten durch hinzu kommende Fahrradschutzstreifen auf 5,50 m bzw. 4,50 m, was zur Folge hat, dass der Schutzstreifen von den Linienbussen regelmäßig befahren werden muss. Die Schutzstreifen würden den Radfahrern zum einen eine nicht vorhandene Sicherheit vortäuschen, zum anderen könnten Radfahrer Verspätungen im Busverkehr verursachen. Bitte um Überarbeitung der Fahrbahn-Aufteilung.</p>	<p>Nach RAST 06 kann die Hegelstraße als Örtliche Einfahrtstraße mit 17,5 m Straßenraumprofilbreite und Aufteilung Fahrbahn = 4,50 m, Gehwege beidseits 3,0 m, Parken beidseits 2,0 m und Radfahrschutzstreifen beidseits 1,5 m eingestuft werden. Nach momentanem Planungsstand hat man sich auf eine Aufteilung des Straßenraumprofils für die Hegelstraße Fahrbahn = 5,30 m, Gehwege beidseits = 3,0 m, Parken beidseits = 2,25 m, Radfahrschutzstreifen = 1,6 m Breite geeinigt. Die vorgeschlagene Aufteilung stellt einen Kompromiss zwischen den Anforderungen verschiedener Verkehrsarten dar. In der Rosenbergstraße wird durch die Anlage von Schutzstreifen die für Busse nutzbare Fahrbahnbreite vergrößert. Insofern wird die neue Fahrbahnaufteilung auch für den Busverkehr eine Verbesserung bringen. Generell ist die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht verbindlich. Ein entsprechender Hinweis ist im Text zum Bebauungsplan enthalten.</p>
<p><u>Landeshauptstadt Stuttgart, Branddirektion</u> <u>vom 31.03.2008</u></p> <p>- Hoppenlaustraße muss gemäß den Festlegungen der VwV Feuerwehrlflächen und der DIN 14090 ständig befahrbar sein. - Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe mindestens eines zu Rettungszwecken notwendigen Fensters</p>	<p>Die Hoppenlaustraße soll lediglich verkehrsberuhigt ausgebaut werden, eine ständige Befahrbarkeit wird dadurch nicht behindert und ist gewährleistet. Die Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist im Entwurf nicht mehr vorgesehen.</p>

mehr als 12 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Feuerwehzufahrt zu einer notwendigen Aufstellfläche entsprechend der VwV Feuerwehrlflächen vorzusehen.

- Zu Gebäuden, deren Entfernung von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 80 m überschreitet, sind - unabhängig von der Rettungshöhe - Feuerwehzufahrten entsprechend der VwV Feuerwehrlflächen vorzusehen.
- Sperrvorrichtungen sind in Zu- und Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A oder B für Überflurhydranten nach der Norm DIN 3223 (Dreikant zum Betätigen der Fallmantelverschlusschraube) oder einem Bolzenschneider geöffnet werden können.

- Weitere Auflagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden vorbehalten.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz vom 25.04.2008

Grundwasserschutz

Der Planbereich liegt in der Innenzone des Heilquellengebietes. Entsprechende Formulierung in Begründung und Textteil unter "Hinweise" enthalten. Belange des Grundwasserschutzes ausreichend berücksichtigt; keine Einwände.

Zur Kenntnis genommen.

Altlasten/Schadensfälle

Keine Bedenken, sofern die Hinweise auf Bodenverunreinigungen aufgenommen werden.

In textlichen Festsetzungen unter "Hinweise" und im Begründungstext entsprechend ergänzt.

- Empfehlung den aktuellen Erkundungsstand der Fläche vor Baubeginn im Informationssystem Altlasten (ISAS) Amt für Umweltschutz abzufragen. (Tel. 216-5151, Fax. 216-2425)

Empfehlung ist vor Baubeginn durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Umweltauswirkung auf Boden ist nicht erheblich. Deshalb ergeben sich keine Auswirkungen auf das

Zur Kenntnis genommen.

Bodenschutzkonzept.

Stadtklimatologie

Keine Bedenken, Änderungswünsche oder Anregungen.

Landschaftspflege und Naturschutz

Für den Bereich des früheren, nicht realisierten VEP Hegel-/Seidenstraße gibt es eine Bestands- und Eingriffsbewertung des Amtes für die Flächen aus dem Jahr 1995.

- Die Bedeutung des Gebietes u. a. aufgrund des größeren Bestandes an älteren z. T. großkronigen Bäumen, die bei Realisierung der Planung zum größeren Teil auf Dauer entfernt werden müssen. Bei Neupflanzungen im Gebiet handelt es sich i. d. R. um klein- bis mittelkronige Straßenbäume schmalkroniger Sorten und damit nicht um eine Ausgleichs-, sondern Minimierungsmaßnahme.

- Es liegen keine Erhebungen zur Fauna aus dem Gebiet vor. Es ist aber anzunehmen, dass besonders geschützte Arten wie Vögel und Wildbienen vorkommen. Besonders oder streng geschützte gefährdete und seltene Arten sind nicht zu erwarten.

- Zu 8. Umweltbelange S. 7 ff: Es fehlt das Thema Naturschutz und Grünbelange. Bitte um Ergänzung. Der Bebauungsplan nimmt auf den bestehenden Baumbestand keine erkennbare Rücksicht. Um die negativen Auswirkungen auf Natur und Land zu vermindern, bitte bei weiterer Planung den größtmöglichen Erhalt bestehender Bäume zu berücksichtigen. Dies sollte auch so festgesetzt werden. Damit kann auch der öffentlichen Diskussion zum Thema Erhalt von Bäumen in der Innenstadt Rechnung getragen werden. Aufgrund der Baumschutzsatzung ergibt sich ferner die Pflicht zu Ersatzpflanzungen, die aus

Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen; eine artenschutzrechtliche Übersichtbegehung wurde in Auftrag gegeben und liegt vor. Die Begehung hat ergeben, dass besonders streng geschützte und gleichzeitig seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Es handelt sich um einen zulässigen Eingriff. Ein Verbotstatbestand ist nicht gegeben. Das Vorkommen von Wildbienen ist nicht gegeben. Im Zuge des VEP 1995 waren Wildbienen lediglich auf der im Norden anschließenden Fläche (Rothmannblock) festgestellt worden.

