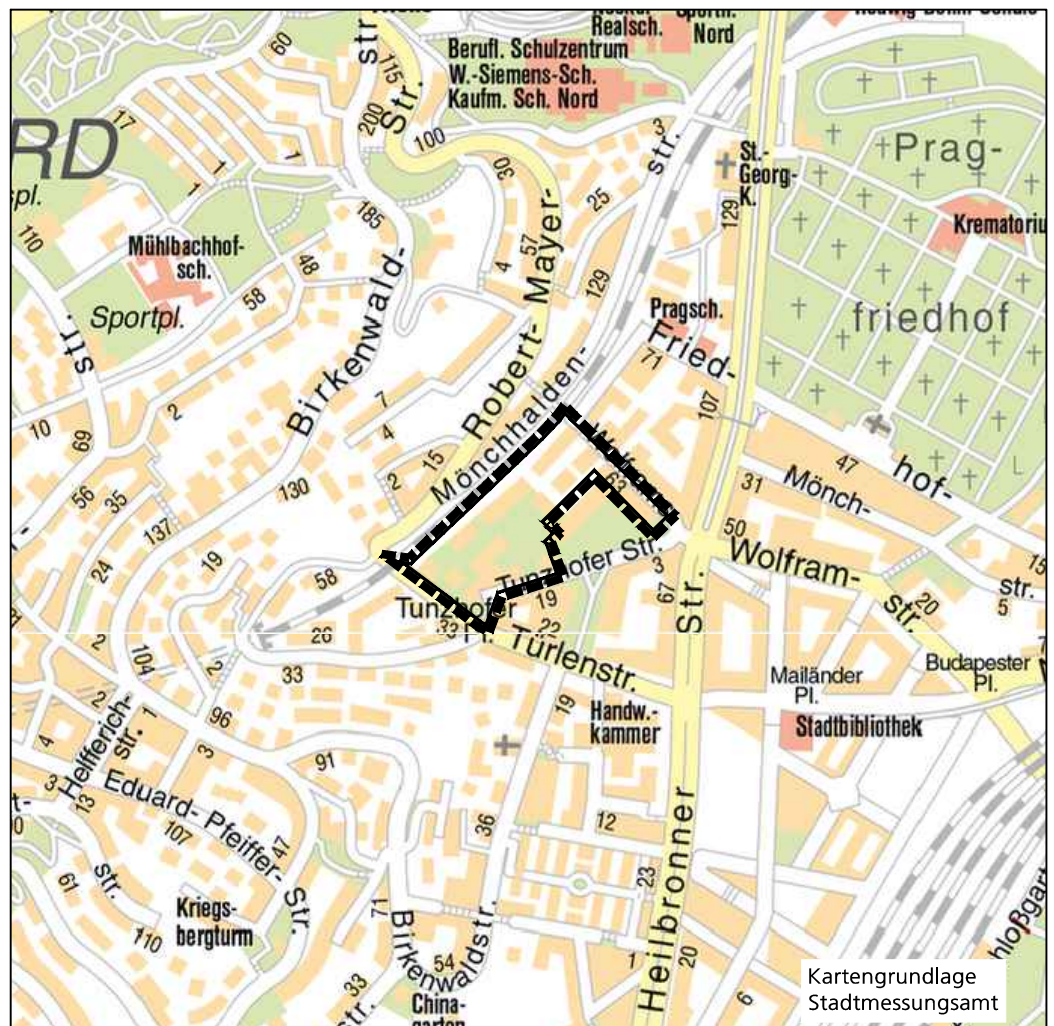


# Flächennutzungsplan Stuttgart Änderung Nr. 61

## Areal Bürgerhospital im Stadtbezirk Stuttgart-Nord

### Begründung mit Umweltbericht



**Änderung Nr. 61 des Flächennutzungsplans Stuttgart im Areal  
Bürgerhospital im Stadtbezirk Stuttgart-Nord**

**Inhalt**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung .....</b>         | <b>2</b>  |
| <b>1. Grund für die Flächennutzungsplan-Änderung und Planungserfordernis .....</b> | <b>2</b>  |
| <b>2. Lage, Abgrenzung des Plangebietes, Bestandssituation .....</b>               | <b>3</b>  |
| <b>3. Übergeordnete Planungen und andere Regelwerke .....</b>                      | <b>4</b>  |
| 3.1. Regionalplan .....  | 4         |
| 3.2. Aktuelle Darstellungen im Flächennutzungsplan .....                           | 4         |
| 3.3. Landschaftsplan (LP) .....  | 4         |
| 3.4. Bebauungsplan/sonstige Planwerke .....  | 4         |
| <b>4. Inhalte der FNP-Änderung/Bauflächenkonzept .....</b>                         | <b>5</b>  |
| <b>5. Erschließung .....</b>   | <b>6</b>  |
| 5.1. Verkehrliche Erschließung .....   | 6         |
| 5.2. Versorgungs- und soziale Infrastruktur .....                                  | 6         |
| 5.3. Freiraumkonzept .....   | 7         |
| <b>6. Flächenbilanz .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>7. Prüfung von Standortalternativen .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>8. Umweltbelange .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>II. Umweltbericht .....</b>   | <b>11</b> |

## **I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung**

### **1. Grund für die Flächennutzungsplan-Änderung und Planungserfordernis**

Anlass für die Flächennutzungsplan-Änderung (nachfolgend FNP-Änderung) ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Bürgerhospital/Türlestraße (Stgt 286.2), dessen Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelbar ist. Das Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, da mit der Verlegung des Bürgerhospitals in das Klinikum Mitte in zentraler, innenstadtnaher Lage rund 4,0 ha Fläche neu genutzt werden können. Es soll ein Wohnungsbauschwerpunkt in einer Größenordnung von rund 600 Wohneinheiten entstehen. Ergänzend ist die Ansiedlung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, zweier Gebäude für Gemeinbedarfseinrichtungen sowie von Kinderbetreuungseinrichtungen vorgesehen.

Das bestehende Planrecht (siehe Gliederungsziffer 3.4) lässt die genannten Bauvorhaben nicht zu. Da der bisher für das Klinikareal maßgebliche Bebauungsplan „Tunzhofer Straße“ (1975/13) auf die vormalige Kliniknutzung (Fläche für den Gemeinbedarf) zugeschnitten ist, sind für die Umnutzung des Gebiets zu Wohnzwecken die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Neuaufstellung des genannten Bebauungsplanes und Änderung des FNP im Parallelverfahren zu schaffen. Hierbei wird in dem für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und für zwei kleinere Teilbereiche die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Familien- und Quartierszentrum“ geplant. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Größere Krankenhaus“ (Bestand) wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in eine Wohnbaufläche (Umnutzung) geändert bzw. die bereits geltende Wohnbauflächendarstellung in geringem Maße gegenüber der Grünflächendarstellung erweitert (Eckbereich in der Nähe des Knotenpunktes Wolframstraße/Tunzhofer Straße). Damit dient die FNP-Änderung wie auch der aufzustellende Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zugleich der Fortentwicklung von frei gewordenen Klinikflächen zu einem neuen Stadtquartier.

Die vormalige Kliniknutzung kann am Standort Bürgerhospital nicht mehr wirtschaftlich fortgeführt werden, sodass bereits 2012 die Verlegung des Bürgerhospitals an andere Stuttgarter Klinikstandorte (Klinikum Mitte und Krankenhaus Bad Cannstatt) beschlossen wurde (siehe GRDRs 856/2012). Die Entbehrlichkeit sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen wurde für den Standort untersucht mit dem Ergebnis, dass bei einer Wiedernutzbarmachung des Klinikgeländes insbesondere Kinderbetreuungseinrichtungen und quartiersbezogene Gemeinschaftseinrichtungen sowie öffentliche Sportflächen vorzusehen sind. Diese Einrichtungen sollen im Plangebiet zulässig sein und sind im Rahmen der aktuellen Aufsiedlung auch konkret so vorgesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren für diesen Bereich entspricht dem Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die geplante Umnutzung von bereits größtenteils versiegelten Flächen trägt diesem Grundsatz Rechnung.

## **2. Lage, Abgrenzung des Plangebietes, Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Nord und wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Nord-Westen von dem Bahndamm der Gäubahntrasse,
- im Nord-Osten von der Wolframstraße (Teilfläche im Geltungsbereich),
- im Süden von der Tunzhofer Straße (Teilfläche im Geltungsbereich),
- im Süd-Westen von der Türlenstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,16 ha.

Das Plangebiet befindet sich in einer Übergangszone zwischen verdichtet bebauter Innenstadt und den kleinteiliger bebauten Siedlungsbereichen der Hanglagen.

Das Plangebiet, eine bereits vollständig mit einem Klinikkomplex (vormaliges „Bürgerhospital“) aufgesiedelte Konversionsfläche, weist eine in der Regel fünf- bis sechsgeschossige Bestandsbebauung der 1960er- und 1970er Jahre auf. Zwei Gebäude (Tunzhoferstr. 12 B und 18A) stammen noch aus dem 19. Jahrhundert, der Gründungsphase des Bürgerhospitals am Standort Tunzhofer-/Wolframstraße. Abweichend von dieser Maßstäblichkeit sind ein fünfzehngeschossiges Personalwohnheim und der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende achtgeschossige Zentralbau der ehemaligen Klinik („Bettenbau“) hervorzuheben.

Mit Ausnahme des „Tunzhofer Platzes“ und einer Teilfläche des vormaligen „Patientengartens“ der Klinik befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine größeren Grünflächenzusammenhänge. Jedoch sind in die Klinikanlage einzelne, zumeist baumbestanden kleinere Grünflächen eingestreut. Insbesondere die Freiflächen nördlich der Klinikbebauung am Fuß des Bahndamms der Gäubahntrasse weisen im Übergang zur Gäubahntrasse zahlreiche Großbäume auf.

Die benachbarten Quartiere zwischen der Heilbronner Straße und der Gäubahn weisen im wesentlichen fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauungen mit überwiegender Büro- und Wohnnutzung auf. Nördlich der Gäubahn geht die verdichtete Siedlungsstruktur in eine offene Einzelhausbebauung über. Durch die starke Trennwirkung von Heilbronner Straße und der Gäubahn verfügt der gesamte Bereich über wenig Vernetzungselemente zum umliegenden Stadtgebiet und zeichnet sich insgesamt durch eine gewisse Insellage aus.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt mit dem vormaligen Patientengarten und dessen Fortsatz südlich der Tunzhofer Straße ('grüne Spange') ein zusammenhängendes Grünelement an den Geltungsbereich an.

### **3. Übergeordnete Planungen und andere Regelwerke**

#### **3.1. Regionalplan**

Der aktuelle Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (verbindlich seit 12. November 2010) macht zum Plangebiet keine spezifischen Aussagen. In der Raumnutzungskarte wird das Plangebiet nachrichtlich als Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ dargestellt. Den Planungsabsichten stehen keine raumordnerischen Ziele entgegen.

#### **3.2. Aktuelle Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für das Plangebiet größtenteils eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Größere Krankenhäuser (Bestand)“ dar. Entlang eines Abschnitts an der Wolframstraße ist bereits eine Wohnbaufläche (Umnutzung) sowie für eine kleinere Fläche im Eckbereich nahe der Kreuzung Wolframstraße/Tunzhofer Straße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark (Bestand)“ dargestellt. Für diesen Bereich wurde mit dem 2018 in Kraft getretenen Bebauungsplan Bürgerhospital/Tunzhofer Straße, Stgt 286.1 neues Planrecht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen und die Darstellung der auch hier vormals ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche entsprechend berichtigt.

Auch die bereits rechtswirksam dargestellte Grünfläche im Bereich des vormaligen „Patientengartens“ sowie die daran nordöstlich angrenzende Wohnbaufläche – beide nicht im Geltungsbereich der FNP-Änderung liegend – wurden im Rahmen dieser Berichtigung im Jahr 2018 angepasst.

#### **3.3. Landschaftsplan (LP)**

Der Landschaftsplan stellt für das Gebiet eine Baufläche (Bestand) sowie im Bereich des vormaligen Patientengartens einen Park bzw. eine öffentliche Grünanlage (Bestand) dar. Entlang der Türlenstraße wird eine Verbesserung der Grünsituation als Maßnahme ausgewiesen. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes widerspricht daher nicht dem Landschaftsplan.

#### **3.4. Bebauungsplan/sonstige Planwerke**

##### Bebauungspläne

Die bestehende Klinikanlage wurde im Wesentlichen nach den Maßgaben des Bebauungsplans „Tunzhofer Straße“ (1975/3) errichtet. Danach ist mit Ausnahme der Grünanlage am Tunzhofer Platz für den Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Im Bereich der heute bereits rechtswirksamen Wohnbaufläche gilt der Bebauungsplan Bürgerhospital/Tunzhofer Straße (Stgt 286.1), 2018/9, der im Geltungsbereich der FNP-Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßenräume der Tunzhofer Straße und Wolframstraße werden durch verschiedene Bebauungspläne entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

Nach dem seit dem 23. Dezember 2021 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord“ (2021/13) sind für den Geltungsbereich Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordelle ausgeschlossen.

#### Bahnprojekt Stuttgart 21

In unmittelbarem Anschluss an das Plangebiet wird die Türlenstraße durch ein planfestgestelltes Tunnelbauwerk der Deutschen Bahn unterfahren (Bahnprojekt Stuttgart 21, PFA 1.5, Zuführung Bad Cannstatt), dessen Beweissicherungsgrenze teilweise den Geltungsbereich erfasst.

#### Stadterneuerungsvorranggebiet 07, Nordbahnhof/Bürgerhospital

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Stadterneuerungsvorranggebiets 07, Nordbahnhof/Bürgerhospital. In Stadterneuerungsvorranggebieten sollen die Instrumente der Stadterneuerung (Vorbereitende Untersuchung/Festsetzung eines Sanierungsgebiets) eingesetzt werden. In den Stadterneuerungsvorranggebieten kann die Stadt das besondere Vorkaufsrecht ausüben.

#### Lärmaktionsplan Stuttgart

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2009 durch den Lärmaktionsplan

1. Fortschreibung 2015 wurde im Gemeinderat am 14. April 2016 (GRDRs 1336/2015) zur Kenntnis genommen. Als konkrete, bereits umgesetzte Maßnahme in Bezug auf das Plangebiet ist das Programm „Tempo 40 an Steigungsstrecken“ zu nennen, in welches auch der Streckenabschnitt Türlenstraße/Robert-Mayer-Straße zwischen Heilbronner Straße und Birkenwaldstraße einbezogen ist. Generell gilt im Sinne des Lärmaktionsplans, dass sich die Lärmsituation für die Betroffenen im nahen und auch weiteren Umfeld durch eine geänderte Planung oder Nutzung verbessern, mindestens aber nicht verschlechtern soll.

#### Luftreinhalteplan für den Regierungsbezirk Stuttgart - Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart

Mit den Fortschreibungen des Luftreinhalteplans wurden verschiedene Maßnahmen festgelegt, die teilweise auch das Plangebiet betreffen. Mit der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde als Hauptmaßnahme insbesondere ein ganzjähriges Verkehrsverbot in der Umweltzone Stuttgart für alle Kraftfahrzeuge mit Dieselmotoren unterhalb der Abgasnorm Euro 5/V eingeführt. Als weitere Stufe zur sicheren Einhaltung des Grenzwerts für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) im Jahresmittel wurde zudem ab dem 1. Juli 2020 im Bereich der kleinen Umweltzone, zu der auch das Plangebiet gehört, ein ganzjähriges Verkehrsverbot für alle Kraftfahrzeuge mit Dieselmotor unterhalb der Abgasnorm Euro 6/VI eingeführt (5. Fortschreibung). Das vorliegende Verfahren zur FNP-Änderung steht den Zielen des Luftreinhalteplanes nicht entgegen.