Eine Baumbewertung durch ein externes Ingenieurbüro wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung in Auftrag gegeben und liegt vor. Für Bäume, die nicht erhalten werden können, ist Ersatz zu schaffen. Dieser wird zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

Die Pflanzverpflichtung pv2 wird im Entwurf um Festsetzungen zur Dachbegrünung mit

<p>Platzmangel an anderer Stelle erfolgen müssen.</p> <p>- Zu planungsrechtlichen Festsetzungen, Pflanzverpflichtung pv2: Bitte für die Dachbegrünung heimische Arten festsetzen.</p> <p>- Zu planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweise: Empfehlung soweit möglich Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten vorzusehen.</p> <p>Energie Es wird vorgetragen, Maßnahmen zur Bedarfsminderung bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu übernehmen.</p> <p>Der Vorhabenträger legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den o. g. Anforderung entspricht.</p> <p>Wird der o. g. Vertragsinhalt zum baulichen Wärmeschutz vom Vertragspartner in Frage gestellt, ist das Amt für Umweltschutz der Stadt (36-5) zu beteiligen.</p>	<p>heimischen Arten ergänzt.</p> <p>In den Hinweisen zum Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag wird die Empfehlung berücksichtigt.</p> <p>Maßnahmen zur Bedarfsminderung werden in den städtebaulichen Vertrag übernommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Landeshauptstadt Stuttgart</u> <u>Gesundheitsamt vom 24.04.2008</u></p> <p>Bezüglich der Altlastenproblematik im Planungsgebiet schließt sich das Gesundheitsamt der Empfehlung an, bei Vorliegen einer konkreten Planung weitere Erkundungen durchzuführen; nicht nur unter dem Aspekt der Deponiefähigkeit des Aushubmaterials, sondern nach Maßgabe der Bundesbodenschutzverordnung unter Beteiligung des Amtes für Umweltschutz und - sofern sich Überschreitungen der Prüfwerte für das Schutzgut Mensch ergeben - auch unter Beteiligung des Gesundheitsamtes. Bitte um Ergänzung des Begründungstextes.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen; weitere Erkundungen werden nach Vorliegen konkreter Planung durchgeführt. Amt für Umweltschutz bzw. Gesundheitsamt werden zur gegebenen Zeit beteiligt Von der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften wird ausgegangen. Sie werden im Bebauungsplan nicht separat aufgeführt.</p>

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2010 über die öffentliche Auslegung vom 09.04. bis 10.05.2010 informiert. In dieser Zeit gingen fünf Schreiben ohne neue Anregungen ein.

<p><u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</u> <u>12.04.2010</u></p> <p>Verweis auf die am 06.04.2008 abgegebene Stellungnahme.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung zu allen Anregungen liegt vor. Es ergeben sich keine Änderungen. Einige Anregungen sind unter Pkt. 15 in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. (s. Anlage 7)</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart</u> <u>16.04.2010</u></p> <p>Die Verfasser erkennen einerseits die Ausweisung weiterer Parkflächen in der Hofdienergarage an und vermuten ebenfalls, dass zukünftig mehr Studenten auf den ÖPNV umsteigen werden. Andererseits geben die Verfasser zu, nicht einschätzen zu können, wie hoch der Anteil der Studenten sein wird, die künftig mit eigenem PKW anfahren werden.</p>	<p>Durch die vorgebrachte Argumentationskette ergeben sich keine neuen Erkenntnisse. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der IHK vom 11.06.2008 ist deshalb nichts hinzuzufügen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg</u> <u>19.04.2010</u></p> <p>Anlässlich der Offenlage verweist das Regierungspräsidium auf seine frühere Stellungnahme vom 07.04.2008. Als Ergänzung wird das Vorgehen für den Fall, dass Erdwärmesonden vorgesehen werden, angesprochen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen vom 07.04.2008 ist nichts hinzuzufügen. Dem Hinweis auf eventuelles Einbringen von Erdwärmesonden ist durch die seinerzeit empfohlene Baugrunduntersuchung nachgekommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> <u>06.05.2010</u></p> <p>Keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Verband Region Stuttgart</u> <u>29.04.2010</u></p> <p>Es gilt weiterhin die zustimmende Stellungnahme.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Textteil**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

SO	Sonstiges Sondergebiet, besondere Zweckbestimmung: Hochschule § 11 BauNVO
	Zulässig sind Unterrichts- und Verwaltungsräume einschließlich aller zugehörigen Nutzungen sowie Stellplätze in den Untergeschossen. Zulässig sind darüber hinaus Schank- und Speisewirtschaften, Kioske sowie Copy-Shop, Schreib-, Bücher-, Medien- und Computerbedarf bis zu 6 % der Geschossfläche; jedoch höchstens bis insgesamt 300 m ² . Des Weiteren sind Wohnungen für Bereitschaftspersonen zulässig.
Bauweise	§ 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.
Pflanzverpflichtung	§ 9 (1) 25 BauGB
pv ₁	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die unterbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lichthöfen, Zufahrten und Zugängen sowie zulässiger Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,6 m zu überdecken und mit einer dauerhaften Begrünung mit standortgerechter Vegetation herzustellen und so zu erhalten. Zufahrten, Fahrradabstellplätze und ausnahmsweise zulässige oberirdische Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen (z. B. Rasengittersteine).
pv ₂	Pflanzverpflichtung Dachbegrünung. Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° sind auf einer Fläche von mindestens 80 % der Dachfläche für eine dauerhafte Begrünung und einer Substratschicht von mindestens 12 cm herzustellen, mit einheimischen Arten zu bepflanzen und so zu erhalten. Ausnahmsweise kann diese Fläche bei Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung verringert werden.
Flächen für Stellplätze u. Garagen	§ 12 (6) BauNVO Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig. Ausnahmen für Stellplätze von Behinderten oder für die Anlieferung können zugelassen werden.