### **4. Inhalte der FNP-Änderung/Bauflächenkonzept**

Am geplanten Standort soll durch die Darstellung einer Wohnbaufläche die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO ermöglicht werden. Aus diesem Grund ist die FNP-Darstellung von Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Größere Krankenhäuser“ (Bestand) bzw. für die kleinere Fläche in Eckbereich nahe der Kreuzung Wolframstraße/Tunzhofer Straße von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark (Bestand)“ in Wohnbaufläche (Umnutzung) zu ändern. Eine kleinere Fläche östlich der bestehenden Zufahrt von der Tunzhofer Straße zu dem Grundstück, die im bisher geltenden FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, soll entsprechend der bereits heutigen und

auch zukünftig weitergeführten Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark (Bestand)“ dargestellt werden.

Mit der FNP-Änderung soll die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt und zugleich die frei gewordene Klinikfläche zu einem neuen Stadtquartier fortentwickelt werden. Damit trägt die FNP-Änderung dem großen Bedarf an Wohnraum in Stuttgart und der Zielsetzung, diesen nach Möglichkeit durch Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zu decken, Rechnung.

Hinsichtlich der weiteren Gründe für die FNP-Änderung wird auf die Gliederungsziffer 1 verwiesen.

## **5. Erschließung**

### **5.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist nicht Gegenstand der FNP-Änderung, da sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf die wesentlichen Teile des Verkehrsnetzes beschränken. Details werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Mit Blick auf die bestehende Situation und die beabsichtigten Konkretisierungen im Bebauungsplan lässt sich feststellen: Das Plangebiet ist sowohl hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung, als auch für den Kfz- und Fahrradverkehr gut erschlossen. Da vorgesehen ist, ein Mobilitätskonzept umzusetzen, das beim Erschließungsverkehr auf eine Stärkung der Radverkehrs- und ÖPNV-Anteile abzielt, dürfte sich im Vergleich zur Vornutzung die Kfz-Verkehrserzeugung verringern. Die Aufsiedlung der geplanten Wohnbebauung lässt damit keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen für das umgebende Straßennetz erwarten. Die Kfz-Parkierung im neuen Quartier einschließlich erforderlicher Besucherstellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden. An dieser Stelle wird auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen.

### **5.2. Versorgungs- und soziale Infrastruktur**

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist durch das in fußläufiger Entfernung an der Heilbronner Straße gelegene Einkaufszentrum „Milaneo“ gewährleistet. Ergänzend soll westlich der Türlenstraße im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des AWS-Areals ein Nahversorger (Lebensmittelmarkt) angesiedelt werden.

Die für die neue Wohnbevölkerung erforderlichen Kinderbetreuungseinrichtungen werden entweder im Quartier selbst oder im unmittelbaren Anschluss (Bettenbau, AWS-Areal) errichtet.

Das Plangebiet befindet sich im Grundschulbezirk der Pragschule. Da an dieser Schule weder ausreichende Raumreserven noch entsprechende Erweiterungskapazitäten bestehen, ist vorgesehen, bei Erhöhung des Schüleraufkommens mit entsprechenden schulorganisatorischen Maßnahmen zu reagieren.

### 5.3. Freiraumkonzept

Die Grünflächen des ehemaligen Krankenhausareals sollen in erster Linie der zukünftigen Wohnbevölkerung als soziales Grün für Aufenthalt, Spiel und Sport zur Verfügung stehen. Mit dem vormaligen Patientengarten (weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches liegend) besteht bereits eine größere zusammenhängende Parkfläche, welche über die Tunzhofer Straße nach Süden hin eine gewisse Vernetzung hat. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind weitere, kleinere Grünflächen vorgesehen, die im Verbund mit den befestigten Wegen und Plätzen ein zusammenhängendes wohnungsnahes Frei- und Erholungsraumsystem schaffen sollen.

Neben den sozialen Funktionen zur Gemeinschaftsbildung sollen im Bebauungsplan auf den öffentlichen Grünflächen teilweise auch Anpassungsmaßnahmen an bereits eingetretene Folgen des Klimawandels in Form von Retentions- und Verdunstungsflächen zur Verringerung von Starkregenschäden festgesetzt werden.

## 6. Flächenbilanz

|  | <b>FNP Stuttgart<br/>vorher</b> | <b>FNP Stuttgart<br/>nachher</b> |
|--|---------------------------------|----------------------------------|
| Gemeinbedarfsfläche, größere Krankenhäuser (Bestand) | 2,87 ha                         | 0,00 ha                          |
| Wohnbaufläche (Umnutzung)                            | 0,25 ha                         | 3,05 ha                          |
| Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Bestand)     | 0,04 ha                         | 0,11 ha                          |
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>                  | <b>3,16 ha</b>                  | <b>3,16 ha</b>                   |

## 7. Prüfung von Standortalternativen

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird durch das Bebauungsplanverfahren Bürgerhospital/ Türlenstraße (Stgt 286.2) ausgelöst und ist daher ortsgebunden. Hierbei handelt es sich letztlich um eine Umnutzung im Bestand. Mit der Planung werden im Sinne des Grundsatzes des § 1a BauGB „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ innerstädtische Gemeinbedarfsflächen einer neuen Nutzung zugeführt und Neuerschließungen im Außenbereich vermieden. Außerhalb des Plangebiets trägt die Planung somit zur Vermeidung von Flächenverbrauch und Neuversiegelung bei. Das heißt, dass die erneute Inanspruchnahme bereits städtebaulich genutzter Flächen der Neuinanspruchnahme unbebauter Flächen vorzuziehen ist.

Aus den genannten Gründen wird auf eine Prüfung von Standortalternativen verzichtet.

## 8. Umweltbelange

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Dessen primäre Aufgabe besteht darin, die auf Grund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die



betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Es wird an dieser Stelle besonders hervorgehoben, dass die Regelungstiefe und der räumliche Konkretisierungsgrad auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) deutlich geringer ist als auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Deshalb werden die Umweltbelange im Flächennutzungsplanverfahren deutlich allgemeiner und abstrakter erfasst und bewertet. Oftmals lassen sich Konflikte erst vor dem Hintergrund der konkreten Festsetzungen eines Bebauungsplans in hinreichender Schärfe bewerten und es stehen auch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zielgenaue Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen zur Verfügung. Deshalb ist es im FNP-Verfahren bei einigen Belangen und Anregungen sachgerecht, auf das Bebauungsplanverfahren zu verweisen, was letztendlich auch zur Vermeidung von Doppelprüfungen und zur Verfahrenseffizienz beiträgt.

Nachfolgend erfolgt eine nur überblicksartige Betrachtung der wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB, die sich durch die FNP-Änderung auf die einzelnen Schutzgüter ergeben. Hinsichtlich einer detaillierten Erfassung und Bewertung wird auf den Umweltbericht (Ziffer II) verwiesen.

| Schutzgut                                    | Wesentliche Auswirkungen  |
|--|---|
| <b>Mensch</b>                                | <p>Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen erheblich vorbelastet. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet auf Grund der genannten Vorbelastungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden müssen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die mit der Realisierung der durch die Wohnbaufläche ermöglichten Wohn- und im geringen Umfang auch Gewerbenutzung verbundenen Ziel- und Quellverkehre nicht oder nur unwesentlich die mit dem ehemaligen Krankenhausbetrieb verbundenen Verkehre übersteigen. Somit ist nicht mit (nennenswerten) zusätzlichen Belastungen im (bereits stark belasteten) Verkehrsnetz zu rechnen.</p> <p>Durch eine gezielte Vermeidung von Verkehren im Plangebiet – z. B. durch Tiefgaragen mit Zufahrten an den Erschließungsstraßen am Rande des Plangebietes und das geplante Mobilitätskonzept – ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Konfliktbewältigung hinsichtlich der innergebietlichen Verkehre möglich.</p> <p>➔ Keine erheblich nachteiligen Planauswirkungen</p> |
| <b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b> | <p>Von der Planung sind besonders und streng geschützte sowie seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten betroffen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlich.</p> <p>➔ Bei Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbleiben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.</p>  |

| Schutzgut   | Wesentliche Auswirkungen   |
|---|--|
| <b>Boden</b>  | <p>Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab.</p> <p>Tendenziell ist jedoch von einer geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auszugehen, da bereits genutzte und versiegelte Flächen in zentraler und erschlossener Innenstadtlage zukünftigen Wohnnutzungen zugeführt werden sollen.</p> <p>Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich mit Blick auf die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Diese können durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>→ Bei Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Maßnahmen verbleiben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.</p> |
| <b>Wasser</b>   | <p>Keine Gewässer im Plangebiet vorhanden. Auch ansonsten ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.</p> <p>Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erforderlichkeit/Umsetzbarkeit von Retentionsmaßnahmen zu prüfen</p> <p>→ Keine erheblich nachteiligen Planauswirkungen</p>   |
| <b>Klima und Luft</b>                                       | <p>Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen können auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab.</p> <p>→ Keine erheblich nachteiligen Planauswirkungen</p>  |
| <b>Landschaftsbild und Erholung in der Landschaft</b>       | <p>Das zum Schutzgut Klima und Luft Ausgeführte (siehe vorige Zeile) gilt auch für das Schutzgut Landschaft und Erholung.</p>  |
| <b>Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b> | <p>Bei Grabungsarbeiten können archäologisch bedeutsame Schichten sowie Funde aus der ehemaligen Siedlung Tunzenhofen betroffen sein.</p> <p>→ Bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen bei Bauausführung auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Baugenehmigung verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen.</p>  |

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der FNP-Änderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind bzw. bezüglich der Konfliktbewältigung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren

verwiesen werden kann. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist daher auf FNP-Ebene nicht erforderlich.

## II. Umweltbericht

### Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Einleitung</b> .....  | <b>13</b> |
| 1.1. Anlass des Verfahrens und Kurzdarstellung der Planungsziele .....  | 13        |
| 1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....  | 13        |
| 1.3. Inhalte und Darstellungen der Planänderung (Anlage 1 S. 1 Nr. 1a BauGB).....   | 14        |
| 1.4. Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 S. 1 Nr. 1a BauGB) .....   | 15        |
| 1.5. Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (Anlage 1 S. 1 Nr. 1b BauGB ) .....   | 15        |
| 1.6. Ziele d. Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen (Anl.1 S.1 Nr.1b BauGB)18   |           |
| 1.7. Planungsbezogen bedeutsame Beurteilungswerte (BauGB Anlage 1 S. 1 Nr. 1b BauGB) ..20   |           |
| <b>2. Bestandserfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 S. 1 Nr. 2a BauGB)</b> .....  | <b>22</b> |
| 2.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) ..22  |           |
| 2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und b BauGB).....  | 25        |
| 2.3. Schutzgut Boden und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB).....  | 27        |
| 2.4. Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g sowie Nr. 12 BauGB, § 78 und 78b WHG).....  | 28        |
| 2.5. Schutzgut Klima und Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB).....  | 30        |
| 2.6. Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....  | 31        |
| 2.7. Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee BauGB).....                                   | 32        |
| 2.8. Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7i BauGB).....  | 34        |
| <b>3. Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall) (Anlage 1 S. 1 Nr. 2a BauGB)</b> .....                                       | <b>36</b> |
| 3.1. Darstellung der möglichen zukünftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung / Prognose 0-Fall.....                                 | 36        |
| 3.2. Abschätzung der Entwicklung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung/Prognose 0-Fall..... | 36        |
| <b>4. Alternativenprüfung/In Betracht kommende anderweitige Standorte und Planungsmöglichkeiten (Anlage 1 S. 1 Nr. 2d BauGB, § 15 BNatSchG)</b> .....               | <b>38</b> |
| 4.1. Prüfung von Standortalternativen .....   | 38        |
| 4.2. Prüfung von Planungsvarianten .....  | 38        |
| 4.3. Begründung der ausgewählten Standortalternative / Planungsvariante.....  | 40        |
| <b>5. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich</b>       |           |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b, Anlage 1 S. 1 Nr. 2c BauGB)</b> .....   | <b>41</b> |
| 5.1. Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen .....  | 41        |
| 5.2. Kumulierung von Auswirkungen der geplanten Vorhaben mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 S. 1 Nr. 2 b ff BauGB) .....  | 41        |
| 5.3. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) ..  | 42        |
| 5.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und b BauGB .....   | 45        |
| 5.5. Schutzgut Boden und Fläche - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB .....   | 48        |
| 5.6. Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr. 7a, g sowie Nr. 12 BauGB, § 78 und 78b WHG .....   | 50        |
| 5.7. Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB .....   | 52        |
| 5.8. Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB .....  | 54        |
| 5.9. Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter - § 1 Abs. 6 Nr. 7d, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee BauGB .....  | 56        |
| 5.10. Wechselwirkungen - § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB .....  | 58        |
| 5.11. Sonstige Bewertungsaspekte soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h, § 1a Abs. 5, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB .....                             | 58        |
| <b>6. Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen - § 1 Abs. 6 Nr. 7j, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee und 2e BauGB</b> .....       | <b>58</b> |
| <b>7. Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)</b> .....   | <b>58</b> |
| <b>8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) (§ 4c, Anlage 1 S. 1 Nr. 2c und 3b BauGB)</b> ..... | <b>59</b> |
| <b>9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung – Anlage 1 S. 1 Nr. 3c BauGB</b> .....   | <b>59</b> |
| <b>10. Referenzliste der Quellen</b> .....  | <b>61</b> |

## **1. Einleitung**

### **1.1. Anlass des Verfahrens und Kurzdarstellung der Planungsziele**

Anlass für die Flächennutzungsplan-Änderung ist der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Bürgerhospital/Türlestraße (Stgt 286.2), dessen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelbar sind. Das Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, da mit der Verlegung des Bürgerhospitals in das Klinikum Mitte in zentraler, innenstadtnaher Lage rund 4,0 ha Fläche neu genutzt werden können. Es soll ein Wohnungsbauschwerpunkt in einer Größenordnung von rund 600 Wohneinheiten entstehen. Ergänzend ist die Ansiedlung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, eines Bürgerhauses mit Stadtteil- und Familienzentrum sowie von Kinderbetreuungseinrichtungen vorgesehen.

Das bestehende Planrecht lässt die genannten Bauvorhaben nicht zu, weshalb die Neuaufstellung des genannten Bebauungsplanes erforderlich ist. Hierbei wird in dem für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und für zwei kleinere Teilbereiche die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Familien- und Quartierszentrum“ geplant. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Größere Krankenhäuser“ (Bestand) wird dazu im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in eine Wohnbaufläche (Umnutzung) geändert bzw. die bereits geltende Wohnbauflächendarstellung in geringem Maße gegenüber der Grünflächendarstellung erweitert (Eckbereich in der Nähe des Knotenpunktes Wolframstraße/Tunzhofer Straße). Damit dient die Flächennutzungsplan-Änderung wie auch der aufzustellende Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zugleich der Fortentwicklung von frei gewordenen Klinikflächen zu einem neuen Stadtquartier.