HbA	Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2), (3) und § 18 BauNVO Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Höhenbegrenzungen bis 0,8 m und unter Einhaltung eines Abstandes von mindestens 3,0 m zur Außenwand zulässig durch haustechnische Aufbauten wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Abluftkamine, Solaranlagen usw. Die Flächensumme der Anlagen, ausgenommen Solaranlagen, darf 20 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse nicht überschreiten. Die Überschreitung der HbA durch eine Antenne je Gebäude ist ausnahmsweise zulässig
Lärmschutz	(§ 9 (1) 24 BauGB)
L 1	Entsprechend dem dargestellten Lärmschutzbereich sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin) zu treffen. Entsprechend den Ermittlungen des Amtes für Umweltschutz (Stand 1998) ergeben sich durch den Straßenverkehr am Fahrbahnrand nachstehender Lärmpegel: entlang der Hegelstraße 75 dB(A) bei Tag
Hinweis:	Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10; (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart, im ersten OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

2. Kennzeichnung

Immissionsschutz	Das Plangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. (§ 9 (5) 1 BauGB)
------------------	---

3. Hinweise

Denkmalschutz	Der angrenzende Hoppenlaufriedhof steht unter Denkmalschutz. Er stellt ein Kulturdenkmal gemäß § 12 DSchG dar. Gemäß § 15 (3) DSchG wird demnach der Umgebungsschutz wirksam.
Bodenfunde	Funde bei Grabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches

Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden.
(§ 20 DSchG)

- Haltevorrichtungen Der Eigentümer hat das Anbringen von
1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
(§ 126 (1) BauGB)
- Höhenangaben Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über N.N.) 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 der Stadt.
- Baumschutzsatzung Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 8. Januar 1985 wird verwiesen. Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung sind den Bauanträgen Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
- Vergnügungseinrichtungen Die Baugrundstücke liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 'Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet' (1985/18).
- Bodenschutz Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere auf § 4 BBodSchG wird verwiesen.
- Wasserrecht Das Plangebiet befindet sich in der Innenzonenzone des verbindlich neu abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Das Ableiten von Grundwasser stellt eine Benutzung dar, die erlaubnisbedürftig ist. Darüber hinaus wird auf § 45 b Wassergesetz sowie auf das "Beiblatt zum Schutz des Grundwassers" (herausgegeben vom Amt für Umweltschutz der Stadt) verwiesen. Bei der Bauausführung sind besondere wasserrechtliche Bestimmungen zu beachten.
- Baugrunduntersuchung Im Geltungsbereich sind Erdfälle und Bodensenkungen möglich. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Luftverkehr	Der Geltungsbereich liegt im Schutzbereich des Regierungspräsidiums Stuttgart für den Luftraum des Sonderlandeplatzes für Hubschrauber des Katharinenhospitals. Bauanträge sind im Baugenehmigungsverfahren der zivilen Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46) vorzulegen, wenn durch Baukräne oder Antennen die Höhe 292,00 N.N. überschritten wird.
Aufteilung der Verkehrsflächen	Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen dieser Festsetzung vereinbar sind.
Ablagerungen / Altlasten	Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf folgende altlastenverdächtige Flächen bzw. Schadensfälle wird hingewiesen: Flurstück 7916 "Auffüllung BV OFD": Auffüllung, bestehend aus Abbruch- und Trümmerschutt sowie Erdaushub. Untergrundverunreinigungen durch PAK, Schwermetalle und Cyanide nachgewiesen. Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der Fläche vor Baubeginn im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz der Stadt abzufragen. (ISAS-Flächenummer 4196) (Tel: 0711 216-5151; Telefax: 0711 216-2425).
Leitungsschutz	Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz der Baumwurzel erforderlich. Die Maßnahmen sind mit der EnBW und ggf. weiteren leitungsführenden Trägern abzustimmen.
Artenschutz	Sollten vor Baubeginn schützenswerte Arten im Geltungsbereich auftreten, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
Nisthilfen	Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten mit Einflugausrichtung zum Hoppenlaufriedhof sind vorzusehen.

4. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Müllbehälterstandplätze	Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Blick auf die Abfallbehälter durch geeignete fachgerecht begrünte Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzung und Ähnliches) allseitig und dauerhaft abgeschirmt wird. Die Abfallbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu
-------------------------	---

schützen. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.
(§ 74 (1) 1 u. 3 LBO)

- Antennen AT Als Außenantenne ist nur eine Antenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie das Erscheinungsbild der Gebäude nicht wesentlich stören.
(§ 74 (1) 4 LBO)
- Fahrradabstellplätze Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.
(§ 74 (2) 6 LBO)
- Werbeanlagen Werbeanlagen oberhalb der Gebäudewände, Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und elektronische Anzeigetafeln jeglicher Art, sowie Anschlagwerbung über 1 m² sind ausgeschlossen.
Werbeanlagen sind auf öffentlichen Verkehrsflächen, auf Flächen mit Pflanzverpflichtung sowie an und auf Einfriedigungen nicht zulässig. Ausnahmen können im Zugangs- / Zufahrtsbereich zugelassen werden.
(§ 74 (1) 2 LBO)

1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte im unmittelbaren nördlichen Anschluss an den Hoppenlaufriedhof. Es umfasst das Baugrundstück Flurstück 7916 mit einer Fläche von 7.299 m² und Teile der angrenzenden Straßengrundstücke Hegelstraße, Rosenbergstraße und Hoppenlaustraße. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 14.411 m².