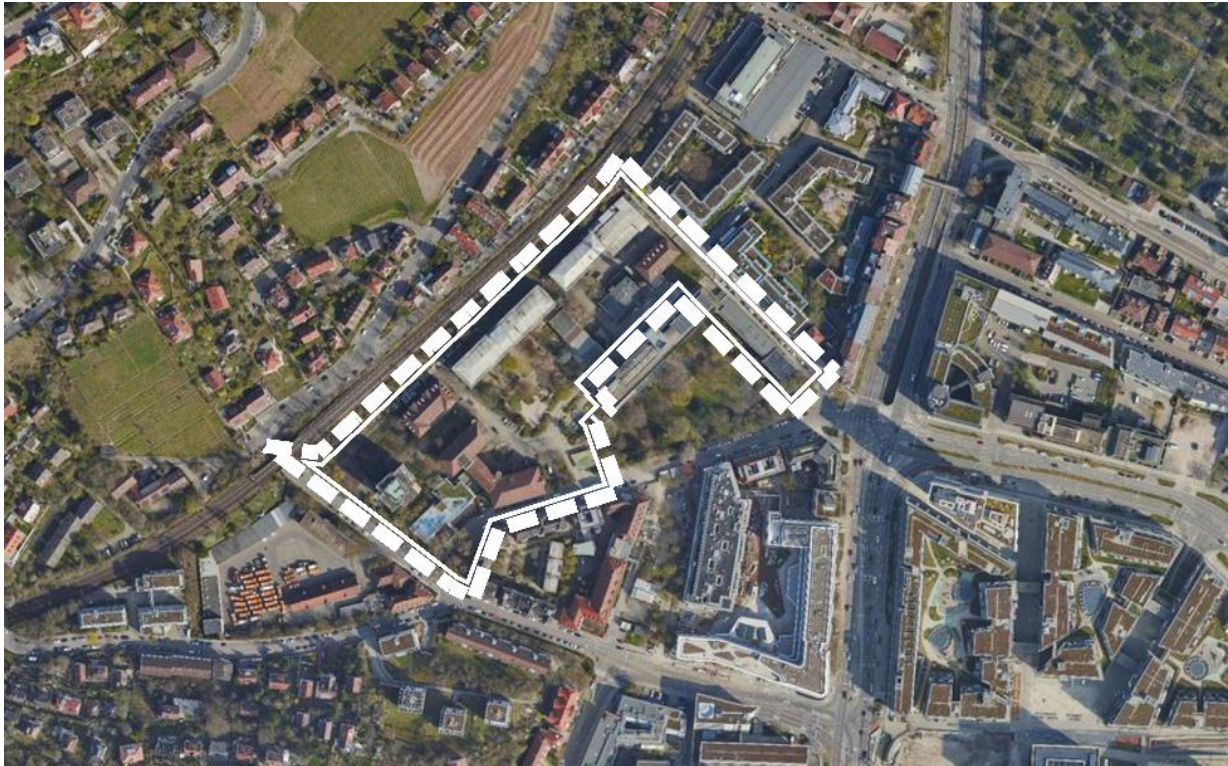
Hinsichtlich der weiteren Planungsziele wird auf die Begründung zur FNP-Änderung, insbesondere Gliederungsziffer 1, verwiesen.

### **1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Nord und wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Nord-Westen von dem Bahndamm der Gäubahntrasse,
- im Nord-Osten von der Wolframstraße (Teilfläche im Geltungsbereich),
- im Süden von der Tunzhofer Straße (Teilfläche im Geltungsbereich),
- im Süd-Westen von der Türlestraße.

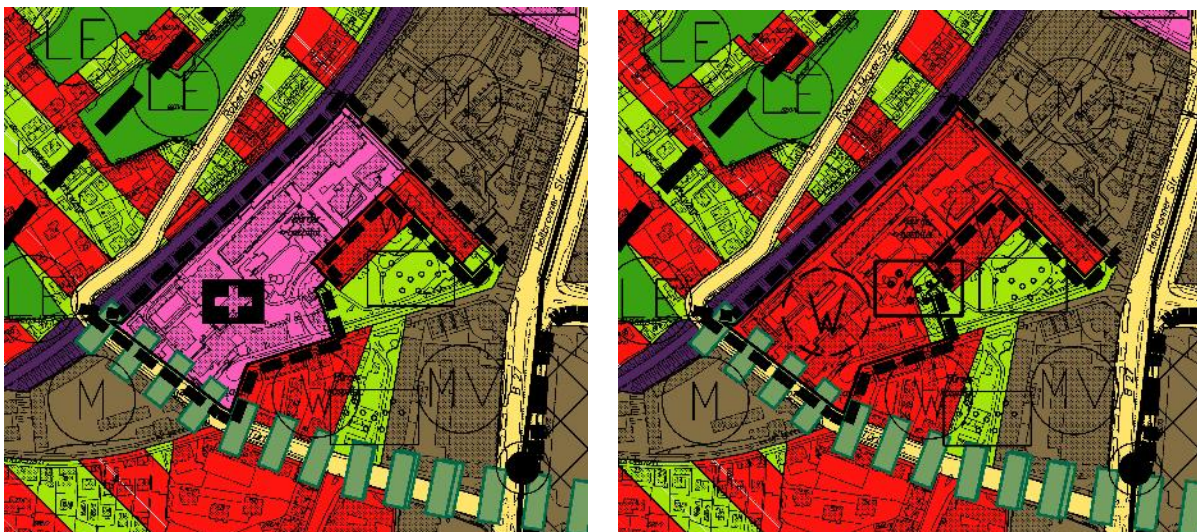
Der Geltungsbereich der FNP-Änderung hat eine Größe von ca. 3,16 ha.



**Abbildung 1:** Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

### 1.3. Inhalte und Darstellungen der Planänderung (Anlage 1 S. 1 Nr. 1a BauGB)

In Abbildung 2 ist die geltende und die beabsichtigte Plandarstellung abgebildet. Hinsichtlich Ziele und verbaler Erläuterung ist auf die Ziffer 1.1 des Umweltberichts zu verweisen.



**Abbildung 2:** Darstellung geltender FNP (links) und beabsichtigte FNP-Änderung (rechts)

## Veränderungen der Flächenkategorien

| Flächenkategorie Flächen-nutzungsplan               | Darstellungen FNP rechtswirksamer Plan | Darstellungen FNP Planänderung | Differenz |
|---|--|--------------------------------|-----------|
| Gemeinbedarfsfläche/Größere Krankenhäuser (Bestand) | 2,87 ha                                | 0,00 ha                        | -2,87 ha  |
| Wohnbaufläche (Umnutzung)                           | 0,25 ha                                | 3,05 ha                        | +2,80 ha  |
| Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Bestand)    | 0,04 ha                                | 0,11 ha                        | +0,07 ha  |

### 1.4. Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 S. 1 Nr. 1a BauGB)

Mit der Planung werden im Sinne des Grundsatzes des § 1a BauGB „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ innerstädtische Flächen, hier ehemals Krankenhaus, einer neuen Nutzung zugeführt und damit Neuerschließungen im Außenbereich vermieden. Außerhalb des Planungsgebiets trägt die Planung somit zur Vermeidung von Flächenverbrauch und Neuversiegelung bei.

Hinsichtlich der Veränderung der Flächenkategorien wird auf die Tabelle in der vorigen Gliederungsziffer verwiesen. Formal ist ein geringfügiges Plus bei der Grünflächendarstellung festzustellen, was aber bereits der Bestandsituation entspricht. Mit Blick auf die geringe Detailschärfe des Flächennutzungsplanes ist festzustellen, dass die spätere tatsächliche Flächennutzung nicht parzellenscharf abgebildet wird. Auf Grund der auf der Ebene des FNP in etwa gleichbleibenden Flächengrößen für baulich nutzbare Bereiche ist hier zunächst nicht von einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auch innerhalb des Plangebietes auszugehen. Dies schließt jedoch nicht aus, dass aus der beabsichtigten Flächennutzungsplandarstellung auch ein Bebauungsplan entwickelt werden kann, der mehr Flächen zur baulichen Nutzung ausweist als es nach bislang geltendem Planungsrecht der Fall ist.

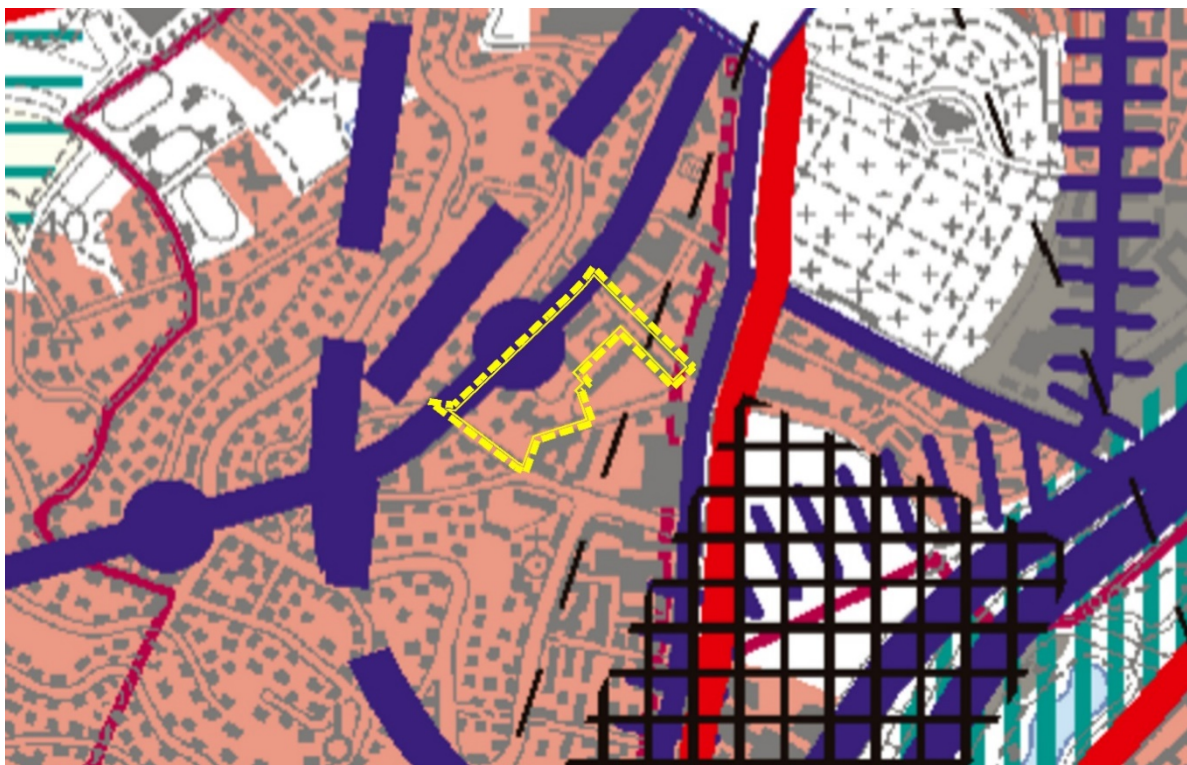
### 1.5. Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (Anlage 1 S. 1 Nr. 1b)

(vgl. dazu auch die Abbildungen 3 und 4)

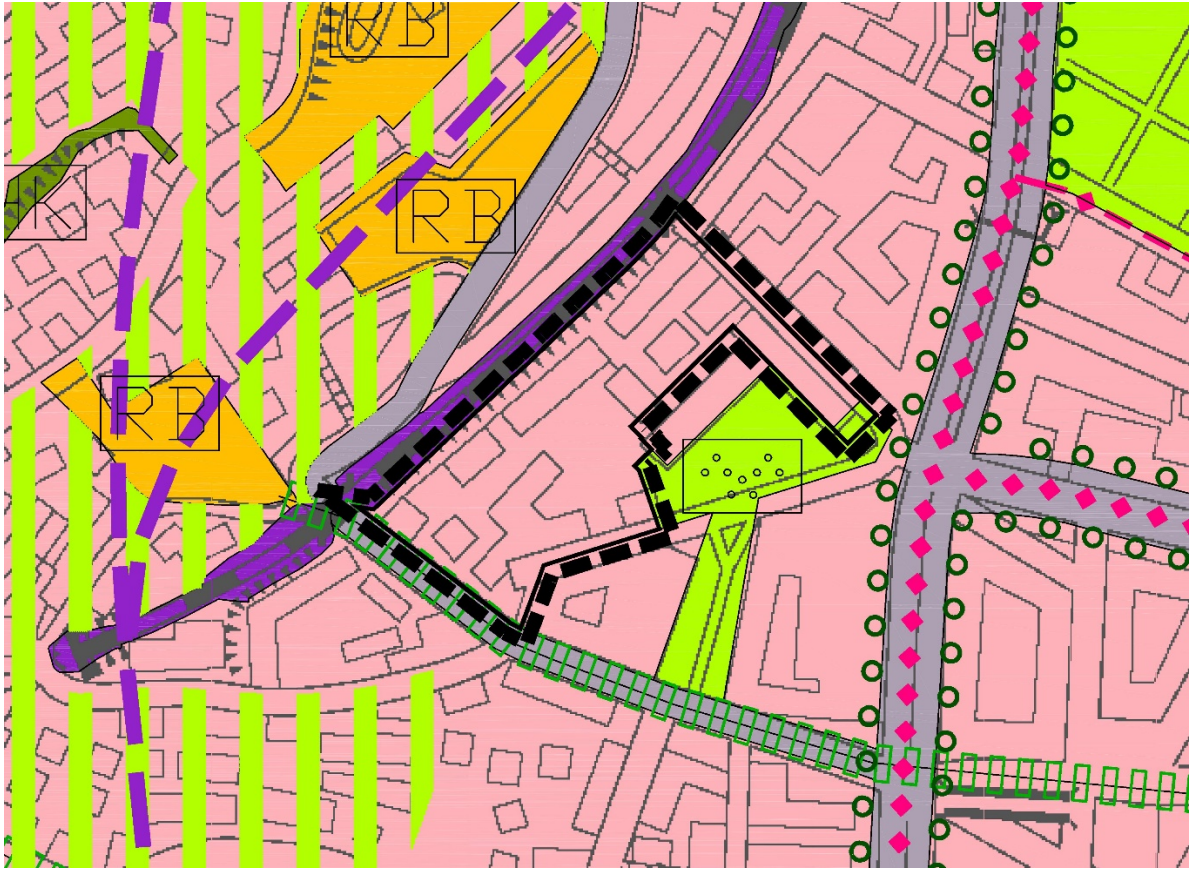
| Planungsvorgaben  | Entwicklungsziele der Planungsvorgaben und Berücksichtigung derselben bei der Planaufstellung   |
|---|---|
| Regionalplan – Darstellungen der Raumnutzungskarte          | Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet Bestand“ dar. Die Planung entspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen. |
| Regionalplan – Ziele, Grundsätze, nachrichtliche Übernahmen | Dem Vorhaben stehen keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.  |
| Darstellungen Landschaftsrahmenplan                         | Bereich mit hoher Bedeutung für die Landschaftsfunktion Wasser und Wasserwirtschaft, nachrichtliche Übernahme „bestehende Siedlung“. Die FNP-Änderung steht den Darstellungen nicht entgegen.                         |



| Planungsvorgaben   | Entwicklungsziele der Planungsvorgaben und Berücksichtigung derselben bei der Planaufstellung   |
|--|---|
| Darstellungen Landschaftsplan  | Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Baufläche (Bestand) dargestellt.<br>Weiterhin stellt er entlang der Tunzhofer Straße und entlang der Heilbronner Straße eine Grünverbindung dar. Die südlich des Plangebietes zwischen Tunzhofer Straße und Türlenstraße liegende „Grüne Spange“ wird als Grünfläche dargestellt. Die FNP-Änderung steht den Darstellungen nicht entgegen. |
| Flurbilanz   | Das Plangebiet liegt außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen. Keine Relevanz für die FNP-Änderung  |
| Biotopverbund (Land, Region, LHS)  | Das Plangebiet liegt außerhalb der von der Biotopverbundplanung erfassten Flächen. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Gäubahntrasse mit ihren trocken-warmen Standorten stellt im Stadtgebiet eine wichtige Biotopverbundachse für Lebensräume und Arten trocken-warmer Standorte dar. Die FNP-Änderung steht der Biotopverbundplanung nicht entgegen.                        |
| Sonstige Fachpläne Dritter, soweit nicht im Regionalplan oder im rechtsgültigen Flächennutzungsplan abgebildet | -   |



**Abbildung 3:** Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan mit Abgrenzung des Plangebietes



**Abbildung 4:** Ausschnitt Landschaftsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

## 1.6. Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen (Anlage 1 S. 1 Nr. 1b)

Hinweis: Detailliertere Angaben sowie Ausführungen zur Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgen bei den jeweiligen Schutzgütern.

| Fachgesetz /Fachplanung  | Berücksichtigung bei der Planaufstellung   |
|--|--|
| <b>BauGB/BNatSchG/NatSchG/BBodSchG/BImSchG</b>   |  |
| Schutz der menschlichen Gesundheit   | <p>Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmemissionen (Straße/Schiene) vorbelastet. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet auf Grund der genannten Vorbelastungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die mit der Realisierung der durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP ermöglichten Wohn- und im geringen Umfang auch Gewerbenutzung verbundenen Ziel- und Quellverkehre nicht oder nur unwesentlich die mit dem ehemaligen Krankenhausbetrieb verbundenen Verkehre übersteigen. Somit ist nicht mit (nennenswerten) zusätzlichen Belastungen im (bereits stark belasteten) Verkehrsnetz zu rechnen.</p> <p>Durch eine gezielte Vermeidung von Verkehren im Plangebiet – z. B. durch Tiefgaragen mit Zufahrten an den Erschließungsstraßen am Rande des Plangebiets – ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Konfliktbewältigung hinsichtlich der innergebietlichen Verkehre möglich.</p> |
| Schutz von Tieren und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Biotopverbund   | <p>Im Plangebiet wurden europäische Vogelarten, Fledermausarten und die Mauereidechse nachgewiesen. Zum Schutz dieser Arten sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen vorzusehen.</p> <p>Im Plangebiet greift die Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart. Zur Realisierung der beabsichtigten Planung ist davon auszugehen, dass zahlreiche Bäume gefällt werden müssen. Hierzu werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in der bauordnungsrechtlichen Genehmigung der einzelnen Vorhaben entsprechende Regelungen zu treffen sein.</p>   |
| Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Bodenschutz / Umwandlung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen | Landwirtschaftlich oder für Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Es werden ehemals als Krankenhaus genutzte Flächen für innerstädtisches verdichtetes Wohnen umgenutzt. Dies entspricht dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung in Verbindung mit einer im Bebauungskonzept vorgesehenen hohen und effizienten Flächenausnutzung.  |

| Fachgesetz /Fachplanung  | Berücksichtigung bei der Planaufstellung  |
|--|---|
| Schutz von Grund- und Oberflächengewässern   | Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet. Zum Schutz des Grundwassers und des Wasserhaushalts sind gegebenenfalls notwendige Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.   |
| Schutz des Lokalklimas, Klimaschutz und Klimaanpassung, Ziele des Luftreinhalteplans | Das Plangebiet liegt in klimatisch vorbelasteter Innenstadtlage. Von besonderer Bedeutung ist hier die Sicherung der Grünbestände im ehemaligen Patientengarten (Bereich der FNP-Berichtigung Nr. 30), der Grünbestände in der „grünen Spange“ zwischen Tunzhofer Straße und Türlenstraße sowie die Freiflächen entlang der Gäubahn.<br>Weitere Maßnahmen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf das Lokalklima sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. |
| Schutz der Landschaft und des Landschaftsbildes                                      | Das Plangebiet befindet sich auf einer innerstädtischen Fläche, die ehemals als Krankenhaus genutzt wurde und baulich bereits geprägt ist. Da der Gegenstand der FNP-Änderung im Wesentlichen lediglich die Umwandlung Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche umfasst, ist auf dieser Ebene die Auswirkung auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild sehr gering, sodass eine weitergehende Berücksichtigung bei der Planaufstellung nicht erforderlich ist. Geeignete Schutzmaßnahmen sind ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.                            |
| Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffsregelung)          | Da der Gegenstand der FNP-Änderung im Wesentlichen lediglich die Umwandlung Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche umfasst, ist nicht notwendigerweise mit einer größeren Versiegelung zu rechnen. Ob und inwieweit Eingriffe, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren, auszugleichen sind, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Im Bebauungsplan sind dann auch ggf. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich festzusetzen.   |
| Landschaftsplan  | Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans (s.o. „übergeordnete Planungsvorgaben“)   |
| Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie      | Auf FNP-Ebene nicht relevant.   |
| <b>WHG, WG</b>   |   |
| Wasserschutzgebiete  | Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.  |
| Heilquellenschutzgebiete   | Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Die entsprechenden grundwasserschützenden Vorschriften sind zu beachten.  |

| Fachgesetz / Fachplanung  | Berücksichtigung bei der Planaufstellung                    |
|---|---|
| Überschwemmungsgebiete  | Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. |
| Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete (HQ Extrem)    | Das Plangebiet liegt außerhalb von Risikogebieten.          |
| <b>BNatSchG, NatSchG</b>  |   |
| Natura 2000-Gebiete   | Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten.        |
| Naturschutzgebiete  | Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten.         |
| Landschaftsschutzgebiete  | Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.   |
| Naturdenkmale   | Im Plangebiet liegen keine Naturdenkmale.                   |
| Besonders geschützte Biotop ( § 30 BNatSchG i.V. m. § 33 NatSchG) | Plangebiet liegt außerhalb von geschützten Biotopen.        |

### 1.7. Planungsbezogen bedeutsame Beurteilungswerte (BauGB Anlage 1 S. 1 Nr. 1b BauGB)

In Zusammenhang mit der Planung werden Beurteilungswerte (Grenzwerte, Richtwerte und Orientierungswerte) aus folgenden Regelwerken relevant:

| Regelwerke / Beurteilungswerte |   | Berücksichtigung bei der Planaufstellung  |
|--------------------------------|---|---|
| <b>Lärm</b>                    |   |   |
| X                              | DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau                         | Es liegen erhebliche Vorbelastungen durch Straßen- und Schienenlärm vor. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in großen Bereichen des Geltungsbereiches überschritten.<br>Den bestehenden Vorbelastungen kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.   |
| -                              | 4. BImSchV – genehmigungsbedürftige Anlagen                   | nicht relevant  |
| X                              | 16. BImSchV – Verkehrslärm Straße und Schiene                 | s. o.   |
| -                              | 18. BImSchV / Freizeitlärmrichtlinie – Sportlärm/Freizeitlärm | nicht relevant  |
| -                              | Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm                              | nicht relevant  |
| (X)                            | TA Lärm   | Als vorhabenbezogenes Regelwerk nur sehr indirekt für die Planung relevant.   |
| <b>Luftschadstoffe</b>         |   |   |
| X                              | 39. BImSchV (insbes. PM10, NOx)                               | Mit dem Ziel- und Quellverkehr des neu aufgesiedelten Gebietes (ca. 600 zusätzliche Wohneinheiten) kommt es zu zusätzlichen Belastungen mit straßenverkehrsbedingten Luftschadstoffen. Da im Vergleich zur ehemaligen Kliniknutzung mit der Aufsiedlung des Plangebietes jedoch keine höheren Verkehrszahlen erwartet werden, ist im Vergleich mit der ehemaligen Nutzung und den |

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
|                 |  | damit verbundenen Verkehren mit keine Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen zu rechnen.   |
| -               | TA Luft  | Es liegen im Umfeld des Plangebietes keine Vorbela-<br>stungen durch Anlagen, die unter die TA Luft fallen, vor,<br>welche die Immissionsrichtwerte im Plangebiet errei-<br>chen oder überschreiten. Die Planung lässt keine Vor-<br>haben zu, mit denen bei Einhaltung der üblichen techni-<br>schen Standards erhöhte Emissionen von Luftschad-<br>stoffen verbunden sein könnten. |
| <b>Sonstige</b> |  |  |
| -               | Geruchsimmissionsrichtlinie (beein-<br>trächtigende Gerüche) | Nicht relevant   |
| -               | Erschütterungen  | Auf FNP-Ebene nicht relevant   |
| -               | 12. BImSchV – (Störfall-Verordnung)                          | Nicht relevant   |
| -               | Leitfaden KAS-18 (Abstandsempfeh-<br>lungen)                 | Nicht relevant   |

## **2. Bestandserfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario) (Anlage 1 S. 1 Nr. 2a BauGB)**

### **2.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

Hinweis: Der Aspekt Lufthygiene/Belastung mit Luftschadstoffen sowie der Aspekt bioklimatische Belastung wird unter dem Schutzgut Klima und Luft abgearbeitet. Der Aspekt naturnahe Erholung wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet. Der Aspekt schwere Unfälle / Katastrophen wird im Kapitel 6 abgearbeitet.

#### **Bestand**

Räumliches Umfeld:

Das Areal Bürgerhospital liegt im Übergangsbereich zwischen Talsohle und den Halbhöhen. Es wird nordwestlich begrenzt durch die Gäubahn mit den oberhalb derselben liegenden Weinbergen und der charakteristischen Bebauung der Halbhöhenlage, nordöstlich durch die Wolframstraße, südlich durch den Tunzhofer Platz sowie die Tunzhofer Straße mit gründerzeitlicher Bebauung und einem gemischten Neubauquartier und südwestlich durch die Türlenstraße mit angrenzendem AWS-Areal. Der Bereich Bürgerhospital befindet sich innerhalb des schwäbischen Keuper-Lias-Landes in der Stuttgarter Bucht. Die Stuttgarter Bucht ist eine Traufbucht der Keuperstufe mit höheren Schilfsandsteinrücken, in der sich weite Täler als Ausläufer der nahen Gäuplatten und Auslieger der Keuperhöhen eng miteinander verzahnen und ein besonders buntes Gefüge der Formen, der Böden und des lokalen Klimas erzeugen. Der bei Untertürkheim aus der Keuperstufe austretende Neckar und seine beiden linken Zuflüsse Nesenbach und Feuerbach gliedern den Stufenrand zwischen Fellbach im Osten und Weilimdorf im Westen in drei eng verknüpfte Teilbecken. Klimatisch ist die Stuttgarter Bucht der wärmste und zugleich trockenste Teil des Neckarbeckens.

Plangebiet:

Das Plangebiet selbst wird von den Krankenhausgebäuden und den zum ehemaligen Krankenhaus zugehörigen Anlagen wie Heizzentrale, Verwaltungstrakt, Personalwohnungen und andere Nebenanlagen geprägt. Im Westen liegt die Betriebsstätte eines Bestattungsunternehmens und eine Kindertagesstätte, neben dem Patientengarten eine Betriebskindertagesstätte. Teile des Gebäudebestandes dienen derzeit der Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen.

Ausstattung mit erholungswirksamer Infrastruktur:

Im Plangebiet selbst liegen bis auf einen großen, zentral gelegenen Spielplatz keine für die wohnortnahe Erholung nutzbaren Flächen und Einrichtungen vor. Größere erholungswirksame Grünflächen bilden der Patientengarten (in B-Plan Stgt 286.1) sowie die südlich an das Plangebiet angrenzende grüne Spange, die ausgehend von der Türlenstraße Richtung Tunzhofer Straße eine grüne Verbindung darstellt und mit Spielflächen ausgestattet ist. Für die wohnortnahe Erholung von Bedeutung sind die nördlich anschließenden Hanglagen mit Weinbergen und eindrucksvollen Blicken über die Stadt.

Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Bedarfs:

Es besteht keine Nahversorgung im Plangebiet, nächste Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Einkaufszentrum Milaneo südlich der Heilbronner Straße.

## **Vorbelastungen**

### Lärm:

Das Plangebiet ist mit den vom Verkehr auf der Heilbronner Straße, auf der Türlenstraße und auf der Gäubahn ausgehenden Lärmemissionen vorbelastet. Besonders betroffen davon sind die Flächen im Südosten des Plangebietes (mit Immissionswerten von 50-55 dB(A) nachts und 60-65 dB(A) tags) im Kreuzungsbereich Wolframstraße / Tunzhofer Straße / Heilbronner Straße sowie die Flächen entlang der Türlenstraße mit Belastungen von bis zu 55-60 dB(A) nachts und bis zu 65-70 dB(A) tags. Die mit dem Betrieb der Gäubahn verbundenen Lärmwirkungen führen gemittelt über Tag Abend und Nacht (LDEN) zu Belastungen von bis zu 60-65 dB(A). Aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung der Bestandsgebäude ist es in den zentralen Bereichen des Plangebietes deutlich ruhiger. Hier liegen zum Teil nur geringe Belastungen durch den Schienenverkehr von unter 45-50 dB(A) nachts vor.

Westlich jenseits des Plangebietes liegt eine Betriebsstätte der AWS. Die vom Betrieb ausgehenden Lärmemissionen sind nach TA Lärm als Betriebslärm zu beurteilen. Angaben über die hiermit verbundenen Lärmauswirkungen liegen nicht vor. Die Verlegung des Betriebsstandortes ist für Mitte 2025 vorgesehen. Diese Lärmeinwirkungen bestehen damit bis zur Fertigstellung der Wohnbebauung im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mehr.

### Erschütterungen und sekundärer Luftschall:

Westlich des Plangebiets verläuft eine unterirdische Trasse des S 21 Planfeststellungsabschnitts (PFA) 1.5. Innerhalb der parallel zu den Trassen verlaufenden ausgewiesenen Beweissicherungsgrenzen ist mit Setzungen durch das Tunnelbauwerk zu rechnen. Die mit dem Schienenbetrieb in den Tunnelröhren verbundenen Erschütterungen führen in Gebäuden zu Schwingstärken, welche jedoch die Anhaltswerte der DIN 4150-2 deutlich unterschreiten. Gleiches gilt für die Einwirkungen aus sekundärem Luftschall.

### Luftschadstoffe:

vgl. Ausführungen zum Schutzgut Klima und Luft

### Barrierewirkung durch schwer überwindbare Verkehrsstrassen:

Das Plangebiet liegt zwar gut erschlossen und mit dem ÖPNV gut erreichbar in städtebaulich integrierter Lage. Kulturelle Einrichtungen, Schulen, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs oder größere erholungsrelevante Freiflächen wie die Halbhöhenlagen, der Pragfriedhof oder der Schlossgarten sind nur durch Überwindung stark frequentierter Verkehrsstrassen erreichbar. Insbesondere die Gäubahn, die Türlenstraße und die Heilbronner Straße sind große Barrieren, die nur an wenigen Stellen überquert werden können.

## **Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen**

Das Plangebiet hatte bis zur Aufgabe der Krankenhausnutzung eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Heute befindet sich das in zentraler integrierter Stadtlage liegende Plangebiet im Wandel. Bestehende Gebäude werden saniert, weitere sind für den Abbruch und anschließende Neubebauung vorgesehen. Die geringe Ausstattung mit Infrastruktur für Bedarfe des täglichen Lebens und die wohnortnahe Erholung, Lärmbelastungen aus



den umliegenden Verkehrstrassen sowie die mit den Verkehrstrassen verbundenen Barriere-  
wirkungen führen zu beeinträchtigenden Vorbelastungen.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

| <b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand</b>             |   | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> |
|--|---|----------|----------|----------|
| <b>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung:</b> |   |          | <b>X</b> |          |
| <b>Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusammenfassung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Areale Bürgerhospital/AWS in Stuttgart im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs (Kurz und Fischer Beratende Ingenieure (2019))</li> <li>• Berechnung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie für den Straßenverkehr, Ergebniskarte, Geoline LHS 2017</li> <li>• Berechnung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie für den Schienenverkehr auf der Gäubahntrasse, Ergebniskarte, Kartenserver des Eisenbahnbundesamtes</li> <li>• Erschütterungstechnische Untersuchung (Krebs und Kiefer Fritz AG 2020)</li> <li>• Luftbild</li> <li>• Geländebegehung</li> </ul> |          |          |          |

## 2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und b BauGB)

### Bestand Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet zeigt sich als charakteristisches innerstädtisches, weitgehend bebautes und versiegeltes, mäßig durchgrüntes Gebiet ohne besondere Biotop- und Habitatstrukturen. Der Gehölzbestand wird von Baumreihen (Biotoptyp nach Biotopatlas LHS 45.12.1), Baumgruppen aus Laubbäumen (45.21.1) und einzelnen Koniferen gebildet. Wichtigste Habitatstrukturen bilden die Gebäude selbst, welche von mehreren gebäudebewohnenden Vogelarten und vermutlich teilweise auch von der Zwergfledermaus bewohnt werden (s.u.), ergänzt von den Gehölzbeständen, welche Brut- und Nahrungshabitat für charakteristische Vogelarten der Siedlungsflächen bieten.