Auf dem Grundstück befinden sich einige Stellplätze für Landesbedienstete, die außerhalb der Arbeitszeit von Anwohnern genutzt werden; eine Teilfläche ist widerruflich der Stadt Stuttgart für einen Bolzplatz zur Verfügung gestellt.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Berufsakademie Stuttgart ist im Jahre 1974 gegründet worden und seither schnell und stetig gewachsen. Die Zahl der Studiengänge wuchs bis 2006 auf 11, die Studentenzahlen sind bis 2006 auf ca. 5.300 angestiegen. Die Zentrale Verwaltung befindet sich seit 1994 mit den technischen Studiengängen in der Jägerstraße 56, der Betrieb verteilt sich zur Zeit auf die Standorte Jägerstraße 56, Herdweg 18, 21, 23, 29/31, Kronenstraße 53, Rotebühlplatz 41 und Paulinenstraße 45. Für die Zukunft soll ein Neubau geschaffen werden, der viele der verteilten Standorte zusammenfassen kann. Er soll 3.480 Studenten Platz bieten, von denen in der Regel etwa 1.900 den Neubau gleichzeitig nutzen werden. An den aufzugebenden sieben der seitherigen 11 Standorte werden ca. 12.000 m² Hauptnutzflächen freigegeben. Davon sind zwei Altstandorte am Herdweg im Eigentum des Landes und sollen voraussichtlich veräußert werden; sie könnten je nach den Vorstellungen der Erwerber dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Unberührt bleiben hierzu erforderliche Bebauungsplanänderungen.

Als Standort für den Neubau der Berufsakademie wurde nach eingehender Suche das landeseigene Grundstück Flst. 7916 gewählt. Das ursprünglich ebenfalls als geeignet eingestufte Gelände entlang der Seestraße (Teilfläche des sog. „Azenbergareal“) wird vom Land für den Wohnungsbau abgegeben. Der Standort Flurstück 7916 wird es zwar nicht ermöglichen, alle Nutzflächen der Berufsakademie Stuttgart zusammen zu fassen; es können jedoch ca. zwei Drittel der insgesamt notwendigen Nutzflächen dort realisiert und einige der verstreuten und nicht optimal geeigneten Standorte (Rotebühlplatz, Paulinenstraße und Herdweg) aufgegeben werden. Der neue Standort eignet sich wegen seiner günstigen Lage sowohl zum Bereich Jägerstraße mit Direktion, zentralen Dienstleistungen und Verwaltung, als auch zu den mitnutzbaren Einrichtungen von Universität und Hochschule für Technik mit Mensa und Bibliothek.

Entgegen früheren Plänen plant das Land nunmehr eine Entflechtung der Wohn- und Nichtwohnutzungen sowie eine Realisierung der Bebauung im Rahmen eines Public-Privat-Partnership (PPP)-Verfahrens. Die Berufsakademie soll voraussichtlich

von einem privaten Investor nach den Vorgaben des Landes erstellt werden. Der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan war dagegen auf eine Bauträgerschaft des Landes zugeschnitten und sah eine andere Nutzungsmischung vor.

Nach dem derzeitigen Planungsrecht ist die geänderte Planungsabsicht mit dem Ziel Neubauvorhaben Berufsakademie so nicht genehmigungsfähig. Daher soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan von 1996/23 für die bezeichnete Fläche durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

3. Geltendes Recht und andere Planungen

Im Flächennutzungsplan 2010 ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M-Fläche) dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung „Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO“ mit der besonderen Zweckbestimmung Hochschule für die Berufsakademie entspricht einer sonstigen Gemeinbedarfsfläche (GBD-Fläche). Es ist daher vorgesehen diese 0,92 ha große Fläche als GBD-Fläche (Umnutzung) darzustellen. Die Umsetzung des Bebauungsplans beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht. Der FNP 2010 soll im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a (2) BauGB angepasst werden.

Das Flurstück 7916 (ehemaliger Feuerwehrblock) ist ebenso wie das nordwestlich gelegene Flurstück 7946 (ehemaliger Rothmannblock) vom rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hegel-/Seidenstraße Stgt 969 aus dem Jahre 1996/23 erfasst, der nicht realisiert wurde und durch Schaffung neuen Planungsrechts ersetzt werden soll.

Darüber hinaus gelten die Bebauungspläne 1985/018 Vergnügungseinrichtungen und andere, die Satzung über Vorkaufsrechte vom 12. November 1999 und die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt. Diese Satzungen bleiben unberührt.

Der Geltungsbereich liegt im Schutzbereich des Regierungspräsidiums Stuttgart für den Luftraum des Sonderlandeplatzes für Hubschrauber des Katharinenhospitals.

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

Der angrenzende Hoppenlaufriedhof steht unter Denkmalschutz. Er stellt ein Kulturdenkmal gemäß § 12 DSchG dar. Gemäß § 15 (3) DSchG wird demnach der Umgebungsschutz wirksam. Andere Planungen liegen nicht vor.

4. Planerische Konzeption

Städtebauliches Ziel ist die Bewahrung respektive Wiederherstellung der charakteristischen Blockrandbebauung in Verbindung mit durchgrüntem Freiräumen. Inwieweit bei Aufnahme der in der Nachbarschaft vorhandenen hohen Dichte auch eine bauliche Akzentuierung einzelner Bereiche sinnvoll ist, soll in

einem durchzuführenden Architekturwettbewerb geprüft werden.

Nutzungsziel ist entgegen früheren planerischen Vorstellungen und Festsetzungen allein die Erstellung von Flächen für die Berufsakademie, weil der dreieckige Grundstückszuschnitt, die hohe Dichte und die unterschiedlichen Trägerschaften eine Nutzungsmischung mit dem Wohnen, wie früher vorgesehen, sehr erschweren. Zudem wird so sichergestellt, dass der gesamten Berufsakademie die Vorteile der räumlichen Nähe zum Stammgelände Jägerstraße und zu den Hochschulen gesichert werden.

Eine Bebauungskonzeption ist vom Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Stuttgart entwickelt und mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt worden. Diese Konzeption ist vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats nach Vorberatungen in den Bezirksbeiräten Stuttgart-Mitte, - Nord und - West trotz der dort geäußerten Bedenken grundsätzlich akzeptiert worden. Eine erste Konkretisierung wird in einer Machbarkeitsstudie des Landes erarbeitet. Genauere Angaben zur Ausformung der Architektur und der umgebenden Freiräume sollen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens über einen Architekturwettbewerb getroffen werden, den das Land in Abstimmung mit der Stadt im Rahmen der Investorensuche durchführen will. Der Bebauungsplan bildet dann die Grundlage für die Umsetzung.

Für die seitherige Nutzung einer Teilfläche als Bolzplatz wurden von Stadt und Land die Eignungen verschiedener denkbarer Ersatzstandorte geprüft. Demnach soll der Bolzplatz an einen neuen Standort westlich der Mensa (Holzgartenstraße 11) und östlich des Hoppenlaufriedhofs verlegt werden. Das Land (Vermögen- und Bau - Amt Stuttgart) hat diesem Standort zugestimmt und eine längerfristige, kostenlose Nutzung des Landesgrundstücks in Aussicht gestellt. Andere in Betracht gezogenen Landesgrundstücke stehen dagegen wegen Eigenbedarfs der Universität nicht zur Verfügung.

Die bisher vom Land geduldete Nutzung des Baugrundstücks durch Anwohner als kostenlose Stellplätze außerhalb üblicher Arbeitszeiten wird entfallen müssen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Wesentlichen dem nicht realisierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechen und eine Geschossfläche von maximal 25.000 m² ermöglichen.

Dies entspricht bei einer Blockrandbebauung mit einer Anzahl von 5 bis 6 Geschossen und Gebäudehöhen von ca. 18m bis ca. 21m, wie sie auch in der Nachbarschaft vorhanden sind.

Im Übrigen soll sich der Bebauungsplan auf wenige notwendige Festsetzungen beschränken, um für die über einen Architekten-Wettbewerb zu konkretisierende Konzeption Spielräume zu belassen.

Für das landeseigene Grundstück Flurstück 7946 an der Hegel-/ Seidenstraße (ehemaliger Rothmannblock), besteht die Absicht, das bestehende Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von 1996 zu ändern und innerstädtisches Wohnen zu realisieren. Es ist beabsichtigt, einen gemeinsamen

Architekten- und Investorenwettbewerb für Wohnbebauung zwischen Landeshauptstadt und dem Land BW auszuloben. Hierbei sollen auf einer angemessenen Teilfläche Baugemeinschaften (mit Wohnbauförderung) zum Zuge kommen.

5. Infrastruktur/Verkehr

Das Gebiet ist gut vom öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Eine Haltestelle der U4 ist ca. 200 m, Haltestellen der Buslinien 40, 42 und 43 sind ca. 150 - 300 m entfernt.

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Hegelstraße.

Die Flächen für den Kraftfahrzeugverkehr um das Baugrundstück herum werden den heutigen Anforderungen gemäß neu geordnet. In der Hegelstraße bedeutet dies, dass das Profil nach RAS 06 zugunsten von Gehwegbreiten, Parkplätzen und Schutzstreifen um einen Meter in das Baugrundstück hinein verbreitert wird. Der Straßenverlauf der Rosenbergstraße wird den Hoppelaufriedhof begleitend beibehalten, während die dem Baugrundstück zugewandte Seite zu Gunsten des Fußgängers umgestaltet wird.

Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben werden in einer Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht (50 Stellplätze für Lehrkräfte), die weiteren notwendigen Stellplätze werden im 550 m entfernten Parkhaus Hofdienergarage, Schloßstrasse 28, nachgewiesen. Die studentischen Nutzer können ein vergünstigtes Abonnement für den öffentlichen Nahverkehr erwerben.

Für die angestrebte Förderung des Fahrradverkehrs ist es wichtig, ausreichende und in angemessener Beschaffenheit hergestellte Abstellflächen für Fahrräder anzubieten. Aus städtebaulichen Gründen sollen diese Fahrrad-Abstellflächen auf dem Baugrundstück liegen. Deshalb wurde in den Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift mit der Verpflichtung, geeignete Fahrrad-Abstellflächen nachzuweisen, aufgenommen. Angaben zur Anzahl der Fahrradabstellplätze werden in einem städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

Durch die Planung soll eine brachgefallene innerstädtische Fläche bebaut werden. Anstelle von Bolzplatz und Stellplätzen soll ein zukunftsfähiger Standort für die Berufsakademie des Landes entstehen. Es handelt sich somit um die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Im näheren Umfeld erfolgen derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) 1 BauGB keine Grundfläche von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen

Zusammenhang stehen.

Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, welches der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegt.

Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht nicht betroffen und liegen in unmittelbarer Nähe auch nicht vor.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ mit Nutzungen für Anlagen der Hochschule festgesetzt. Dies stellt sicher, dass die Fläche entsprechend ihrer Lage in der Nähe zu vorhandenen Hochschuleinrichtungen und der gesondert dafür festgesetzten Nutzung nur für Hochschuleinrichtungen genutzt werden kann. Es eröffnet darüber hinaus dem Land als Nutzungsinteressiertem die Chance, in ferner Zukunft nicht ausschließlich auf die Nutzung durch die Berufsakademie eingeschränkt zu bleiben. Schank- und Speisewirtschaften und Kioske können bis zu 6% der Geschossfläche einnehmen; jedoch höchstens bis insgesamt 300 m².

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird, um die insgesamt zulässige hohe Dichte auszugleichen, mit GRZ 0,7 festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden in Anlehnung an den hier bislang geltenden Bebauungsplan 1996/23 festgesetzt, aber in Würdigung der Höhe der vorhandenen Nachbarbebauung entlang der Hegelstraße reduziert.