Hochwertige Bestandteile des innerstädtischen Biotopverbundes liegen angrenzend an das Plangebiet mit der Gäubahntrasse (Gehölze sowie offene, trocken-warme Standorte mit Besiedelung durch die Mauereidechse) als linienhaftes Element sowie dem Patientengarten und der „Grünen Spange“ zwischen Tunzhofer Straße und Türlenstraße als Trittsteinbiotope.

| <b>Schutzgebiete:</b>                                |  |
|--|--|
| Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiet) | Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten.      |
| Naturschutzgebiete:                                  | Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturschutzgebieten.       |
| Landschaftsschutzgebiete:                            | Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. |
| Naturdenkmale  | Im Geltungsbereich liegt kein Naturdenkmal.                        |
| Besonders geschützte Biotope                         | Im Geltungsbereich liegen keine besonders geschützten Biotope.     |

### Besonders und streng geschützte Arten:

Im Planungsgebiet kommen folgende streng geschützte Arten vor: (Nahrungsgäste = \*)

Nyctalus noctula, Großer Abendsegler\*

Pipistrellus pipistrellus, Zwergfledermaus

Pipistrellus pygmaeus, Mückenfledermaus\*

Podarcis muralis Mauereidechse (Nachweis 5 adulter Tiere entlang der Stützmauer zum Grundstück der Gäubahntrasse)

Vorkommen europäischer Vogelarten:

Im Untersuchungsbereich wurden 7 Brutvogelarten festgestellt.

Weitere Vogelarten aus der näheren Umgebung nutzen den Planbereich teilweise als regelmäßige Nahrungsgäste\*

Turdus merula, Amsel

Fringilla coelebs, Buchfink

Garrulus glandarius, Eichelhäher\*

Phoenicurus ochruros, Hausrotschwanz

Passer domesticus, Haussperling

Parus major, Kohlmeise\*

Apus apus Mauersegler

Sylvia atricapilla, Mönchsgrasmücke,

Corvus corone, Rabenkrähe\*

Columba palumbus, Ringeltaube

Carduelis carduelis, Stieglitz\*

Phylloscopus colybita, Zilpzalp

Turmfalke (Brutplatz / künstliche Nisthilfe im Schornstein)

Gefährdet davon sind Mauersegler (5-6 Brutpaare), Haussperling (8-9 Brutpaare) und Turmfalke (1 Brutpaar).

### Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen liegen mit den insbesondere als Barriere wirkenden Straßenverkehrsstrassen Türlenstraße, Wolframstraße und Heilbronner Straße vor, von denen aber auch auf das Schutzgut beeinträchtigend wirkende Lärm- und Luftschadstoffemissionen ausgehen.

### Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

Mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Vorkommen von seltenen und gefährdeten sowie besonders und streng geschützten Arten.

#### Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

| Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand  |  | 1 | 2 | 3 |
|--|--|---|---|---|
| Schutzgut Tiere und Pflanzen: Mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen |  |   | X |   |
| Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>Erfassung geschützter Arten im Plangebiet Bürgerhospital im Rahmen der Bauleitplanung, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel &amp; Matthäus (2017)</li></ul> |   |   |   |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau auf dem Areal des Bürgerhospitals in Stuttgart - Artenschutzrechtliche Beurteilung, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner (2018)</li> <li>• Stuttgarter Biotopatlás</li> <li>• Luftbildauswertung</li> <li>• Geländebegehung</li> </ul> |
|--|---|

### **2.3. Schutzgut Boden und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB)**

#### **Bestand**

Das Plangebiet liegt im mittleren Keuper (Grabfeldformation), wobei die anstehenden Gesteinsschichten mit Hangschutt und künstlichen Auffüllungen in größeren Mächtigkeiten (3-6m, bereichsweise > 6m) überdeckt sind. Dementsprechend finden sich auch keine natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet. Ohne Vorbelastungen ist die Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf gering, ihre Bedeutung als Filter und Puffer ist hoch. Als Standort für Kulturpflanzen oder für die natürliche Vegetation haben die Böden im Plangebiet keine Bedeutung. Aufgrund des Versiegelungsgrades von 51-70% (gemittelt über das gesamte Plangebiet) liegen damit insgesamt Böden nachrangiger Bedeutung und mit einer sehr geringen Gesamtbodenqualität (Gesamtbewertung entsprechend BOKS) vor. Von besonderer Bedeutung ist auf Teilflächen die Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, da hier die ehemalige Siedlung Tunzenhofen liegt und in bislang ungestörten Bereichen Reste dieser Siedlung als archäologisches Zeugnis liegen (siehe auch das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter).

#### **Vorbelastungen:**

Die Böden im Plangebiet sind flächig aufgrund von Aufschüttungen und baulichen Tätigkeiten gestört und großflächig versiegelt, natürlich gewachsene Böden liegen nicht vor. Weite Teile des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche eingestuft (Altablagerung „Auffüllung Mönchhalden“), wobei keine akute Gefährdung besteht, jedoch das Bodenmaterial bei Aushub als entsorgungsrelevant eingestuft wird.

#### **Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:**

Die Bodenqualität ist unter Berücksichtigung der einzelnen Bodenfunktionen und der Versiegelungsgrade fehlend bis gering. Der Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist als hoch zu bewerten (siehe Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter), insgesamt jedoch als gering.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

|  |   | <b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist-Zustand Schutzgut Boden:</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> |
|--|---|--|----------|----------|----------|
| <b>Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• ISAS Nr: 368</li><li>• Karte der Versiegelungsgrade im Stadtgebiet der LHS (geoline LHS)</li><li>• Baugrunderkennung LGRB 2012 (geoline LHS)</li><li>• Bodenkarte</li><li>• Themenkarten zum BOKS</li><li>• Stellungnahme Landesamt für Denkmalschutz</li></ul> |  | <b>x</b> |          |          |

## 2.4. Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g sowie Nr. 12 BauGB, § 78 und 78b WHG)

### Grundwasser

#### Bestand

Lage in Schutzgebieten:

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes.

Oberflächenabfluss, Ableitung von Niederschlagsmengen:

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert, das Regenwasser, das auf Dächern, Straßen und Wegen anfällt, wird über die Kanalisation abgeführt. Nur das auf den unversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kommt zur Versickerung. Bei Starkregenereignissen kann es entlang der Türlenstraße, der Tunzhofer Straße und der Wolframstraße zu moderaten oberflächigen Wasserabflüssen kommen. Im Kreuzungsbereich Türlenstraße/Tunzhofer Straße liegt eine kleine Geländesenke mit moderater Gefahr eines Wassereinstaus im Falle eines Starkregenereignisses.

Nutzung des Grundwassers:

Im Plangebiet liegt der Notwasserbrunnen 9 (GWM-Nr.: 0003/512-9). Der Brunnen ist Bestandteil des Trinkwassernotfallkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Zugänglichkeit und Funktionsfähigkeit des Notwasserbrunnens ist dauerhaft sicherzustellen.

| <b>Lage in Schutzgebieten:</b> |  |
|--------------------------------|--|
| Wasserschutzgebiete:           | Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.             |
| Heilquellenschutzgebiete:      | Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. |

## Vorbelastungen

Aufgrund der hohen Versiegelungsgrade und der Altablagerung ist das Schutzgut Grundwasser vorbelastet, wobei von der Altablagerung keine akute Gefährdung für das Grundwasser ausgeht. Nachteilig wirkt insbesondere die verringerte Grundwasserneubildung und der erhöhte Oberflächenabfluss aufgrund der Entwässerung im Mischsystem.

### Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:

Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet, der Nutzung des Grundwassers für die Notwasserversorgung sowie unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorbelastungen (insbesondere der mit der Versiegelung und der Ableitung des Niederschlagswassers im Mischsystem verbundenen Beeinträchtigungen) hat das Schutzgut Grundwasser im Plangebiet allgemeine Bedeutung.

#### Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

| <b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand</b>     |  | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> |
|--|--|----------|----------|----------|
| <b>Schutzgut Grundwasser:</b>                            |  |          | <b>x</b> |          |
| <b>Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Karte der Grundwasserneubildungsraten (geoline LHS)</li> <li>• Karten der Grundwassergleichen (geoline LHS)</li> <li>• Karte der Versiegelungsgrade im Stadtgebiet der LHS (geoline LHS)</li> </ul> |          |          |          |

## Oberflächengewässer

Hinweis: Der Aspekt Gewässer als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt wird unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen abgearbeitet, der Aspekt Gewässer als Element der Landschaft und als Element der naturnahen Erholung wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet.

### Bestand

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

| <b>Lage in Schutzgebieten:</b>  |  |
|---|--|
| Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten: | Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten. |

## Vorbelastungen

-

## Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

-

### Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

|  |   |          |          |          |
|--|---|----------|----------|----------|
| <b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand</b>     |   | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> |
| <b>Schutzgut Oberflächengewässer:</b>                    |   | <b>x</b> |          |          |
| <b>Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:</b> | Karte der Gewässer im Stadtgebiet der LHS (geoline LHS) |          |          |          |

## 2.5. Schutzgut Klima und Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB)

### Bestand

Das Plangebiet liegt am Rande des Stuttgarter Talkessels und zeichnet sich dementsprechend durch seine wind- und durchlüftungsarme Lage, durch relativ geringe durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen von unter 700 mm/a und relativ hohe jährliche Durchschnittstemperaturen von ca. 9 -10 °C und einer hohen Anzahl an Wärmetagen (ca. 30 Wärmetage/a) aus. Es ist überwiegend bebaut und stark versiegelt. Thermisch ausgleichend wirken die Baumbestände im Plangebiet sowie auf angrenzenden Flächen in besonderem Maße die Vegetationsbestände im Patientengarten sowie entlang der Gäubahntrasse. Das Plangebiet wird im Klimaatlas der Region Stuttgart (2008) dementsprechend als Stadt-Klimatop ausgewiesen mit starker Veränderung der klimatischen Faktoren gegenüber dem Freiland, insbesondere Ausbildung einer Wärmeinsel, geringere Luftfeuchtigkeit, reduzierter Durchlüftung und erhöhter Luftschadstoffbelastung. Die Klimahinweise für die Planung im Klimaatlas der Region Stuttgart weisen das Plangebiet als bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion und erheblich klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aus.

Vor diesem Hintergrund kommt dem lokalen Strömungsgeschehen sowie ausgleichend wirkenden Grünflächen und Vegetationsbeständen besondere Bedeutung zu. Für die Frischluftversorgung und die thermische Entlastung des Gebiets sind nächtliche Kaltluftströmungen sowie die ausgleichende Wirkung klimatisch wenig beeinträchtigter Freiflächen umso bedeutender.

### Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen aufgrund der erhöhten Anzahl an Tagen mit Wärmebelastung (Wärmeineffekt), der verringerten Durchlüftung aufgrund dem Vorherrschen windschwacher Wetterlagen und der Beeinträchtigung lokaler thermisch und orografisch induzierter bodennaher Strömungen durch Bebauung (insbesondere die durchgängige Zeilenbebauung parallel zur Gäubahntrasse) sowie einer erhöhten Belastung mit Luftschadstoffen aus dem Verkehr. Diese führen zu erhöhten Immissionsbelastungen im Straßenraum von Türlestraße und Tunzhofer Straße.

|                  | NO <sub>2</sub> -Jahresmittelkonzentration [µg/m <sup>3</sup> ] | PM10-Jahresmittelkonzentration [µg/m <sup>3</sup> ] |
|------------------|---|---|
| Tunzhofer Straße | 32  | 20  |
| Türlenstraße     | 34 - 39   | 21 - 23   |

Die Angaben zeigen, dass das Plangebiet verkehrsbedingten Immissionsbelastungen unterliegt, eine Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV aber erwartet werden kann. Es werden aber die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätszielwerte Luft teilweise überschritten. Belastungen mit Luftschadstoffen aus Hausbrand, Gewerbe und Industrie sind nicht relevant.

### Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

Das Plangebiet ist aufgrund dem Vorherrschen windschwacher Wetterlagen, der Ausbildung eines Wärmeinseleffektes sowie einer Beeinträchtigung lokaler Windströmungen klimatisch vorbelastet. Hoher klimatischer Bedeutung kommt vor diesem Hintergrund dem Baumbestand im Plangebiet und den an das Plangebiet angrenzenden Vegetationsbeständen im Patientengarten zu. Insgesamt hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima.

#### Bewertungsrahmen:

- 1 = Nachrangig/geringe Bedeutung
- 2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung
- 3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

| Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand     |  | 1 | 2 | 3 |
|---|--|---|---|---|
| Schutzgut Klima und Luft:                         |  |   | x |   |
| Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme des Amts für Umweltschutz zur klimatischen und lufthygienischen Situation</li> <li>• Klimaatlas der Region Stuttgart (VRS 2008)</li> <li>• Themenkarten „Stadtklima“ geoline LHS</li> <li>• Themenkarten „Luftbelastung“ geoline LHS</li> </ul> |   |   |   |

## 2.6. Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

### Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Fuße des Kriegsberges am Rand des Talgrundes auf einer innerstädtischen und bebauten Fläche, die ehemals als Krankenhaus, Verwaltung, Personalwohnungen und Kita genutzt wurde. Oberhalb dieser verläuft eine Bahnstrecke, die als Zäsur im Stadt- und Landschaftsbild wirkt. Daran anschließend in Hanglage befinden sich kleinteiliger Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser in Aussichtslage und Weinberge. Im Plangebiet selbst prägen die teilweise ehemals unter Denkmalschutz stehende Bestandsbebauung mit Krankenhaus, Bettenbau, Verwaltungs- und Betriebsgebäude einschließlich des Backsteinschornsteins auf der ehemaligen Heizzentrale identitätsstiftend das Quartier sowie zahlreiche einzelne Laubbäume das Stadtbild. Tunzhofer Straße, Wolframstraße und Türlenstraße wirken als nicht oder nur mäßig begrünte und eintönig gestaltete Erschließungsstraßen, in denen der ruhende Verkehr visuell dominiert. Der Tunzhofer Platz zwischen Tunz-



hofer Straße und Türlenstraße wirkt als mit großen Bäumen bestandene im Sommer angenehm beschattete innerstädtische Grünfläche. Das Stadtbild gliedernd und Orientierung gebend wirken die an das Plangebiet angrenzenden stattlichen Baumbestände des Patientengartens sowie die Vegetationsbestände entlang der Gäubahntrasse. Für die wohnortsnahen Erholung hat das Plangebiet keine Bedeutung. Für die Erholung bedeutsame Bereiche in der Umgebung sind der Patientengarten, die Hanglagen mit Gärten und Weinbergen oberhalb des Plangebietes, der Pragfriedhof, die Grüne Spange zwischen Tunzhofer Straße und Türlenstraße sowie jenseits der Heilbronner Straße und der Bahnanlagen die Schlossgärten.

### Vorbelastungen

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die wohnortsnahen Erholung. Außer dem Patientengarten sind die weiteren für die Erholung geeigneten Flächen nur über die nicht oder erschwert zu querenden Verkehrsstrassen erreichbar (siehe Schutzgut Mensch).

### Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

Das Plangebiet zeigt sich als charakteristische innerstädtisch bebaute, von der ehemaligen Nutzung geprägte Fläche. Die ehemals teilweise denkmalgeschützten Bestandsgebäude wirken identitätsstiftend. Günstig wirkt der Baumbestand sowie an das Plangebiet angrenzend die den Stadtraum gliedernden Baum- und Vegetationsbestände des Patientengartens und der Gäubahntrasse.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

|  |  |          |          |          |
|--|--|----------|----------|----------|
| <b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand</b>     |  | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> |
| <b>Schutzgut Landschaft:.</b>                            |  |          | <b>x</b> |          |
| <b>Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftbild</li> <li>• Ortsbegehung</li> </ul> |          |          |          |

## 2.7. Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee BauGB)

### Bestand

Sachgesamtheit Krankenhaus:

Im Plangebiet standen die Gebäude Tunzhofer Straße 12, Tunzhofer Straße 16, Wolframstraße 61 und Wolframstraße 63 als Sachgesamtheit (§ 2 DSchG) unter Denkmalschutz. Zusammen mit den denkmalgeschützten und identitätsstiftenden Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung geben die aufgeführten Gebäude Zeugnis von der einstigen Nutzung als modernes Krankenhaus der Nachkriegszeit. In der unmittelbaren Umgebung liegt der ehemalige, ebenfalls zur Sachgesamtheit gehörende Patientengarten als einst integraler Bestandteil des Krankenhausgeländes.

Mit Schreiben vom 4. August 2017 hat das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Denkmalschutzbehörde die denkmalschutzrechtliche Zustimmung für den Umbau der Gebäude erteilt. Mit Beginn der Arbeiten zur Umnutzung des Gebäudes Tunzhofer Straße 12 zu Zwecken des Wohnens entfällt damit die Denkmaleigenschaft für die gesamte Sachgesamtheit.

Technisches Kulturdenkmal:

Nördlich angrenzend bildet die Gäubahn ein technisches Kulturdenkmal (Sachgesamtheit nach § 2 DSchG).

Archäologische Funde:

1229 wurde erstmals die abgegangene Siedlung Tunzenhofen erwähnt. In einem Teil des Geltungsbereiches sind Funde von Resten dieser Siedlung, die sich als archäologisches Zeugnis im Boden erhalten haben, nicht auszuschließen.

Sonstige Sachgüter

Der sichtbare Schornstein neben Gebäude 9.

### Vorbelastungen

Durch vorangegangene Bautätigkeiten ohne die Sicherung archäologischer Funde sind Reste der ehemaligen Siedlung zerstört.

### Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

Aufgrund der hohen Anzahl an ehemals denkmalgeschützten, aber weiterhin bauhistorisch bedeutsamen Gebäuden sowie der Lage von Teilflächen der ehemaligen Siedlung Tunzenhofen im Plangebiet hat das Plangebiet allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

| <b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand</b>                   |  | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> |
|--|--|----------|----------|----------|
| <b>Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:</b> |  |          | <b>X</b> |          |
| <b>Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart – Denkmalpflege vom 22. Dezember 2015</li> <li>Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart – Höhere Denkmalschutzbehörde vom 4. August 2017 Ortsbegehung</li> </ul> |          |          |          |

## **2.8. Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7i BauGB)**

In der Matrix (siehe nachfolgende Seite) ist eine Auswahl der möglichen relevanten Wechselwirkungen dargestellt.

### **Erläuterung zu den Wechselwirkungen**

Im Plangebiet bestehen die für Siedlungsflächen charakteristischen Wechselwirkungen. Bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen

- Boden, Kultur- und Sachgütern,
- Boden, Vegetation (Tiere und Pflanzen), Klima und Mensch
- Boden, Wasserhaushalt, Klima und Mensch
- Mensch und Tiere und Pflanzen (Vegetation, Störungswirkungen auf die Tierwelt)

**Wechselwirkungen – Matrix**

| von:<br>auf  | Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung   | Tiere und Pflanzen, biolog. Vielfalt  | Boden und Fläche   | Wasser / Grundwasser              | Klima und Luft   | Landschaft / Erholung in der Landschaft | Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter |
|--|--|---|--|-----------------------------------|--|---|--|
| Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung       |  | Vegetationsstrukturen als Bedeutung klimatisch ausgleichender Strukturen mit der Wirksamkeit thermische Belastungen zu reduzieren | Standort für Siedlung und Infrastruktur  | -                                 | Luftqualität mit Einfluss auf die menschliche Gesundheit, Durchlüftung, Frisch- und Kaltluft, Mikro- und Mesoklima | -                                       | -  |
| Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt                    | Inanspruchnahme / Veränderung von Lebensräumen, Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen     |   | Lebensraum und Standortfaktor  | -                                 | -  | -                                       | -  |
| Boden und Fläche                                     | Inanspruchnahme von Fläche, Beeinträchtigung/Verlust von Boden                                 | Einfluss auf die Bodenentwicklung   |  | Einfluss auf die Bodenentwicklung | -  | -                                       | archäologische Funde                                 |
| Wasser / Grundwasser                                 | Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes,   | Vegetation als Wasserspeicher und -filter   | Filter und Pufferfunktion, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Grundwasserneubildung |                                   | Grundwasserneubildung  | -                                       | -  |
| Klima und Luft                                       | Beeinträchtigung der Durchlüftung, Schadstoffemissionen, Veränderung des Mikro- und Mesoklimas | Bedeutung von Vegetationsstrukturen für den Klimaausgleich (Mikro-Mesoklima), Filterfunktion,                                     | Mikro- und Mesoklima, Kalt- und Frischluftproduktion, CO <sub>2</sub> -Speicherung   | Verdunstung / Luftfeuchtigkeit    |  | Luftleitbahnen, Kaltluftsammlgebiet     | -  |
| Landschaft / Erholung in der Landschaft              | Veränderung des Ortsbildes   | Vegetation als landschaftsbildprägende Struktur   | Grundlage der Topografie   | -                                 | -  |   | -  |
| Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | Beeinträchtigung von Kulturgütern,   | -   | Archivfunktion, Schutz von historischen Kulturgütern                                 | -                                 | -  |   |  |

### 3. Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall) (Anlage 1 S. 1 Nr. 2a BauGB)

#### 3.1. Darstellung der möglichen zukünftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung / Prognose 0-Fall

| Nutzungen im Gebiet: |   | Rahmenbedingungen außerhalb des Plangebietes |   |
|----------------------|---|--|---|
| X                    | Realisierung der mit der FNP-Darstellung festgelegten Grundzüge der räumlichen Planung  | X  | Realisierung der mit der FNP-Darstellung festgelegten Grundzüge der räumlichen Planung  |
|                      | Realisierung von Planfeststellungen und sonstiger (fachrechtlich) genehmigter Vorhaben (soweit nicht im bestehenden FNP berücksichtigt) | X  | Realisierung von Planfeststellungen und sonstiger (fachrechtlich) genehmigter Vorhaben (soweit nicht im bestehenden FNP berücksichtigt) soweit sie in das Plangebiet hineinwirken |
|                      | Aufrechterhaltung der derzeitigen (landwirtschaftlichen, gärtnerischen, sonstigen) Nutzungen  |  | Sonstige Veränderungen (Erläuterungen siehe unten)  |
|                      | Auflassung der Nutzung, Brache, Sukzession  |  |   |
|                      | Sonstiges: .....  |  |   |

#### 3.2. Abschätzung der Entwicklung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung/Prognose 0-Fall

Der derzeitige geltende Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der FNP-Änderung im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche für Größere Krankenhäuser dar. Es wären daher nur solche Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplan entwickelbar, die den Betrieb eines Krankenhauses mit zugehörigen Nutzungen und Dienstleistungen zulassen. Obwohl die Nutzung als Krankenhaus im Zuge der Umstrukturierung des Stuttgarter Klinikums aufgegeben wurde, kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Gelände ohne neue Planrechtschaffung für die geplante Wohnnutzung brachfallen und ungenutzt bleibt würde. Insofern wird für den Prognose-0-Fall davon ausgegangen, dass auch ohne Planrechtschaffung eine Nutzung im heutigen Umfang im bestehenden Gebäudebestand stattfinden wird. Dies betrifft insbesondere die Personalwohnheime sowie die bestehenden gewerblichen Nutzungen. Das benachbarte Bettenhaus (Tunzhofer Straße 12) wird auf Grundlage des zur Satzung beschlossenen Bebauungsplans Stgt 286.1 zu Wohnzwecken (FNP-Berichtigung B30) umgebaut. Für den Prognose 0-Fall wird daher für diesen Bereich eine Wohnnutzung unterstellt. Angesichts der Überlegungen für die zukünftige Nutzung der am Plangebiet vorbeiführenden Gäubahntrasse wird eine Weiternutzung als Bahntrasse mit den entsprechenden Lärmeinwirkungen angenommen.

|  | <u>Keine Veränderung gegenüber Ist-Zustand</u> | <u>Verbesserung gegenüber Ist-Zustand</u> | <u>Verschlechterung gegenüber Ist-Zustand</u> |
|--|--|---|---|
| Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung | X  |   |   |
| Tiere und Pflanzen, biolog. Vielfalt           | X  |   |   |

|  |                 |  |  |
|--|-----------------|--|--|
| Boden und Fläche                                     | X               |  |  |
| Grundwasser  | X               |  |  |
| Oberflächengewässer                                  | Nicht vorhanden |  |  |
| Klima und Luft                                       | X               |  |  |
| Landschaft, Erholung in der Landschaft               | X               |  |  |
| Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | X               |  |  |
| Sonstige Bewertungsaspekte                           | Nicht relevant  |  |  |

## 4. Alternativenprüfung/In Betracht kommende anderweitige Standorte und Planungsmöglichkeiten (Anlage 1 S. 1 Nr. 2d BauGB, § 15 BNatSchG)

### 4.1. Prüfung von Standortalternativen

Bei der Planung handelt sich um die Nachnutzung von bereits bebauten und erschlossenen Flächen in Innenstadtlage und die Verfügbarmachung von zusätzlichem Wohnraum. Eine bauliche Nutzung dieses Standortes steht außer Frage und ist ganz offensichtlich mit Blick auf den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gegenüber der Neuinanspruchnahme un bebauter Fläche vorzuziehen. Insoweit scheidet die Frage, ob der Standort überhaupt baulich genutzt werden soll, und daher eine Standortalternative in diesem Sinne praktisch aus.

### 4.2. Prüfung von Planungsvarianten

Um das Ziel sicherzustellen, Wohnraum zu schaffen, käme auf FNP-Ebene grundsätzlich auch die Darstellung einer Gemischten Baufläche in Betracht. Da hierbei ein gewerblicher Mindestanteil zu gewährleisten wäre, wären hier gewisse Abstriche bei der Zielerreichung hinsichtlich der Wohnraumversorgung zu konstatieren; es stellt jedoch eine grundsätzlich denkbare Planungsvariante dar.

Da mit der Darstellung einer Gemischten Baufläche im größeren Maß gewerbliche Betriebe, teilweise auch mit einem etwas höheren Störungsgrad, zulässig wären, dürfte von einer etwas intensiveren Nutzung auszugehen sein und die Konflikte innerhalb und ggf. auch mit den benachbarten Nutzungen außerhalb des Plangebietes tendenziell zunehmen. Da mit der Darstellung einer Gemischten Baufläche jedoch nicht mit der Ansiedlung jedweder Art von Gewerbebetrieben zu rechnen ist, sondern nur mit solchen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dürften sich auch bei dieser Planungsvariante die Auswirkungen in Grenzen halten und grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen sein, zumal bei einer solchen innenstädtischen Lage eine intensivere Nutzungsmischung nicht ungewöhnlich wäre. Im Vergleich zum Prognose 0-Fall bzw. zur beabsichtigten Planung ist jedoch bei der Planungsvariante „Gemischte Baufläche“ von etwas ungünstigeren Umweltauswirkungen auszugehen.

#### Beurteilung Planungsvariante „Gemischte Baufläche“

| Einschätzung des Umweltzustandes gegenüber dem Prognose 0-Fall bei Realisierung |                          |                     |  |
|---|--------------------------|---------------------|--|
|   | <u>Keine Veränderung</u> | <u>Verbesserung</u> | <u>Verschlechterung</u>  |
| Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung                                  |                          |                     | Durch gewerblichen Mindestanteil ist mit größeren Störungen zu rechnen (z. B. Betriebsgeräusche, größerer Publikumsverkehr). |
| Tiere und Pflanzen, biolog. Vielfalt  |                          |                     | Durch gewerblichen Mindestanteil ist mit größeren Störungen der Tierwelt und tendenziell mit                                 |

| <b>Einschätzung des Umweltzustandes gegenüber dem Prognose 0-Fall bei Realisierung</b> |  |                            |  |
|--|--|----------------------------|--|
|  | <b><u>Keine Veränderung</u></b>  | <b><u>Verbesserung</u></b> | <b><u>Verschlechterung</u></b>   |
|  |  |                            | einer höheren Versiegelung zu rechnen.   |
| Boden und Fläche   |  |                            | Durch gewerblichen Mindestanteil ist tendenziell mit einer höheren Versiegelung und größeren Nutzungsintensität zu rechnen.  |
| Grundwasser  |  |                            | Durch gewerblichen Mindestanteil ist tendenziell mit einer höheren Versiegelung und größeren Nutzungsintensität zu rechnen (mit Auswirkungen wie z. B. verringerte Grundwasserneubildung). |
| Oberflächengewässer  | Nicht vorhanden.   |                            |  |
| Klima und Luft   | Die etwas größere Nutzungsintensität auf einer Gemischten Baufläche führt allenfalls zu marginal ungünstigen Auswirkungen, wahrscheinlich aber zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut. |                            |  |
| Landschaft, Erholung in der Landschaft   | Die etwas größere Nutzungsintensität auf einer Gemischten Baufläche führt allenfalls zu marginal ungünstigen Auswirkungen, wahrscheinlich aber zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut. |                            |  |
| Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter                                   | Die etwas größere Nutzungsintensität auf einer Gemischten Baufläche führt allenfalls zu marginal ungünstigen Auswirkungen, wahrscheinlich aber zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut. |                            |  |
| Sonstige Bewertungsaspekte   | Nicht relevant.  |                            |  |



Weitere Planungsvarianten würden in der unterschiedlichen Abgrenzung der Wohnbauflächen im Verhältnis zur Grünfläche bestehen. Es liegt auf der Hand, dass eine geringere Größe der Wohnbaufläche zugunsten einer größeren Grünfläche insoweit günstige Umweltauswirkungen hätte. Zudem wären Planungsvarianten durch eine Variation der Abgrenzung in Kombination mit den unterschiedlichen Darstellungen Wohnbaufläche/Gemischte Baufläche denkbar. Hier gilt das oben Gesagte (Wohnbaufläche tendenziell günstiger in den Auswirkungen) entsprechend.

Schließlich sind auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfs auch bei Fokussierung auf wohnbauliche Lösungen Planungsvarianten denkbar. Es wird diesbezüglich auf die Prüfung der Planungsvarianten im Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

#### **4.3. Begründung der ausgewählten Standortalternative / Planungsvariante**

Mit der beabsichtigten Darstellung einer Wohnbaufläche soll die Entwicklung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes gewährleistet werden, welcher wiederum die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Siegerentwurfs des Wettbewerbs schaffen soll. Die Planungsvariante hat die günstigsten Umweltauswirkungen.

**5. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b, Anlage 1 S. 1 Nr. 2c BauGB)**

**5.1. Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen**

Die umweltrelevanten Wirkungen der Planung

|   |   |
|---|---|
| X | beschränken sich auf den räumlichen Geltungsbereich       |
|   | treten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auf  |
|   | treten nur außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf |

Betroffene Schutzgüter außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

| Schutzgut:   | Ort/Bereich der Wirkungen:                  |
|--|---|
| Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung       | Außerhalb des Plangebietes nicht betroffen. |
| Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt                    |   |
| Boden und Fläche                                     |   |
| Wasser   |   |
| Klima und Luft                                       |   |
| Landschaft, Erholung in der Landschaft               |   |
| Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter |   |

**5.2. Kumulierung von Auswirkungen der geplanten Vorhaben mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 S. 1 Nr. 2 b ff BauGB)**

|   |   |
|---|---|
| X | Es ergeben sich keine kumulierenden Auswirkungen.   |
|   | Es ergeben sich kumulierende Auswirkungen mit folgenden Vorhaben (Bestand / genehmigt)<br>..... |

### 5.3. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Hinweis: Der Aspekt Lufthygiene/Belastung mit Luftschadstoffen sowie der Aspekt bioklimatische Belastung wird unter dem Aspekt Klima und Luft abgearbeitet. Der Aspekt naturnahe Erholung wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet. Der Aspekt schwere Unfälle und Katastrophen wird in Kapitel 6 bearbeitet.

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte / Umsetzung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans) hat das Vorhaben - auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen - voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine erheblich nachteilige Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Auswirkungen
- 4 = vertiefende Prüfung im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich

|   |  | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|--|---|---|---|---|
| <b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung</b>   | <b>Erläuterungen</b>   |   |   |   |   |
| Wohnumfeld (flächenhafte Darstellungen im FNP)  | Durch Darstellungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird das Wohnumfeld nur sehr allgemein beeinflusst. Durch Darstellung einer Wohnbaufläche wird das Wohnen generell gefördert und werden auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung begleitende Infrastruktureinrichtungen ermöglicht.   |   | X |   |   |
| Wohnumfeld – Ausstattung und Erreichbarkeit mit erholungsrelevanten Flächen (Grünflächen mit Zweckbestimmung, Wald und Freiflächen soweit im FNP dargestellt) | Der Anteil der dargestellten Grünflächen vergrößert sich geringfügig. Ansonsten dient die FNP-Änderung im Wesentlichen dem Ziel, eine Gemeinbedarfsfläche für größere Krankenhäuser in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Inwieweit dies zu einem Zuwachs oder einer Abnahme von erholungsrelevanten Flächen führt, hängt grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ab.  |   | X |   |   |
| Emissionen / Immissionen Lärm   | Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen aus der Heilbronner Straße, der Türlenstraße und der Gäubahn erheblich vorbelastet. Des Weiteren führt der geplante Ausbau der Wolframstraße östlich der Heilbronner Straße zum neuen Cityring zu einer weiteren Erhöhung der täglichen Kfz-Zahlen in der mittelbaren Umgebung und damit zu ggfs. erhöhten Lärmeinwirkungen auf den östlichen Teilflächen des Plangebietes. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet auf Grund der genannten Vorbelastungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden müssen.<br><br>Es ist davon auszugehen, dass die mit der Realisierung der durch die Wohnbaufläche ermöglichten | X |   |   |   |

|   |   | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|
|   | <p>Wohn- und im geringen Umfang auch Gewerbenutzung verbundenen Ziel- und Quellverkehre nicht oder nur unwesentlich die mit dem ehemaligen Krankenhausbetrieb verbundenen Verkehre übersteigen. Somit ist nicht mit (nennenswerten) zusätzlichen Belastungen im (bereits stark belasteten) Verkehrsnetz zu rechnen.</p> <p>Durch eine gezielte Vermeidung von Verkehren im Plangebiet – z. B. durch Tiefgarage mit Zufahrten an den Erschließungsstraßen am Rande des Plangebiets – ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Konfliktbewältigung hinsichtlich der innergebietlichen Verkehre möglich. Erhöhte Lärmeinwirkungen durch den Betrieb der Tiefgaragen, insbesondere an den Zu- und Ausfahrten, können durch entsprechende bauliche Maßnahmen minimiert werden. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erstellen und vorzulegen.</p> <p>Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich nur Baugebietsfestsetzungen möglich sein, nach denen nur nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig sind. Dies dient nicht zuletzt der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> |   |   |   |   |
| Luftschadstoffe + Gerüche   | vgl. SG Klima und Luft  |   |   |   |   |
| Veränderung von Wegebeziehungen durch die Planung: Trennwirkung/Barrierewirkung zwischen Wohnstätten und für die Erholung bedeutsamen Bereichen sowie zwischen Wohnstätten und Gemeinbedarfsflächen, Zentrale Lagen | Durch Darstellungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden die Wegebeziehungen, Trennwirkungen/Barrierewirkungen nur sehr allgemein beeinflusst.   | X |   |   |   |
| Sonstige Bewertungsaspekte:   | -   |   |   |   |   |

Zu treffende Darstellungen im FNP zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:

Mit der FNP-Änderung sind keine erheblich nachteiligen Umweltwirkungen verbunden. Die Planung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnen) in vorbelasteten Bereichen führt zu einer Konfliktsituation aufgrund der Vorbelastung wegen der hohen Lärmeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb auf der Gäubahnstrecke und den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen, insbesondere Türlenstraße, Heilbronner Straße und Wolframstraße. Hierzu werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

|  |   |        |        |   |        |
|--|---|--------|--------|---|--------|
| <b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Mensch,</u></b> | Mit der FNP-Änderung sind unter Beachtung der Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung keine oder positive Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden. Hinsichtlich der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen | 1<br>X | 2<br>X | 3 | 4<br>X |
|--|---|--------|--------|---|--------|

|   |   |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|
| <b><u>menschliche Gesundheit und Bevölkerung und verbleibende Auswirkungen:</u></b> | bzw. konkreter planerischer Maßnahmen zur Lärmmin-<br>derung im Plangebiet ist auf die verbindliche Bauleitpla-<br>nung zu verweisen.   |  |  |  |  |
| Ausgewertete Gutachten  | Zusammenfassung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für<br>die Areale Bürgerhospital/AWS in Stuttgart im Rahmen eines städte-<br>baulichen Wettbewerbs (Kurz und Fischer Beratende Ingenieure<br>(2019)) |  |  |  |  |
| Wissensdefizite/fehlende Kennt-<br>nisse/Schwierigkeiten bei der<br>Beurteilung:    | Keine   |  |  |  |  |

HINWEIS: Weitere Angaben entsprechend Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

|                   |   |
|-------------------|---|
| Lärmaktionsplan   | Die Zielsetzungen des Lärmaktionsplanes sind nicht betroffen.   |
| Lärminderungsplan | Die Zielsetzungen des Lärminderungsplanes sind nicht betroffen. |
| Luftreinhalteplan | vgl. SG Klima und Luft  |

**Vorgaben und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung oder nachfolgende Genehmigungsverfahren:**

|   |
|---|
| <p>Bewältigung folgender, mit dem Instrumentarium der Flächennutzungsplanung aufgrund fehlender Regelungsmöglichkeiten nicht zu lösender Konflikte:<br/>Hinsichtlich der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen bzw. konkreter planerischer Maßnahmen zur Lärminderung im Plangebiet ist auf die verbindliche Bauleitplanung zu verweisen.</p> |
| <p>Auf Grundlage verbindlicher Festsetzungen in der Bebauungsplanung oder auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren verbindlich zu treffende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:<br/>s. o.</p>                              |
| <p>Untersuchungsbedarf und Untersuchungsschwerpunkte im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren:<br/>-</p>   |

## 5.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und b BauGB

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte / Umsetzung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans) hat das Vorhaben - auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen - voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine erheblich nachteilige Auswirkung  
 2 = Planung hat positive Wirkung  
 3 = nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Auswirkungen  
 4 = vertiefende Prüfung im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich

|  |  | 1 | 2   | 3   | 4 |
|--|--|---|-----|-----|---|
| <b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>               | <b>Erläuterungen</b>   |   |     |     |   |
| Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen | Der Anteil der dargestellten Grünflächen vergrößert sich geringfügig, womit im geringen Umfang positive Auswirkungen auf die naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexe verbunden sind. Die FNP-Änderung dient jedoch im Wesentlichen der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab.  |   | (X) |     | X |
| Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten                               | Die Realisierung des Vorhabens, welches den Anlass für die aufzustellenden Bauleitpläne bildet, führt zur direkten Betroffenheit der Individuen sowie der Lebensstätten der im Plangebiet erfassten seltenen und gefährdeten Vogel- und Fledermausarten. Da diese in den zum Abriss und Neubau vorgesehenen Gebäuden ihre Lebensstätten haben, kommt es zur vollständigen Beseitigung der Lebensstätten dieser wertgebenden Arten und damit baubedingt zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen. Hier werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz der Individuen sowie zur Sicherung und Wiederherstellung ihrer Lebensstätten erforderlich. Diese Maßnahmen sind geeignet, die erheblich nachteiligen Umweltwirkungen vollständig zu kompensieren.<br><br>Das Habitat der Mauereidechse auf der Stützmauer entlang der Gäubahnstraße und auf dem Grünstreifen zwischen Gebietsgrenze entlang der Gäubahntrasse und der Gäubahnstraße wird von der FNP-Änderung nicht berührt. (Zur beabsichtigten planungsrechtlichen Sicherung im Bebauungsplan als Artenschutzmaßnahme in Verbindung mit dem S21- |   |     | (X) | X |

|   |  | 1 | 2   | 3 | 4 |
|---|--|---|-----|---|---|
|   | Planfeststellungsabschnitt 1.6b siehe die Ausführungen im Umweltbericht des Bebauungsplanes).                                |   |     |   |   |
| Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente), Barrieren | Es gilt Entsprechendes wie unter „Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen“. |   | (X) |   | X |
| Biodiversität/biologische Vielfalt / Vielfalt an Arten und Lebensräumen                         | Es gilt Entsprechendes wie unter „Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen“. |   | (X) |   | X |
| Licht, Strahlung, Wärme   | Keine Auswirkungen erkennbar.  | X |     |   |   |

|  |   | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---|---|---|---|---|
| <b>Schutzgebiete/geschützte Tiere und Pflanzen:</b>  |   |   |   |   |   |
| Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete:  | -   | X |   |   |   |
| Auswirkungen auf Naturschutzgebiete:   | -   | X |   |   |   |
| Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete:   | -   | X |   |   |   |
| Auswirkungen auf besonders und streng geschützte sowie seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten: | <p><u>Fledermäuse und europäische Vogelarten:</u><br/>Die Niststätte des Turmfalkens auf dem Schornstein der ehemaligen Heizzentrale soll im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden.<br/>Bei der Realisierung des Vorhabens, welches den Anlass für die aufzustellenden Bauleitpläne bildet, sind alle weiteren im Plangebiet festgestellten Lebensstätten von Fledermäusen und europäischen Vogelarten direkt durch Beseitigung von Gehölzbeständen und dem Abriss von Gebäuden betroffen. Ausgenommen davon sind kleinere Teilflächen, die entlang der Tunzhofer Straße auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Grünfläche gesichert werden sollen. In den Gehölzbeständen dieser Flächen wurden keine seltenen und gefährdeten Arten festgestellt. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im städtebaulichen Vertrag oder im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.</p> <p>Mauereidechse:<br/>Siehe oben.</p> | X |   |   |   |

Zu treffende Darstellungen im FNP zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:  
Keine (es wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen)

|  |   |        |   |   |   |
|--|---|--------|---|---|---|
| <b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und verbleibende Auswirkungen:</u></b> | Bei Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Biodiversität.  | 1<br>X | 2 | 3 | 4 |
| Ausgewertete Gutachten   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfassung geschützter Arten im Plangebiet Bürgerhospital im Rahmen der Bauleitplanung, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel &amp; Matthäus (2017)</li> <li>- Rückbau auf dem Areal des Bürgerhospitals in Stuttgart - Artenschutzrechtliche Beurteilung, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner (2018)</li> </ul> |        |   |   |   |
| Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:   | Keine   |        |   |   |   |

HINWEIS: Weitere Angaben entsprechend Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

**Vorgaben und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung oder nachfolgende Genehmigungsverfahren:**

|   |
|---|
| Bewältigung folgender, mit dem Instrumentarium der Flächennutzungsplanung aufgrund fehlender Regelungsmöglichkeiten nicht zu lösender Konflikte:<br>-   |
| Auf Grundlage verbindlicher Festsetzungen in der Bebauungsplanung oder auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren verbindlich zu treffende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:<br>Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände |
| Untersuchungsbedarf und Untersuchungsschwerpunkte im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren:<br>Konkretisierung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten bei Gebäudeabriss bzw. Rodungen  |



## 5.5. Schutzgut Boden und Fläche - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine erheblich nachteilige Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Auswirkungen
- 4 = vertiefende Prüfung im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich

|  |   | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---|---|---|---|---|
| Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen  | Erläuterungen   |   |   |   |   |
| Filter und Puffer für Schadstoffe/Schutz des Grundwassers  | Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab.   | X |   |   |   |
| Standort für Kulturpflanzen/Bodenfruchtbarkeit   | Nicht relevant  | X |   |   |   |
| Ausgleichskörper im Wasserhaushalt/Retention von Niederschlagswasser   | Siehe Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe/Schutz des Grundwassers   | X |   |   |   |
| Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte   | Diese Bodenfunktion ist von besonderer Bedeutung. Hier besteht die Gefahr bei Baumaßnahmen, dass archäologisch hochwertige Bodenschichten sowie archäologische Relikte zerstört werden.   |   |   | X |   |
| Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biototypen | Nicht relevant  | X |   |   |   |
| Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen   | Nicht relevant  | X |   |   |   |
| Flächeninanspruchnahme, Flächenqualität, Flächeneffizienz  | Tendenziell ist von einer geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auszugehen, da bereits genutzte und stärker versiegelte Flächen in zentraler und erschlossener Innenstadtlage zukünftigen Wohnnutzungen zugeführt sollen.<br>Auf Grund der innerstädtischen Lage ist von einer verdichteten Bauweise und effizienten Flächenausnutzung auszugehen; eine solche Planung ist auch Anlass der in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne. Weitere Flächeninanspruchnahmen aufgrund erforderlicher Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planung ist daher im Hinblick auf das Schutzgut Fläche günstig zu beurteilen. |   |   |   |   |

Zu treffende Darstellungen im FNP zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:  
keine

|   |   |                |          |          |          |
|---|---|----------------|----------|----------|----------|
| <p><b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche und verbleibende Auswirkungen:</u></b></p> | <p>Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades als bestehende hohe Vorbelastung führt das Vorhaben zu verhältnismäßig günstigen Wirkungen auf das Schutzgut Boden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich mit Blick auf die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Diese können durch geeignete Maßnahmen bei den Bautätigkeiten vermieden werden.</p> | <p>1<br/>X</p> | <p>2</p> | <p>3</p> | <p>4</p> |
| <p>Ausgewertete Gutachten</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ISAS Nr: 368</li> <li>- Karte der Versiegelungsgrade im Stadtgebiet der LHS (geoline LHS)</li> <li>- Baugrundkarte LGRB 2012 (geoline LHS)</li> <li>- Bodenkarte</li> </ul>  |                |          |          |          |
| <p>Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:</p>   | <p>Keine</p>  |                |          |          |          |

HINWEIS: Weitere Angaben entsprechend Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

**Vorgaben und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung oder nachfolgende Genehmigungsverfahren:**

|   |
|---|
| <p>Bewältigung folgender, mit dem Instrumentarium der Flächennutzungsplanung aufgrund fehlender Regelungsmöglichkeiten nicht zu lösender Konflikte:<br/>-</p>   |
| <p>Auf Grundlage verbindlicher Festsetzungen in der Bebauungsplanung oder auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren verbindlich zu treffende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:<br/>Ggf. geeignete Maßnahmen bei den Bautätigkeiten zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</p> |
| <p>Umgang mit Altlasten / erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Altlasten und zum Schutz der menschlichen Gesundheit:<br/>Von der Altablagerung „Auffüllung Mönchhalden“ gehen derzeit keine Gefährdungen aus. Bei Bodenaushub ist damit zu rechnen, dass entsorgungsrelevante Materialien angetroffen werden und eine sachgerechte, den jeweiligen Vorschriften entsprechende Entsorgung sicherzustellen ist.</p>                           |
| <p>Untersuchungsbedarf und Untersuchungsschwerpunkte im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren:<br/>Siehe die beiden vorgenannten Punkte</p>  |

## 5.6. Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr. 7a, g sowie Nr. 12 BauGB, § 78 und 78b WHG

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine erheblich nachteilige Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Auswirkungen
- 4 = vertiefende Prüfung im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich

|  |   | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---|---|---|---|---|
| <b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser</b>  | <b>Erläuterungen</b>  |   |   |   |   |
| Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen   | Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab. | X |   |   |   |
| Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge   |   | X |   |   |   |
| Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten  |   | X |   |   |   |
| Oberflächengewässer – Gewässerstruktur   |   | X |   |   |   |
| Oberflächengewässer – Gewässergüte   | Nicht vorhanden.  | X |   |   |   |
| Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen | Es wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.   |   |   |   | X |

|   |   | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| <b>Schutzgebiete:</b>   |   |   |   |   |   |
| Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete:   | Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.  | X |   |   |   |
| Auswirkungen auf Heilquellenschutzgebiete:  | Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Die entsprechenden grundwasserschützenden Vorschriften sind auf der nachfolgende Planungsebene bzw. bei der Baugenehmigung zu beachten. |   |   |   | X |
| Auswirkungen auf Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten | Nicht relevant.   | X |   |   |   |

Zu treffende Darstellungen im FNP zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:  
Keine.

|  |   |        |   |   |   |
|--|---|--------|---|---|---|
| <b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Wasser und verbleibende Auswirkungen:</u></b> | Es ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. | 1<br>X | 2 | 3 | 4 |
| Ausgewertete Gutachten   | -   |        |   |   |   |
| Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:   | Keine   |        |   |   |   |

HINWEIS: Weitere Angaben entsprechend Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

**Vorgaben und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung oder nachfolgende Genehmigungsverfahren:**

|  |
|--|
| Bewältigung folgender, mit dem Instrumentarium der Flächennutzungsplanung aufgrund fehlender Regelungsmöglichkeiten nicht zu lösender Konflikte:<br>-  |
| Auf Grundlage verbindlicher Festsetzungen in der Bebauungsplanung oder auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren verbindlich zu treffende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:<br>- |
| Untersuchungsbedarf und Untersuchungsschwerpunkte im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren:<br>Prüfung der Erforderlichkeit/Umsetzbarkeit von Retentionsmaßnahmen   |

## 5.7. Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine erheblich nachteilige Auswirkung  
 2 = Planung hat positive Wirkung  
 3 = nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Auswirkungen  
 4 = vertiefende Prüfung im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich

|  |   | 1 | 2   | 3 | 4 |
|--|---|---|-----|---|---|
| <b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft</b>  | <b>Erläuterungen</b>  |   |     |   |   |
| Thermische Auswirkungen – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)                  | Der Anteil der dargestellten Grünflächen vergrößert sich geringfügig, womit auf der FNP-Ebene im geringen Umfang positive Auswirkungen hinsichtlich thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente verbunden sind.<br><br>Die FNP-Änderung dient jedoch im Wesentlichen der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängt grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab. |   | (X) |   | X |
| Thermische Auswirkungen – Neuanlage thermisch belastend wirkender Strukturen oder Betriebstätigkeiten (Baukörper, Versiegelung, Wärme)                                       | Siehe oben (thermische Auswirkungen – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente)  |   | (X) |   | X |
| Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten  | Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion.  | X |     |   |   |
| Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung                                 | Siehe oben (thermische Auswirkungen – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente)  |   | (X) |   | X |
| Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände  | Siehe oben (thermische Auswirkungen – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente)  |   | (X) |   | X |
| Luftschadstoffe – direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen/Immissionen) und indirekte (Emissionen/Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen | Mit der FNP-Änderung sind keine erhöhten Emissionen verbunden.  | X |     |   |   |

|         |  | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---------|--|---|---|---|---|
| Gerüche | Mit der FNP-Änderung sind keine erhöhten Geruchsbelastungen verbunden. | X |   |   |   |

Zu treffende Darstellungen im FNP zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:  
Keine

|  |   | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---|---|---|---|---|
| <b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft und verbleibende Auswirkungen:</u></b> | Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.   | X |   |   |   |
| Ausgewertete Gutachten   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zur klimatischen und lufthygienischen Situation</li> <li>- Klimaatlas der Region Stuttgart (VRS 2008)</li> <li>- Themenkarten „Stadtklima“ geoline LHS</li> <li>- Themenkarten „Luftbelastung“ geoline LHS</li> </ul> |   |   |   |   |
| Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:   | Keine   |   |   |   |   |

HINWEIS: Weitere Angaben entsprechend Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

**Vorgaben und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung oder nachfolgende Genehmigungsverfahren:**

|  |
|--|
| Bewältigung folgender, mit dem Instrumentarium der Flächennutzungsplanung aufgrund fehlender Regelungsmöglichkeiten nicht zu lösender Konflikte:<br>-  |
| Auf Grundlage verbindlicher Festsetzungen in der Bebauungsplanung oder auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren verbindlich zu treffende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:<br>- |
| Untersuchungsbedarf und Untersuchungsschwerpunkte im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren:<br>Siehe die oben entsprechend bewerteten Punkte  |

## 5.8. Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | = | nicht betroffen/keine erheblich nachteilige Auswirkung                                       |
| 2 | = | Planung hat positive Wirkung   |
| 3 | = | nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Auswirkungen                                      |
| 4 | = | vertiefende Prüfung im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich |

|  |   | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---|---|---|---|---|
| <b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft</b>                   | <b>Erläuterungen</b>  |   |   |   |   |
| Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft                                     | Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab. |   |   |   |   |
| Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente) |   |   |   |   |   |
| Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten   |   |   |   |   | X |
| Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken  |   |   |   |   |   |
| Gestaltung Ortsrand/Einbindung in die Landschaft   |   |   |   |   |   |
| Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)   |   |   |   |   |   |

Zu treffende Darstellungen im FNP zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:  
Keine

|   |  |        |   |   |   |
|---|--|--------|---|---|---|
| <b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Erholung in der Landschaft und verbleibende Auswirkungen:</u></b> | Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Erholung in der Landschaft zu rechnen. | 1<br>X | 2 | 3 | 4 |
| Ausgewertete Gutachten  | - Luftbild<br>- Ortsbegehung   |        |   |   |   |
| Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:  | Keine  |        |   |   |   |

HINWEIS: Weitere Angaben entsprechend Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

**Vorgaben und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung oder nachfolgende Genehmigungsverfahren:**

Bewältigung folgender, mit dem Instrumentarium der Flächennutzungsplanung aufgrund fehlender Regelungsmöglichkeiten nicht zu lösender Konflikte:

-

Auf Grundlage verbindlicher Festsetzungen in der Bebauungsplanung oder auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren verbindlich zu treffende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:

-

Untersuchungsbedarf und Untersuchungsschwerpunkte im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren:

Siehe die oben entsprechend bewerteten Punkte



## 5.9. Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter - § 1 Abs. 6 Nr. 7d, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee BauGB

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine erheblich nachteilige Auswirkung  
 2 = Planung hat positive Wirkung  
 3 = nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Auswirkungen  
 4 = vertiefende Prüfung im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich

|   |   | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| <b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b> | <b>Erläuterungen</b>  |   |   |   |   |
| Baudenkmale einschließlich Umgebung   | Das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Denkmalschutzbehörde hat die Erlaubnis zum Umbau der denkmalgeschützten Gebäude erteilt. Mit Beginn der Umbaumaßnahmen entfallen die Denkmalschutzeigenschaften aller zur Sachgesamtheit gehörenden Gebäude, Freiflächen und Einrichtungen.  | X |   |   |   |
| Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles   | s. o.   | X |   |   |   |
| Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente                             | Zur einstigen Sachgesamtheit Bürgerhospital gehört auch der Park (Patientengarten) mit teilweise erhaltenem alten Baumbestand, der 1894 im Zusammenhang mit dem Vorgängerbau angelegt wurde. Teilflächen des Plangebietes liegen auf den Flächen des ehemaligen Patientengartens. Diese sollen als Park und Grünfläche erhalten bleiben und dementsprechend als Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.                                | X |   |   |   |
| Archäologische Funde  | Bei Grabungsarbeiten können archäologisch bedeutsame Schichten sowie Funde aus der ehemaligen Siedlung Tunzenhofen betroffen sein. Daher ist bei Grabungsarbeiten besondere Achtsamkeit geboten und das Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie zu beteiligen. Zur Vermeidung von Schäden sowie der Stilllegung von Baustellen zugunsten von Rettungsgrabungen wird vor Beginn von Grabungsarbeiten dringend zu Sondierungsmaßnahmen geraten. |   |   | X |   |
| Sonstige Sachgüter  | -   |   |   |   |   |

Zu treffende Darstellungen im FNP zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:

-

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| <b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und verbleibende Auswirkungen</u></b> | Bei Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Maßnahmen bei Bauausführung verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter. | 1 | 2 | 3 | 4 |
|   |   | X |   |   |   |
| Ausgewertete Gutachten  | - Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart – Denkmalpflege vom 22. Dezember 2015 und 4. August 2017<br>- Ortsbegehung  |   |   |   |   |
| Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:  | Keine   |   |   |   |   |

Sondierungsmaßnahmen und ggf. erforderliche Rettungsgrabungen sollten vorab durchgeführt werden, um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden. (Dies ist bei der Abriss-Genehmigung zu berücksichtigen.)

Bei Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Maßnahmen verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter da ggfls. eine Sicherung etwaiger archäologische Funde erfolgt.

HINWEIS: Weitere Angaben entsprechend Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

### **Vorgaben und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung oder nachfolgende Genehmigungsverfahren:**

|   |
|---|
| Bewältigung folgender, mit dem Instrumentarium der Flächennutzungsplanung aufgrund fehlender Regelungsmöglichkeiten nicht zu lösender Konflikte:<br>-   |
| Auf Grundlage verbindlicher Festsetzungen in der Bebauungsplanung oder auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren verbindlich zu treffende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen:<br>Bei Grabungsarbeiten ist besondere Achtsamkeit geboten und das Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie zu beteiligen. Zur Vermeidung von Schäden sowie der Stilllegung von Baustellen zugunsten von Rettungsgrabungen wird vor Beginn von Grabungsarbeiten dringend zu Sondierungsmaßnahmen geraten. |
| Untersuchungsbedarf und Untersuchungsschwerpunkte im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren:<br>s. o.   |

## 5.10. Wechselwirkungen - § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB

Siehe oben, Gliederungsziffer 2.8.

## 5.11. Sonstige Bewertungsaspekte soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h, § 1a Abs. 5, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB

| Sonstige Bewertungsaspekte   | Erläuterungen   |
|--|---|
| Vermeidung von Emissionen  | Auf der FNP-Ebene nicht relevant. Es wird auf die verbindliche Bauleitplanung bzw. das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren verwiesen. |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (Erzeugung, Beseitigung, Verwertung) | Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen.                              |
| Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie  | Auf der FNP-Ebene nicht relevant. Es wird auf die verbindliche Bauleitplanung bzw. das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren verwiesen. |
| Darstellung von Plänen des Abfallrechtes   | Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen.                              |
| Klimaschutz / Auswirkungen des Vorhabens auf das Großklima                           | Das Großklima wird durch die FNP-Änderung nicht beeinträchtigt.   |
| Klimaschutz / Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken                          | Hinsichtlich der zu treffenden Maßnahmen wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.  |
| Klimaschutz / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel                             | Hinsichtlich der zu treffenden Maßnahmen wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.  |

## 6. Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen - § 1 Abs. 6 Nr. 7j, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee und 2e BauGB

Anlass des Verfahrens ist die städtebauliche Neuordnung des Areals des ehemaligen Bürgerhospitals, wobei vor allem Wohnnutzung sowie im geringen Umfang gemischte Nutzungen vorgesehen sind. Die aus der dargestellten Wohnbaufläche entwickelbaren Bebauungspläne begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes verursachen könnten. Vorhandene Betriebe, Lagerstätten oder Nutzungen, welche schwere Unfälle und Katastrophen verursachen könnten, befinden sich außerhalb der jeweiligen Achtungsabstände zum Plangebiet.

## 7. Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche. Hiermit sind auf FNP-Ebene keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorhanden bzw. kann bezüglich der Konfliktbewältigung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren verwiesen werden. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist daher auf FNP-Ebene nicht erforderlich.

## **8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) (§ 4c, Anlage 1 S. 1 Nr. 2c und 3b BauGB)**

Es sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt festzustellen. Ein Monitoring ist daher nicht erforderlich.

## **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung – Anlage 1 S. 1 Nr. 3c BauGB**

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der FNP-Änderung Nr. 61 nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten sind.

### Bestandsaufnahme

In der Bestandsaufnahme werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege entsprechend § 1 Abs. 6 Ziffer 7c BauGB unter Berücksichtigung ihrer Funktion im Naturhaushalt und ihrer Bedeutung in der Umwelt des Menschen so ermittelt und bewertet, wie sie sich heute darstellen (derzeitiger Zustand, „Ist-Zustand“).

### Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des „Prognose0- Falls“ wird dargelegt, wie sich der Umweltzustand aufgrund allgemeiner Umweltveränderungen oder aufgrund von Änderungen im Umfeld des Plangebietes (veränderte Grundstücksnutzungen im mittelbaren und unmittelbaren Umfeld, verkehrliche Maßnahmen, Veränderungen von Verkehrsströmen etc.) auch bei Nicht-Durchführung der Planung, d. h. bei Verzicht auf die FNP-Änderung, verändern wird.

### Alternativenprüfung

Standortalternativen: Bei der Planung handelt sich um die Nachnutzung von bereits bebauten und erschlossenen Flächen in Innenstadtlage und die Verfügbarmachung von zusätzlichem Wohnraum. Eine bauliche Nutzung dieses Standortes steht außer Frage und ist ganz offensichtlich mit Blick auf den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gegenüber der Neuinanspruchnahme unbebauter Fläche vorzuziehen. Insoweit scheidet die Frage, ob der Standort überhaupt baulich genutzt werden soll, und daher eine Standortalternative in diesem Sinne, praktisch aus.

Planungsvarianten: Um das Ziel sicherzustellen, Wohnraum zu schaffen, käme als Planungsvariante auf FNP-Ebene grundsätzlich insbesondere auch die Darstellung einer Gemischten Baufläche in Betracht. Die hat jedoch etwas ungünstigere Umweltauswirkungen.

### Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Planfall) stellt die Umweltauswirkungen dar, die auf Grund der FNP-Änderung voraussichtlich eintreten werden. Die dabei zu erwartenden Umweltauswirkungen werden der Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose0-Fall) gegenübergestellt.

### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist durch Lärm (Schiene, Straße) vorbelastet. Damit entsteht aufgrund der vorgesehenen lärmempfindlichen Nutzungen (vor allem Wohnnutzung) eine Konfliktlage. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet auf Grund der genannten Vorbelastungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden müssen.

In Bezug auf das Wohnumfeld werden mit der FNP-Änderung Verbesserungen erzielt. Es ist davon auszugehen, dass die mit der Realisierung der durch die Wohnbaufläche ermöglichten Wohn- und im geringen Umfang auch Gewerbenutzung verbundenen Ziel- und Quellverkehre nicht oder nur unwesentlich die mit dem ehemaligen Krankenhausbetrieb verbundenen Verkehre übersteigen. Somit ist nicht mit (nennenswerten) zusätzlichen Belastungen im (bereits stark belasteten) Verkehrsnetz zu rechnen.

Durch eine gezielte Vermeidung von Verkehren im Plangebiet – z. B. durch Tiefgaragen mit Zufahrten an den Erschließungsstraßen am Rande des Plangebiets und das geplante Mobilitätskonzept – ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Konfliktbewältigung hinsichtlich der innergebietlichen Verkehre möglich.

### Schutzgebiet Tiere und Pflanzen:

Die Realisierung des Vorhabens, welches den Anlass für die aufzustellenden Bauleitpläne bildet, führt zur direkten Betroffenheit der Individuen sowie der Lebensstätten der im Plangebiet erfassten seltenen und gefährdeten Vogel- und Fledermausarten. Da diese in den zum Abriss und Neubau vorgesehenen Gebäuden ihre Lebensstätten haben, kommt es zur vollständigen Beseitigung der Lebensstätten dieser wertgebenden Arten und damit baubedingt zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen. Hier werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren Maßnahmen zum Schutz der Individuen sowie zur Sicherung und Wiederherstellung ihrer Lebensstätten erforderlich. Diese Maßnahmen sind geeignet, die erheblich nachteiligen Umweltwirkungen vollständig zu kompensieren.

### Schutzgut Boden:

Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab. Tendenziell ist jedoch von einer geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auszugehen, da bereits genutzte und versiegelte Flächen in zentraler und erschlossener Innenstadtlage zukünftigen Wohnnutzungen zugeführt sollen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich mit Blick auf die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Diese können durch geeignete Maßnahmen bei den Bautätigkeiten vermieden werden.

### Schutzgut Wasser:

Im Geltungsbereich der FNP-Änderung sind keine Gewässer im Plangebiet vorhanden. Es ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Die entsprechenden grundwasserschützenden Vorschriften sind auf der nachfolgende Planungsebene bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab.

#### Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft

Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Bei Grabungsarbeiten können archäologisch bedeutsame Schichten sowie Funde aus der ehemaligen Siedlung Tunzenhofen betroffen sein. Bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen bei der Bauausführung auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Vorhabengenehmigung verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe.

#### Fazit:

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der FNP-Änderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind bzw. bezüglich der Konfliktbewältigung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren verwiesen werden kann. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist daher auf FNP-Ebene nicht erforderlich.

## **10. Referenzliste der Quellen**

Die für die Umweltprüfung herangezogenen Quellen sind jeweils bei den entsprechenden Kapiteln / Schutzgütern benannt.

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 10. Mai 2022

Thorsten Donn  
Amtsleiter