Aus beiden Festsetzungen (GRZ und Gebäudehöhen) kann sich, insbesondere durch die Reduzierung der Grundstücksfläche, die aus dem großzügigeren Straßenraumprofil der Hegelstraße folgt, eine Dichte ergeben, die einer Geschossflächenzahl von bis zu 3,48 entspricht und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO von GFZ 2,4 für sonstige Sondergebiete deutlich überschreitet.

Die Obergrenzen können nach § 17 (2) BauNVO überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe sie erfordern, gleichzeitig die Überschreitungen durch geeignete Umstände ausgeglichen sind bzw. durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen in der Konzentration verwandter und durch ihre Ansprüche an die Infrastruktur funktionell verwobener Einrichtungen der

Lehre, in der Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten Siedlungsschwerpunkten, um Siedlungseingriffe in seitherigen Freiflächen im Verdichtungsraum zu minimieren.

Zur Realisierung der städtebaulich gewünschten Bebauung ist die Überschreitung erforderlich. Ausgleichende Umstände ergeben sich aus den angrenzenden Freiflächen des Hoppenlaufriedhofes.

Zusätzliche Maßnahmen wie Grundstücksfreiflächen und Dachbegrünung sollen zur Erhaltung des Stadtklimas beitragen. Dazu trägt auch die vertraglich geregelte weitergehende Wärmedämmung bei. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht zu erkennen.

Dachaufbauten

Dachflächen sind unter stadtgestalterischen Aspekten als fünfte Fassade von großer Bedeutung, da sie von den Hanglagen des Stuttgarter Talkessels aus deutlich einsehbar sind. Flachdächer und flach geneigte Dachflächen sind zu begrünen. Zur Sicherung eines ansprechenden Stadtbilds ist deshalb die Minimierung von Dachaufbauten erforderlich. Um dies zu erreichen werden Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten nur ausnahmsweise zugelassen. Haustechnische Anlagen sind deshalb innerhalb der Gebäude zu integrieren.

Bauweise

Wegen der besonderen Bauaufgabe Hochschule/Berufsakademie und um einem vereinbarten Architektenwettbewerb zur Gestaltung der Neubauung nicht vorzugreifen, wird eine abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Die weitere Nachbarschaft weist Beispiele für geschlossene wie für offene Bauweise auf. Die angestrebte Dichte und die festgesetzte Höhenbeschränkung lässt die Realisierung einer weitgehend geschlossenen Bebauung erwarten.

8. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die Grundfläche des Baugrundstücks liegt bei ca. 7.299 m² und erfüllt somit nach § 13a (1) 1 BauGB die Vorgabe für die Durchführungsmöglichkeit des beschleunigten Verfahrens (unter 20.000 m² Grundfläche). Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Ziff. 7 BauGB werden jedoch ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Mensch/ Gesundheit

Verkehrsimmissionen

Entsprechend der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amts für Umweltschutz ergeben sich für den Straßenverkehr am Fahrbahnrand nachstehende Lärmpegel:

entlang der Hegelstraße	75 dB(A) bei Tag
entlang der Rosenbergstraße	65 dB(A) bei Tag
entlang der Lerchenstraße	65 dB(A) bei Tag
entlang der Hoppenlaustraße	60 dB(A) bei Tag

Die Beurteilungspegel, die durch die Nutzung Sonstiges Sondergebiet Hochschule entstehen, werden mit den Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005 für ein „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO verglichen.

Orientierungswerte DIN 18005 (Auszug)

	Orientierungswerte in db(A)		
	tags	nachts	nachts
(sonstiges) Kerngebiet	65	55	50

Die Lärmpegel für den Straßenverkehr ergeben, dass die Orientierungswerte entlang der Hegelstraße überschritten werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht realisiert werden können, werden im Bebauungsplan Maßnahmen über den notwendigen passiven Schallschutz, wie z. B. Schallschutzfenster, Verwendung von Dämmbaustoffen, Anordnung von Aufenthaltsräumen, gemäß § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt, so dass die Anforderungen für Innenschallpegel nach DIN 4109 eingehalten werden (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafengeweg 6, 10787 Berlin).

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.

Außerdem wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche gemäß § 9 (5) 1 BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Im Plangebiet sind keine Sendeanlagen vorhanden, sodass keine nennenswerten elektromagnetischen Felder vorhanden sind. Elektromog wird nicht verursacht.

Das Gebietsumfeld wird gebildet durch die umliegende vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung und den Hoppenlaufriedhof. Die Naherholungsfläche Hoppenlaufriedhof liefert einen wesentlichen Bestandteil für ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld.

Bewertung: Der verkehrlichen Lärmbelastung ist mit baulichen Maßnahmen und passivem Schallschutz an den Neubauten entgegen zu wirken. Störende Lärmauswirkungen von der Berufsakademie selbst sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung sind durch das Bauvorhaben nicht gegeben; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt. Der Baukörper passt sich der Höhenstruktur der umliegenden Bebauung an. Das Wohnumfeld soll durch die Schließung der Baulücke aufgewertet werden.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und FFH-Relevanz

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine unter Naturschutz stehenden Flächen. Das FFH-Gebiet Nr. 7320-341 „Glemswald“ liegt in einer Entfernung von über 2,5 km, das FFH-Gebiet Nr. 7220-341 „Stuttgarter Bucht“ liegt in einer Entfernung von über 3 km. Beide Gebiete werden auf Grund der Entfernung nicht tangiert. Es befinden sich keine nach § 32 NatSchG B.-W. geschützten Biotop im Untersuchungsgebiet.

Bezüglich der Fauna wurde von dem externen Fachbüro „werkgruppe gruen“ eine Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung am 09.06.2008 und 23.06.2008 durchgeführt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung sollte mit Hilfe von Zufallsbeobachtungen überprüft werden, ob von der Planung möglicherweise nach § 10 Abs. (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten oder nach § 10 Abs. (2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Arten betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Begehungen konnten aktuell Hinweise auf Baumfreibrüter mit alljährlich wechselnden Niststandorten erbracht werden. Die vorhandenen Arten sind als sehr häufig und anpassungsfähig einzustufen. Vorhabensbedingte Einflüsse auf die jeweilige lokale Population sind nicht zu erwarten.

Baumhöhlenbrüter wurden nicht nachgewiesen und sind aufgrund des Fehlens geeigneter Baumhöhlen nicht zu erwarten. Mit dem Fehlen geeigneter Baumhöhlen ist auch das Vorhandensein von Fledermausquartieren im Untersuchungsgebiet auszuschließen. Es liegt lediglich der Nachweis der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) vor, die nur jagend im Bereich der Hegelstraße nachgewiesen wurde.

Die versiegelten Flächen (Stellplätze, Kunstrasenbolzplatz) und die kleineren Grünflächen (intensiv gepflegte artenarme Bestände) sind als Lebensraum anspruchsvollerer und geschützter Insektenarten (Tagfalter, Wildbienen, Laufkäfer) nicht geeignet. (Vgl. Übersichtsbegehung Fauna, Juni 2008, werkgruppe gruen)

Im Plangebiet sind 86 Bäume vorhanden; von denen 58 Bäume einen Mindeststammumfang von 80 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden, haben. Sie sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen vom 08. Januar 1985 unter Schutz gestellt sind. (Vgl. Baumbewertung nach Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart, Mai 2008, werkgruppe gruen)

Bewertung: Die Begehung hat ergeben, dass besonders oder streng geschützte und gleichzeitig seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten nicht festgestellt

wurden. Es handelt sich um einen zulässigen Eingriff. Der Verbotstatbestand ist nicht gegeben.

Das Plangebiet wird mit einer allgemeinen Bedeutung für die Tierwelt eingestuft. Der Eingriff führt zum Verlust von Brutstandorten von Baumfreibrütern, die allerdings jährlich wechselnde Standorte wählen, häufig sind und als anpassungsfähig gelten. Der Eingriff führt zu einer Isolierung des Parks Hoppenlaufriedhof, was sich negativ auf die dort eventuell lebenden Lebensgemeinschaften auswirken kann. Um dem entgegen zu wirken, wird empfohlen, soweit möglich am Neubau Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten mit Einflugausrichtung zum Hoppenlaufriedhof, insbesondere für die Zwergfledermaus, vorzusehen.

Das Plangebiet wird mit allgemeiner Bedeutung für Pflanzen/ Bäume eingestuft. Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Für die auf dem Baugrundstück wegfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis von 1:2 vorzusehen. Baumfällungen müssen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. 18 Bäume als Straßenbäume können direkt im Plangebiet gepflanzt werden. Für Baumstandorte in Parkanlagen sind autochtone Bäume zu pflanzen. Stadt-/ bzw. landeseigene Flächen sind für Ersatzpflanzungen zur Verfügung zu stellen.

Boden

Die „Planungskarte Bodenqualität 2002“ der Stadt Stuttgart dient der Bodenindikation, mit der die Inanspruchnahme von Böden gemessen, geplant und gesteuert werden kann. In ihr ist die Bodenqualität - unter Berücksichtigung anthropogener Funktionshemmnisse (= Altlasten und Versiegelung) - als Summe der tatsächlich wirksamen Bodenfunktionen dargestellt. Sie dient als Fachgrundlage für das Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS). Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes einen Verlust von 0,7 Bodenindexpunkten. Die Bodenqualität wird als gering eingestuft.

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen aus der Bebauung der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg zu rechnen. Das Land hat in geotechnischen Untersuchungen in den Jahren 1993 und 1994 die Altlasten erkunden und im Jahre 2007 die Situation neu bewerten lassen. Auf folgende altlastenverdächtige Flächen bzw. Schadensfälle wird hingewiesen: Flurstück 7916 "Auffüllung BV OFD": Auffüllung, bestehend aus Abbruch- und Trümmerschutt sowie Erdaushub. Untergrundverunreinigungen durch PAK, Schwermetalle und Cyanide nachgewiesen.

Bewertung: Mit der Neubebauung wird ähnlich viel Fläche wie bisher (asphaltierter Parkplatz) versiegelt. In Hinsicht der Altlastensituation wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der Flächen vor Baubeginn im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz der Stadt abzufragen. (ISAS - Flächenummer 4196) (Tel: 0711 216-5151; Telefax: 0711 216-2425). Sofern sich Überschreitungen der Prüfwerte für den Menschen ergeben, ist das Gesundheitsamt der Stadt Stuttgart zu beteiligen.

Das Plangebiet wird mit geringer Bedeutung für den Boden eingestuft, durch die Baumaßnahme ist von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Bodens

auszugehen.

Durch die im Zuge der Neubebauung geplante Entsorgung der vorhandenen Altlasten kann mit einer starken Verbesserung des Bodens durch die Baumaßnahme gerechnet werden.

Wasser

Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Durch die Klassifizierung des Bodens „geringe Bodenqualität“ hat das Gebiet eine geringe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer.

Bewertung: Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Lage Innenzone des Heilquellenschutzgebietes wird das Plangebiet mit einer allgemeinen Bedeutung für Wasser eingestuft. Bei Beachtung der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums für das Heilquellenschutzgebiet vom 11. Juni 2002 bestehen aus hydrogeologischer Sicht gegen das Vorhaben keine Bedenken. Durch das Bauvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Eine detaillierte fachtechnische Beurteilung der geplanten Baumaßnahme kann allerdings erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgen, wenn entsprechende Planunterlagen und die Bauerkundungsergebnisse vorliegen.

Durch die im Zuge der Bebauung geplante Entsorgung der Bodenverunreinigungen kann mit einer deutlichen Verbesserung des Wasservorkommens gerechnet werden.

Luft/ Klima

Im Klima-Atlas des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Plangebiet als Stadt-Klimatop mit einer erheblichen klimatisch-lufthygienischen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen eingestuft.

Bewertung: Durch den Bau der Berufsakademie erfährt das Plangebiet eine Nutzungsintensivierung. Mit dem Vegetationsverlust werden die klimatischen und lufthygienischen Vorteile aus der Grünfläche selbst entfallen. Kaltluftschneisen sind aufgrund der umgebenen dichten Bebauung nicht vorhanden. Kleinräumig werden die begrünten Freiräume, die großflächige Dachbegrünung sowie die Straßenbaumpflanzungen einen Beitrag zur Absorption von Feinstaub, Verbesserung von Luftqualität und zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas leisten.

Das Plangebiet wird mit hoher Bedeutung für Luft/ Klima eingestuft, durch die Baumaßnahme ist von mäßigen Beeinträchtigungen auszugehen.

Stadtlandschaft

Das Baugrundstück stellt eine durchgrünte, baulich nicht genutzte Fläche im Stadtbild dar. Die vorhandene angrenzende Blockrandbebauung erfährt einen Bruch. Ausgefüllt wird der Zwischenraum durch eine ungestaltete Parkplatznutzung

mit umrahmendem dichten Baumbewuchs und begrünten Freiräumen.

Bewertung: Durch den Neubau wird die Baulücke im Stadtgefüge geschlossen und die historische Blockrandbebauung wieder hergestellt. Das Bauvorhaben nutzt eine zentrale Fläche im Stadtgebiet, die einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Durch die Wiedernutzbarmachung von Fläche im Innenbereich wird vorhandenes Potenzial baulich genutzt.

Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet sind keine archäologischen Funde bzw. Untersuchungen bekannt und keine Sachgüter betroffen. Der angrenzende Hoppenlaufriedhof steht unter Denkmalschutz. Er stellt ein Kulturdenkmal gemäß § 12 DSchG dar. Gemäß § 15 (3) DSchG wird demnach der Umgebungsschutz wirksam.

Bewertung: Das Gebiet selbst hat nach heutiger Kenntnis geringe Bedeutung für Kultur- und Sachgüter. Durch die Unterbrechung des Grünstreifens der Rosenbergstraße in Höhe Eingangsbereich zum Friedhofsareal ist der Zugang zum Kulturdenkmal gewährleistet. Die Grünfläche entlang der Rosenbergstraße auf Seite des Hoppenlaufriedhofes und die Baumreihenpflanzung auf Seite des Berufsakademiebaus sollen als Grünpuffer zwischen Berufsakademie und Friedhof dienen. Der Abstand zwischen Neubau und Kulturdenkmal ist bewusst groß gehalten worden. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals Hoppenlaufriedhof durch ein Hochschulgebäude ist nicht zu erwarten.

Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden im städtebaulichen Vertrag geklärt. Das Amt für Umweltschutz der Stadt wird hierzu eine entsprechende Formulierung zur energetischen Bedarfsminderung vorschlagen.

Eingriffs- Ausgleichsregelung

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (13a (2) Nr. 4 BauGB).

9. Erforderliche Maßnahmen

Der Grundstückszuschnitt ist für die vorgesehene Bebauung geeignet, die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Mit dem Land Baden-Württemberg wurde ein städtebaulicher Vertrag über städtebauliche Maßnahmen sowie projektbezogene Erschließungs- und Maßnahmekosten abgeschlossen.

Kosten für die Stadt entstehen durch Begleit- und Folgemaßnahmen des Neubaus, insbesondere für die Umgestaltung des Straßenraumes und die Anlage des neuen

Bolzplatzes zwischen Mensa (Holzgartenstraße 11) und dem Hoppenlaufriedhof.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik des Gemeinderats vom 26.06.2007, Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume im Verhältnis 1:2 vorzusehen, sind insgesamt Standorte für 116 Bäume zu realisieren. Die Kosten der Baumersatzpflanzungen sind vom Vorhabenträger Land Baden-Württemberg zu übernehmen. Baumpflanzungen sind u. a. in der öffentlichen Verkehrsfläche der Hegel-, Rosenberg- und Hoppenlaustraße vorgesehen. Standorte für weitere Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs sind noch zu prüfen und abzustimmen.

Für den beabsichtigten Bau für die Berufsakademie soll ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden.

10. Statistische Daten

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst 14.411 m². Davon wird als Sonstiges Sondergebiet Hochschule ein Teil des Flurstücks 7916 mit einer Fläche von ca. 7.173 m² festgesetzt. Andere Arten von Baugebieten sind nicht vorgesehen. Für die verbleibenden 7.238 m² werden Verkehrsflächen festgesetzt, aufgeteilt in Straßen, Gehwege und Verkehrsgrün.

In der Summe können maximal ca. 25.000 m² oberirdische Geschossfläche entstehen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Neubau der Berufsakademie ca. 1.900 Studenten gleichzeitig studieren und unterrichtet werden.

11. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Die Formen der Dächer sind nicht vorgeschrieben, um den Ergebnissen des durchzuführenden Architektenwettbewerbes für die Bebauung nicht vorzugreifen. In dem Wettbewerb wird sicher zu stellen sein, dass in der Abwägung die Vorteile begrünbarer Flachdächer oder wenig geneigter Dächer gebührend berücksichtigt werden.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zur Erhaltung des städtebaulichen Charakters des von der Nachbarschaft geprägten Baugebietes ist es erforderlich, Festsetzungen über Antennen, Werbeanlagen, und Müllbehälterstandplätze zu treffen.

Wegen der Nutzerstruktur und der begrenzten Möglichkeiten für KFZ-Stellplätze wird festgesetzt, dass ausreichend geeignete Fahrradstellplätze herzustellen sind.

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 07.08.2009 / 06.02.2012

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor