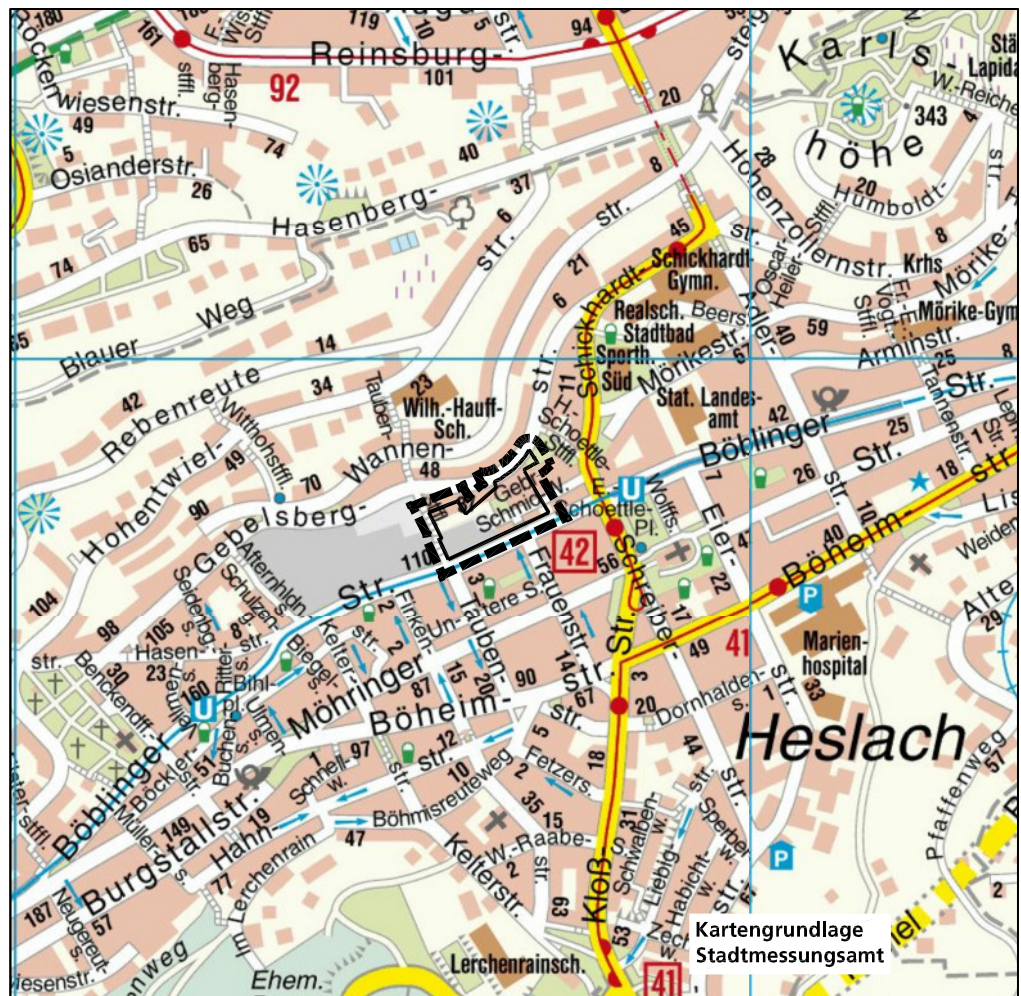


# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Gebrüder - Schmid - Weg / Taubenstaffel Stuttgart-Süd (Stgt 284)

### Begründung



## 1. Plangebiet

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Süd, Stadtteil Heslach. Es umfasst die Bereiche zwischen dem Generationenhaus Heslach im Osten und der Taubenstaffel im Westen. Südlich wird das Plangebiet durch die Böblinger Straße, im Norden durch die Gebelsbergstraße begrenzt, wobei die direkt an die Gebelsbergstraße angrenzenden Grundstücke Gebelsbergstraße 31-41 nicht Teil des Bebauungsplans sind.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,1 ha.

### 1.2 Bestand und Nutzung

Das Plangebiet erstreckt sich im Süden entlang der Böblinger Straße, die in diesem zentralen Bereich heterogene Nutzungen aufweist.

Im Osten des Plangebiets liegt noch eine kleine Teilfläche des Grundstücks Böblinger Straße 86 (Mehrgenerationenhaus). Angrenzend liegt das Jugendhaus Heslach (Böblinger Straße 92), das durch einen Neubau eines Jugendhauses mit Stadtteilbibliothek ersetzt werden soll. Durch den Gebrüder-Schmid-Weg erschlossen liegt nördlich angrenzend die KITA „Wilde Wanne“ (Gebrüder Schmid-Weg 7 und 9). Zwischen Gebrüder Schmid-Weg und Böblinger Straße liegen die Wohn- und Geschäftshäuser Böblinger Straße 94, 94A und 96.

Auf dem Grundstück Böblinger Straße 104, östlich der Taubenstaffel, liegt ein Gewerbetekomplex, auf dem ursprünglich eine „Fabrik für chemisch-technische Papiere“ untergebracht war und die derzeit nur noch mit Büronutzung belegt ist. Dieser Komplex soll abgerissen und durch eine Neubebauung mit gemischter Nutzung ersetzt werden. An der Taubenstaffel direkt angrenzend liegen Reihenhäuser, die von der Adresse der Gebelsbergstraße zugeordnet sind.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

#### Bauleitplanung

Es gilt der Bebauungsplan Wannen-/Gebelsberg-/Böblinger Straße (1898/10) sowie die Bebauungspläne 1934/9 und 1914/45 für das Grundstück Gebrüder-Schmid-Weg 9, jeweils in Verbindung mit der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 (OBS). Die OBS setzt entlang der Böblinger Straße in einer Tiefe von ca. 20-25 Metern Baustaffel 3, dahinter Baustaffel 4 fest. Entlang der Gebelsbergstraße gilt in einer Tiefe von ca. 20 Metern die Baustaffel 7.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet westlich an das Generationenhaus Heslach angrenzend als gemischte Baufläche dargestellt (Kita Wilde Wanne, Jugendhaus, Böblinger Straße 94, 94A, 96). Das Grundstück Böblinger Straße 104 ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf dem Areal Böblinger

Straße 104 ist ein Hinweis auf Flächen/Bereiche mit begründetem Verdacht auf erhebliche Bodenverunreinigungen gekennzeichnet. Südlich des Geltungsbereichs, an der Böblinger Straße, wird eine Grenzlinie, an der besondere Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind, dargestellt (Kollisionslinie; hier grenzen derzeit Wohnbauflächen direkt an gewerbliche Bauflächen). Das D-Zentrum Böblinger Straße gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart ist als zentrale Lage mit örtlicher Bedeutung dargestellt.

Die Reihenhausbebauung Gebelsbergstraße 39A-D und 41A-D ist als Kombination aus Wohnen und sonstiger Grünfläche dargestellt. Entlang der Böblinger Straße stellt der FNP einen Grünkorridor dar.

Der FNP wird im Bereich der gewerblichen Baufläche gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung in gemischte Baufläche (Umnutzung) angepasst. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als aus dem FNP entwickelt angesehen.

Der Textbebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (2012/16) bleibt unberührt.

### Andere Planungen und Sonstiges

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (GRDRs 222/2008) liegen die Grundstücke entlang der Böblinger Straße im D-Zentrum Böblinger Straße.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20.12.2013.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Heilquellen vom 11.06.2002 ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Bereich des Hangfußes gemäß Rahmenplan Halbhöhenlagen Stuttgart (GRDRs 514/2007). Diese Flächen des Untersuchungsbereichs sind Übergangsbereiche zwischen der urban bebauten Innenstadt und den klassischen Halbhöhenlagen. Sie sollen unter sorgfältiger Berücksichtigung des Stadtklimas und der Durchgrünung weiterentwickelt werden.

Im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) des Amts für Umweltschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Altlastenverdachtsflächen dokumentiert. Eine Altlastenverdachtsfläche liegt auf Teilen der Flurstücke 5175/2, 5666, 5666/6 (ISAS-Nr. 1131), eine weitere Altlastenverdachtsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 5668/2 (ISAS-Nr. 4596).

## **2.2 Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren soll nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Er dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von (sozialen) Infrastrukturvorhaben (Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek).
- Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungsplanungen, so dass entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vorhanden.

## **2.3 Erfordernis der Planaufstellung**

An Stelle des heutigen Jugendhauses (Böblinger Straße 92) ist ein zeitgemäßer Ersatz-Neubau des Jugendhauses mit integrierter Stadtteilbibliothek geplant. Das angestrebte Raumprogramm ist auf Grundlage des bislang gültigen Bebauungsplans 1898/10, in Verbindung mit der Ortsbausatzung von 1935 (Baustaffel 3), nicht umsetzbar.

Eine weitere Neuordnung ist auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 vorgesehen. Die Büronutzung auf dem Grundstück zwischen dem Gebrüder-Schmid-Weg und der Taubenstaffel soll aufgegeben werden. Für das Grundstück wurde im Auftrag der bisherigen Grundstückseigentümerin eine Machbarkeitsstudie zur Neuordnung des Areals erstellt, in der im Erdgeschoss Einzelhandel (Discounter und ergänzende Handelsflächen) und darüber Wohnen vorgesehen sind. Die Überarbeitung dieser Studie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dient als Rahmen für die Entwicklung auf dem Grundstück Böblinger Straße 104.

Für die Entwicklung der geplanten Neubauvorhaben ist das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan 1898/10 in Verbindung mit der Ortsbausatzung von 1935) nicht geeignet. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist ein neues Planungsrecht erforderlich.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Die bestehende Bebauung entlang der Böblinger Straße zwischen dem Erwin-Schoettle-Platz und der Taubenstaffel ist auf Grund der gewachsenen Situation recht heterogen. Sie reicht von einer zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach aus dem 19. Jahrhundert bis zu der fünfgeschossigen Bebauung mit Flachdach des Generationenhauses Heslach. Zulässig war im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans an der Böblinger Straße bislang eine Bebauung gemäß Baustaffel 3 der Ortsbausatzung von 1935, d.h. eine Traufhöhe von 12 Metern und drei Stockwerke sowie ein Dach mit maximal 7 m Höhe und bis zu 50° Neigung.

Das Gebäude Böblinger Straße 94 mit 4 Geschossen und einem Krüppelwalmdach sowie das direkt an den Geltungsbereich angrenzende Generationenhaus Heslach mit bis zu fünf Vollgeschossen zum Erwin-Schoettle-Platz stellen die höchsten Gebäude im Geltungsbereich und in direkter Nachbarschaft dar. Sie geben den Maßstab bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Das Generationenhaus Heslach setzt zum Erwin-Schoettle-Platz mit fünf Geschossen einen städtebaulichen Akzent, der auf Grund der besonderen Lage und der Nutzung als solcher erhalten werden soll.

Für den Neubau des Jugendhauses mit Stadtteilbibliothek wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass der Siegerentwurf umgesetzt werden kann. Der Entwurf sieht ein viergeschossiges Gebäude mit Flachdach und eingeschnittenen Dachterrassen vor. Daher ist als Dachform im Anschluss an das Mehrgenerationenhaus ein begrüntes Flachdach festgesetzt, das die Einheit von öffentlichen und besonderen Nutzungen gestalterisch betont. Der Bereich zwischen Mehrgenerationenhaus und dem geplanten Neubau wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hier soll ein Platzbereich geschaffen werden, an dem die Zugänge zum Jugendhaus und der Bibliothek liegen. Das in den Geltungsbereich hineinragende, bestehende Gebäude Böblinger Str. 86 wird mit der Planung gesichert.

Für die Neubebauung auf dem Areal Böblinger Straße 104 wurde auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie ein städtebaulicher Entwurf entwickelt. Als Nutzung sieht dieser im Erdgeschoss Einzelhandel zur Sicherung der Nahversorgung vor. Geplant ist ein Discounter mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer zusätzlichen kleineren Ladeneinheit. In den Obergeschossen zur Böblinger Straße und den rückwärtigen Gebäudeteilen sind Wohnungen und evtl. ergänzend ein Wohn- bzw. Pflegeheim angedacht.

Das Grundstück liegt im D-Zentrum Böblinger Straße gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart (2008). Das D-Zentrum Böblinger Straße ist bislang geprägt von mehrheitlich kleinen (bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und wenigen mittelgroßen (101 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetrieben. Großflächige Betriebe sind nicht vorhanden. Im gesamten D-Zentrum gibt es relativ viele Leerstände, erste Trading-Down-Prozesse sind erkennbar. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in integrierter Lage kann diesem Trading-Down-Prozess entgegen wirken und zur Festigung der Handels- und Nahversorgungssituation beitragen. Eine von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellte Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass es durch die Umsetzung des Vorhabens zu einer deutlichen Aufwertung der Nahversorgungsfunktion des D-Zentrums Böblinger Straße kommen wird.

Die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe der geplanten Bebauung auf dem Areal Böblinger Straße 104 liegt entlang der Böblinger Straße in etwa auf der Höhe des bisher bestehenden Hauptgebäudes Böblinger Straße 104. Im rückwärtigen Bereich ist die maximale Gebäudehöhe um einen Meter niedriger zulässig als bei den Vordergebäuden. Damit wird zum einen dem Umstand Rechnung getragen, dass die Vordergebäude zur Böblinger Straße etwas breiter zulässig sind als die rückwärtigen Gebäudeteile. Zum anderen ist zum öffentlichen Straßenraum ein höheres Dach städtebaulich angemessen. Als Dachform ist für die Gebäudeteile über dem Erdgeschoss ein Walm- bzw. Stuttgarter Dach mit maximal 50° Neigung festgesetzt. In der Vorstudie zum Aufstellungsbeschluss waren Flachdächer vorgesehen. Die weitere Untersuchung hat ergeben, dass mit geneig-

ten Dächern an dieser Stelle ein besseres städtebauliche Einfügen der Neubauten in die umgebende Dachlandschaft Heslachs ermöglicht wird. Vom begrünten Dach des Erdgeschosses, das im rückwärtigen Bereich die Hof- und Gartenebene darstellt, sind die hinteren Wohngebäude erschlossen.

Die Reihenhäuser Gebelsbergstraße 39A-D und 41A-D und die Gebäude Böblinger Straße 94, 94A, 96 sollen im Bestand planerisch gesichert werden, folglich werden die Festsetzungen im Bebauungsplan an den Bestand angepasst.

Die KITA Wilde Wanne (Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9) wird ebenfalls im Bestand gesichert. Das Grundstück wird derzeit jedoch nur zu einem geringen Teil baulich genutzt. Im Bebauungsplan wird ein Spielraum für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Dadurch soll ermöglicht werden, dass sich die Einrichtung auch zukünftig an sich ändernde Anforderungen anpassen kann. Es soll auch ermöglicht werden, dass hier gegebenenfalls in Teilbereichen eine Ergänzung des Mehrgenerationenhauses erfolgen kann.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt im Osten an den Bebauungsplan Unterer Wannengeweg/Schickhardtstraße (1999/2) an. Dieser setzt für das Mehrgenerationenhaus zwischen Böblinger Straße und Gebrüder-Schmid-Weg Kerngebiet als Art der Nutzung fest. Entsprechend wird der kleine Teil des Mehrgenerationenhauses Böblinger Straße 86 im vorliegenden Bebauungsplan genauso als Kerngebiet (MK<sub>1</sub>) festgesetzt, wie das daran anschließende Grundstück Böblinger Straße 92 mit den geplanten Nutzungen Jugendhaus und Stadtteilbibliothek (MK<sub>2</sub>). Zulässig sind im Kerngebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Zur Belebung des Straßenraums sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erd- und 1. Untergeschoss zulässig.

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sind gemäß Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (2012/16) im Stadtbezirk Stuttgart-Süd nicht zulässig und werden deshalb auch im vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen. Zum Schutz des Ortsbildes nicht zulässig ist außerdem Fremdwerbung. Die Kerngebiete MK<sub>1+2</sub> sollen vorrangig der Unterbringung von öffentlichen Nutzungen wie Stadtteilbibliothek und Jugendhaus sowie zentraler Nutzungen für den Stadtteil dienen (Generationenhaus und der Wohnnutzung dienende gewerbliche Einheiten). Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Kerngebiet deshalb nicht zulässig, Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss sowie im 1. Untergeschoss.

Im Kerngebiet sind darüber hinaus die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Tankstellen und sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Diese Nutzungen sind in der kleinteiligen Struktur Heslachs mit dem hohen Wohnanteil städtebaulich nicht verträglich.

Die Grundstücke zwischen Frauenstraße und Taubenstaffel (Böblinger Straße 94, 94A, 96 und 104) werden als Mischgebiet (MI<sub>1+2</sub>) festgesetzt. Im Bestand sind entlang der Böblinger Straße in den Gebäuden Böblinger Straße 94 und 96 im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorhanden (Gastronomie und Dienstleistung). Ansonsten sind die Gebäude

mit Wohnungen belegt. Im Areal Böblinger Straße 104 sind im Erdgeschoss ebenfalls Einzelhandels- bzw. gewerbliche Flächen vorgesehen und städtebaulich erwünscht. In den Obergeschossen ist Wohnnutzung vorgesehen. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Mischgebiete sollen vorrangig der Wohnnutzung dienen sowie der Wohnnutzung dienenden gewerblichen Einheiten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind deshalb nicht zulässig. Nicht zulässig sind neben den oben erwähnten Vergnügungsstätten und Wettbüros, die in Mischgebieten sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Diese Nutzungen sind, wie die nicht zulässigen Nutzungen im Kerngebiet, städtebaulich hier nicht verträglich. Zum Schutz des Ortsbildes nicht zulässig ist außerdem Fremdwerbung.

Für die an der Taubenstaffel gelegenen Reihenhäuser Gebelsbergstraße 39 A-D und 41 A-D sowie die KITA „Wilde Wanne“ nördlich des Gebrüder-Schmid-Wegs (Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9) wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf Grund der ruhigen Lage in zweiter Reihe (Erschließung über die Sackgasse Gebrüder-Schmid-Weg bzw. über die Taubenstaffel) werden die im Allgemeinen Wohngebiet sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Traufhöhen (TH), Höhen baulicher Anlagen (HbA) und teilweise durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

##### *Kerngebiet MK<sub>1</sub>:*

Die GRZ wird im Kerngebiet MK<sub>1</sub>, in dem ein Teil des bestehenden Mehrgenerationenhauses liegt, mit 1,0 festgesetzt. Die GRZ von 1,0 entspricht der festgesetzten GRZ im Kerngebiet des angrenzenden Bebauungsplans Unterer Wannenberg/ Schickhardtstraße (1999/2) für das Mehrgenerationenhaus. Als Ausgleich für die starke Überbauung zwischen Böblinger Straße und Gebrüder-Schmid-Weg weist das Grundstück des Mehrgenerationenhauses entlang der Helene-Schoettle-Staffel und der Gebelsbergstraße große begrünte Freibereiche auf, die durch den dort geltenden Bebauungsplan (1999/2) gesichert werden.

##### *Kerngebiet MK<sub>2</sub>:*

Das im Kerngebiet MK<sub>2</sub> liegende Baufenster auf dem Grundstück Böblinger Straße 92 (geplantes Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek) nimmt etwas über 70% der Grundstücksfläche ein. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche



dieses städtischen Grundstücks soll als Platz („Neue Mitte“) gestaltet werden. Es ist davon auszugehen, dass der Platzbereich, mit Ausnahme des zu erhaltenden Baumes und einem entsprechenden Pflanzbeet, stark versiegelt wird. Um eine flexible Platzgestaltung zu ermöglichen, wird deshalb eine zulässige Grundfläche inklusive den Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen von (maximal) 1,0 festgesetzt, auch wenn dieser Wert bei dem festgesetzten Erhalt des Baumes nicht ganz erreicht werden kann.

#### *Mischgebiet MI<sub>2</sub>:*

Die Grundstücke Böblinger Straße 94, 94A sind im Bestand zu ca. 85% überbaut. Um eine der städtebaulichen Lage und Funktion angemessene Bebauung zu sichern, ist eine Erhöhung der GRZ gegenüber den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO auf 0,9 aus den folgenden Gründen erforderlich: Die Grundstücke liegen in einem D-Zentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart in zentraler Lage in Stuttgart-Heslach. Die Grundstücke sind mit der Böblinger Straße, Frauenstraße und Gebrüder-Schmid-Weg von drei Straßen umgeben. Dadurch sind sie von drei Seiten städtebaulich wirksam. Die Eckgrundstücke Böblinger Straße 94 und 94A sind mit jeweils ca. 120 m<sup>2</sup> relativ klein. Zudem ist die vorhandene Bebauung (Baujahr 1908/1909) stadtgestalterisch und städtebaulich erhaltenswert. Auf dem Grundstück Böblinger Straße 96 ist eine mit den Grundstücken Böblinger Straße 94, 94A vergleichbare Bebauung städtebaulich vertretbar. Um die Gebäude Böblinger Straße 94, 94A planerisch zu sichern und eine dem Ort angemessene Bebauung zu ermöglichen, wird die GRZ im gesamten Mischgebiet MI<sub>2</sub> auf 0,9 festgesetzt.

Die nicht überbauten Hoffflächen auf den Grundstücken Böblinger Straße 94, 94A und 96 sind vollständig versiegelt. Auf Grund der speziellen Situation wird deshalb festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche mit den Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Durch die nördlich des Gebrüder-Schmid-Wegs angrenzenden Freiflächen bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück der KITA Wilde Wanne (Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9) wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch auf den Grundstücken entlang der Böblinger Straße nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### *Mischgebiet MI<sub>1</sub>:*

Für das Areal Böblinger Straße 104 ist in den Obergeschossen eine Wohnnutzung und im Erdgeschoss Einzelhandel geplant. Auf Grund des Flächenbedarfs für den Einzelhandel, der zur Stärkung des vorhandenen D-Zentrums Böblinger Straße planerisch erwünscht ist, ist eine GRZ von 0,8 erforderlich. Darüber hinaus sind die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen hinzuzurechnen (z.B. Tiefgaragenzufahrt, Fußweg zwischen Böblinger Straße und Gebrüder-Schmid-Weg, Rettungswege). Diese Flächen mitgerechnet werden etwa 90% der Grundstücksfläche in Anspruch genommen. Es wird deshalb festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl im MI<sub>1</sub> mit den Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf. Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im Mischgebiet ist vor allem auf Grund der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss erforderlich. Es wirkt sich hierbei jedoch positiv aus, dass die Erdgeschossflächen wegen der Hangsituation im rückwärtigen Bereich in das Gelände eingefügt und begrünt werden müssen, so dass sie nur zur Böblinger Straße städtebau-



lich in Erscheinung treten. Im rückwärtigen Bereich bildet die Decke über dem Erdgeschoss das Eingangs- und Gartenniveau der aufgesetzten Wohngebäude. Städtebaulich bedeutsam und für die Belichtung und Belüftung der Wohngebäudeteile maßgeblich sind die aufgesetzten Wohngebäude. Die durch Höhenvorgaben hierfür festgesetzten Teilbereiche des Baufensters ermöglichen für diese Wohngebäude eine Überbauung von ca. 40% der Fläche.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren und zur Sicherung der Wohnqualität wird festgesetzt, dass mindestens 30% der Grundstücksflächen intensiv zu begrünen sind. Angerechnet werden können hierzu neben den unversiegelten und nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen die intensiv begrüneten Dachflächen des Erdgeschosses mit mindestens 50 cm Substrataufbau. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die waagrechten Dachflächen der höheren Gebäudeteile extensiv zu begrünen sind (ca. 17% der Grundstücksfläche). Damit wird insgesamt ein Begrünungsanteil von ca. 40-50% erreicht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit sichergestellt.

#### *Allgemeines Wohngebiet Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9:*

Im Gegensatz zu den dicht bebauten Grundstücken entlang der Böblinger Straße ist das nördlich des Gebrüder-Schmid-Wegs angrenzende Grundstück der Kindertagesstätte „Wilde Wanne“ (Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9) deutlich weniger überbaut. Für dieses Grundstück wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese GRZ lässt noch bauliche Erweiterungen zu.

#### *Allgemeines Wohngebiet Gebelsbergstraße 39 A-D und 41 A-D:*

Für die Reihenhäuser Gebelsbergstraße 39 A-D und 41 A-D wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese festgesetzte GRZ orientiert sich an den Werten der bestehenden Reihemittelhäuser. Durch die Hanglage sind die Gebäude bzw. die zulässigen Gebäudehöhen zwischen der Böblinger Straße und der Gebelsbergstraße in der Höhe versetzt. Dies stellt eine gute Belichtung und Belüftung der Wohngebäude sicher. Die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze der GRZ von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet ist damit im Hinblick auf den Bestand städtebaulich notwendig, aber auch verträglich.

#### *Allgemein gilt:*

Durch die getroffenen Festsetzungen und oben beschriebenen sonstigen Umstände (z.B. Topographie, angrenzende Freiflächen) wird sichergestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 17 (2) BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Bebauung wird über die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und Höhen baulicher Anlagen (HbA) definiert. Die HbA für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teil des Mehrgenerationenhauses (Böblinger Straße 86) wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan „Unterer Wannenweg/Schickhardtstraße (1999/2)“ und der bereits realisierten Gebäudehöhe auf 288,0 m ü. NN festgesetzt.

Für das *Grundstück Böblinger Straße 92* (geplantes Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek) wird die HbA mit 289,0 m ü. NN festgesetzt. Die daraus ermittelte, zulässige Gebäudehöhe entspricht damit, unter Berücksichtigung des ansteigenden Straßenverlaufs, der Gebäudehöhe des Mehrgenerationenhauses. Mit dieser Höhe ist auch die Umsetzung des Siegerentwurfs des Realisierungswettbewerbs möglich.

Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen der städtebaulich erhaltenswerten Gebäude *Böblinger Straße 94 und 94A* werden entsprechend der vorhandenen Höhen durch Festsetzung einer TH und HbA festgesetzt. Diese Höhen werden auch für das Grundstück *Böblinger Straße 96* festgesetzt. Damit kann bei einer Neubebauung zusammen mit den Gebäuden *Böblinger Straße 94 und 94A* ein Ensemble gebildet werden.

Die auf dem Grundstück *Böblinger Straße 104* festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen entlang der *Böblinger Straße* entsprechen in etwa den Trauf- und Firsthöhen des bisher vorhandenen Hauptgebäudes. Die zulässige HbA für die rückwärtigen Wohngebäude liegt einen Meter unter der HbA für die Vordergebäude.

Auf dem Grundstück *Böblinger Straße 104* wird durch unterschiedliche Festsetzung der HbA eine Gliederung des Baukörpers über der Erdgeschosszone erreicht. Zur *Böblinger Straße* können die festgesetzten Zäsuren um bis zu 10 Meter verschoben werden, wenn die festgesetzte Breite von 3 Metern jeweils nicht unterschritten wird und die Länge der zwischen den Zäsuren liegenden höheren Hauptbaukörper eine Länge von 25 Metern nicht übersteigt. Dadurch bleibt für die Gebäudeplanung ein ausreichender Spielraum vorhanden und zugleich wird eine dem Ort angemessene Gliederung des Gebäudekörpers garantiert. Die festgesetzte HbA kann bei den Zäsuren ausnahmsweise um 1,0 m, durch Absturzsicherungen überschritten werden, wenn diese um mindestens einen Meter hinter die Außenwand zurückversetzt werden. Dadurch kann die Absturzsicherung bei Überschreitung der allgemein zulässigen HbA nicht als Fortführung der Außenwand ausgeführt werden und ist vom Straßenraum weniger stark wahrnehmbar.

Ausnahmsweise kann die zulässige HbA im Blockinnenbereich des Grundstücks *Böblinger Straße 104* zur Herstellung der geforderten Begrünungsmaßnahmen und der hierfür notwendigen Einfassungen, Stützmauern o.ä. um bis zu 1,0 überschritten werden. Damit wird der Forderung Rechnung getragen, die Hofbereiche intensiv zu begrünen.

Um den Höhenunterschied zu den rückwärtig angrenzenden Grundstücken *Gebelsbergstraße 39A-D und 41A-D* zu bewältigen, ist im als AN<sub>1</sub> gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise die Errichtung von Nebenanlagen wie Fahrradunterstellplätze sowie Stützmauern, Absturzsicherungen o.ä. zulässig, wenn diese eine Höhe von 3,0 m nicht übersteigen (Ansichtshöhe talseits) und insgesamt nicht höher als 284,0 m ü. NN. errichtet werden.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche an der *Böblinger Straße* ist an den drei Meter breiten Zäsuren eine EFH von 274,0 m ü. NN. festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe und in etwa der Höhe des angrenzenden Gehwegs. Um eine Angleichung der Flächen an den ansteigenden Gehweg zu erreichen, kann die Höhe geringfügig überschritten werden, wenn dies zur Anpassung an das Höhenniveau des öffentlichen Gehwegs erforderlich ist. Dadurch wird sichergestellt, dass eine durchgehende Gehwegs- bzw. Vorbereichsfläche bis zum Hausgrund ermöglicht werden kann (AN<sub>2</sub>).

Für die Grundstücke *Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9* (Kita Wilde Wanne) wird eine maximal zulässige HbA von 288,0 m ü. NN. festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen HbA des angrenzenden Mehrgenerationenhauses und ist ca. 1,6 m höher als das heutige Hauptgebäude der Kita (Gebrüder-Schmid-Weg 9). Damit wird ermöglicht, bei einer Neubebauung eine in der Höhe harmonische Ensemblewirkung zu erzielen.

Bei den Reihenhäusern *Gebelsbergstraße 39 A-D und 41 A-D* wird die Trauf- und Firsthöhe in Anlehnung an den Bestand festgesetzt.

Grundsätzlich kann die zulässige HbA für Solaranlagen um maximal 0,4 m überschritten werden, wenn diese bei Flachdächern zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Auf Stuttgarter Dächern ist eine Überschreitung um 0,4 m zulässig, wenn diese um mindestens 1,0 m vom höchsten Punkt der steileren Dachflächen zurückversetzt sind. Durch das Zurückversetzen sind die Anlagen nicht oder nur eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbar. Eine flächenmäßige Einschränkung für Solaranlagen gibt es nicht, da diese auf Flachdächern über einer Dachbegrünung so angebracht werden müssen, dass die Dachbegrünung nicht betroffen ist.

Für technische Anlagen, die aus funktionalen Gründen über der Dachhaut liegen müssen, wie z.B. Be- oder Entlüftungsrohre, ist eine Überschreitung der zulässigen HbA um maximal 0,8 m ausnahmsweise zulässig, wenn nicht mehr als 10% der Fläche des darunter liegenden Geschosses überdeckt werden. Die flächenmäßige Begrenzung wird neben dem gestalterischen Aspekt damit begründet, dass bei diesen Anlagen davon auszugehen ist, dass dort eine Dachbegrünung nicht oder nur zum Teil möglich ist.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Die Festsetzung der GRZ sowie der zulässigen Trauf-, First- und/oder Höhe baulicher Anlagen ermöglichen je nach Grundstückszuschnitt eine GFZ, die über den zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegen kann. Die Überschreitungen sind in der zentralen Lage in der Nachbarschaft zum Generationenhaus Heschl und im D-Zentrum gemäß Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart aus besonderen städtebaulichen Gründen zur Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen, ortstypischen Struktur erforderlich.

Die festgesetzte HbA im MK<sub>1</sub> (Teil des Generationenhauses Heschl, Böblinger Straße 86) lässt eine fünfgeschossige Bebauung zu. Baufenster und zulässige HbA ermöglichen damit eine fiktive GFZ von ca. 3,6. Die im Kerngebiet zulässige Obergrenze der GFZ von 3,0 kann damit überschritten werden. Mit dem Bestandsgebäude des Generationenhauses ist das festgesetzte Baufenster bereits vollständig mit einem fünfgeschossigen Gebäude überbaut. Eine weitere Verdichtung gegenüber dem Bestand ist nicht zulässig. Das MK<sub>1</sub> ist ein Teilbereich des vorhandenen Generationenhauses an der Böblinger Straße, das im rückwärtigen Bereich zur Gebelsbergstraße als Ausgleich große Freiflächen aufweist, die jedoch außerhalb des aufzustellenden Bebauungsplans liegen.

Auch im MK<sub>2</sub> (geplantes Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek) wäre es möglich, die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze der GFZ im Kerngebiet von 3,0 zu überschreiten. Bei geplanten 4 Geschossen könnte eine fiktive GFZ von 3,2 erreicht werden. Bei Geschosshöhen von 3,0 m wäre jedoch auch eine fünfgeschossige Bebauung realisierbar, auch wenn dies bei einer Kerngebietenutzung eher theoretischer Natur ist. Bei Geschosshöhen von 3,0 m wäre eine fiktive GFZ von bis zu 4,0 erreichbar. Die großen

Abstände zur dahinter liegenden Bebauung Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9, die mit den festgesetzten Baufenstern auch nur unwesentlich verringert werden können, gleichen die hohe Dichte an der Böblinger Straße aus.

Die im  $MI_2$  als Obergrenze festgesetzte TH und HbA lassen eine viergeschossige Bebauung zu, die der Bestandsbebauung Böblinger Straße 94 und 94A entspricht. Bei der festgesetzten GRZ von 0,9 und einer viergeschossigen Bebauung wäre eine GFZ von 3,6 möglich. Damit wird eine Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 möglich. Es handelt sich bei den Gebäuden Böblinger Straße 94 und 94A um städtebauliche prägnante Gebäude, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen. Wie im  $MK_2$  sind im rückwärtigen Bereich großen Abstände zur dahinter liegenden Bebauung Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9 gegeben, die die Verdichtung zur Böblinger Straße ausgleichen.

Mit der im  $MI_1$  festgesetzten GRZ, in Verbindung mit den festgesetzten Höhen, ist eine Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 möglich. Bei vollständiger Ausschöpfung der Baufenster und der zulässigen Höhen wäre eine fiktive GFZ von bis zu 2,6 realisierbar. Hierbei sind alle Geschossflächen, auch die Erdgeschossflächen eingerechnet. Auf Grund der Topographie tritt das Erdgeschoss städtebaulich nur zur Böblinger Straße in Erscheinung. Im rückwärtigen Bereich ist es intensiv zu begrünen und wird als begrüntes Eingangs- und Gartenniveau für die Obergeschosse wahrgenommen. Die Überschreitung der Obergrenze der GFZ, die insbesondere durch diese Erdgeschossflächen erzeugt wird, ist erforderlich, um an dieser zentralen Stelle das D-Zentrum gemäß Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart stärken und fortentwickeln zu können. Die nördlich an das  $MI_1$  angrenzende Wohnbebauung liegt auf Grund der starken Topographie deutlich höher. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden sowohl im Plangebiet als auch bei der dahinter liegenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Überschreitungen der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind in der Begründung zur Grundflächenzahl (GRZ) aufgeführt.

Auf dem Grundstück Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9 (Kindertagesstätte „Wilde Wanne“) ist bei der festgesetzten Höhe zum Gebrüder-Schmid-Weg eine fünfgeschossige Bebauung möglich und zulässig. Dies entspräche der Höhe des benachbarten Generationenhauses und ist ca. 1,6 m höher als der Bestand. Die Höhe ist erforderlich, um den Bestand zu sichern und das städtebauliche Ensemble rund um das Generationenhaus weiter entwickeln und an zeitgemäße Bedürfnisse anpassen zu können. Bei entsprechender Veränderung des Geländes wäre eine fiktive GFZ von 2,0 zu erreichen, die über der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 im allgemeinen Wohngebiet läge. Durch die Hanglage liegt die zulässige maximale Gebäudehöhe jedoch ca. 5-6 Meter unter dem Niveau der Gebelsbergstraße. Zum Gebrüder-Schmid-Weg ist das Baufenster überwiegend zurückgesetzt. Durch die Anordnung des Baufensters, die Einpassung in die Topographie, die großen Freibereiche um das Baufenster und weitere Festsetzungen, z.B. zur Dachbegrünung wird die zulässige Überschreitung der Obergrenze der GFZ ausgeglichen.

*Allgemein gilt:*

Durch die getroffenen Festsetzungen und oben beschriebenen sonstigen Umstände (z.B. Topographie, angrenzende Freiflächen) wird sichergestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 17 (2) BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### **3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Das Plangebiet des Bebauungsplans steht im städtebaulichen Spannungsfeld zwischen dem Mehrgenerationenhaus am Erwin-Schoettle-Platz, dem Brauereiareal von Stuttgarter Hofbräu östlich der Taubenstaffel und der kleinteiligen Wohnbebauung an der Gebelsbergstraße. Entsprechend differenziert ist die Bebauung im Plangebiet bzw. die festgesetzte Bauweise.

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teil des Mehrgenerationenhauses (Böblinger Straße 86) wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan „Unterer Wannenberg/Schickhardtstraße (1999/2)“ und der tatsächlichen Bebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.

Auf dem angrenzenden Grundstück Böblinger Straße 92 (geplantes Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek) ist ein Einzelbaukörper mit anschließender Platzfläche geplant. Dementsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für die Grundstücke Böblinger Straße 94, 94A und 96 wird in Anlehnung an den Bestand eine abweichende Bebauung festgesetzt, die sich im Wesentlichen an der geschlossenen Bebauung orientiert. Zulässig ist auch eine einseitige Grenzbebauung. Wird jedoch ein seitlicher Grenzabstand eingehalten, wie im Bestand zum Grundstück Böblinger Straße 96, so ist bei einer Neubebauung auch auf dem Nachbargrundstück ein seitlicher Grenzabstand entsprechend den örtlichen Bauvorschriften einzuhalten. Dadurch können die schmalen Bauwiche erhalten werden, die für die historische Baustruktur typisch sind, wenn auf einem Grundstück bereits ein Grenzabstand vorhanden ist. Mit der festgesetzten Bauweise wird der bestehenden Bebauung Böblinger Straße 94, 94A Rechnung getragen. Bei einer vollständigen Neubebauung auf den Grundstücken Böblinger Straße 94, 94A und 96 könnte jedoch auch geschlossen gebaut werden.

Auf dem Areal Böblinger Straße 104, östlich der Taubenstaffel, wird ein Baufenster festgesetzt, das entlang der Böblinger Straße eine Länge von ca. 65 Meter aufweist. Zu den Nachbargrundstücken ist keine Grenzbebauung zulässig. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an der offenen Bauweise orientiert, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

Für die bestehenden Reihenhäuser Gebelsbergstraße 39 A-D und 41 A-D wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise in Form einer Hausgruppe festgesetzt. Die Festsetzung als Hausgruppe stimmt bei den relativ kleinen Grundstückszuschnitten der Reihemittelhäuser mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 überein.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufenstern, an der Böblinger Straße teilweise auch mit Baulinien festgesetzt (Böblinger Straße 92, 94, 94A, 96). Durch die Fest-

setzung der Baulinien soll sichergestellt werden, dass die historischen Gebäudefluchten an der Frauen- und Böblinger Straße sowie am Gebrüder-Schmid-Weg aufrecht erhalten werden. Das geplante Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek (Böblinger Straße 92) schiebt sich weiter in die Böblinger Straße als das angrenzende Mehrgenerationenhaus. Dadurch wird nicht nur die historische Flucht aufgenommen. Es wird auch der geplante neue Platz westlich des Mehrgenerationenhauses stärker gefasst und betont, an dem auch die Eingänge zu Jugendhaus und Stadtteilbibliothek liegen sollen. Um nutzerspezifische Grundrisslösungen unter Berücksichtigung der beengten städtebaulichen Situation zu ermöglichen, ist ein Zurückbleiben hinter den Baulinien ausnahmsweise zulässig. Im Erdgeschoss kann bis zu fünf Meter zurückgeblieben werden, um großzügigere Eingangsbereiche und überdachte Platzsituationen schaffen zu können. In den Obergeschossen wird durch ein Zurückbleiben hinter den Baulinien ermöglicht, dass Dachterrassen und Balkone errichtet werden können. Voraussetzung ist, dass auf jeder Gebäudeseite mindestens ein Geschoss auf die Baulinie gebaut wird, damit die Raumkanten auf den Baulinien erkennbar bleiben.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MI<sub>1</sub> (Grundstück Böblinger Straße 104) können ausnahmsweise Lüftungsanlagen für gewerbliche Nutzungen und die Tiefgarage auch außerhalb des Baufensters zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass die Anlagen eine Größe von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und eine Höhe von 280,5 m ü. NN. nicht überschreiten. Die Höhe entspricht dem mit Begrünung zulässigen Niveau der rückwärtigen Erschließungs- und Gartenfläche zwischen den höheren Gebäudeteilen. Durch die Anordnung außerhalb der Baufenster wird ermöglicht, dass die Lüftungsanlagen nicht zwischen den Wohngebäuden oder auf den Dachflächen angeordnet werden müssen. Dadurch kann die Anlage gestalterisch günstiger ins Wohnumfeld integriert werden. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind zu beachten.

### **3. 5 Pflanzbindungen/Pflanzverpflichtungen**

Zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitate für Tierarten und zur Retention von Regenwasser wird im Bebauungsplan die Begrünung von Flachdächern und von gering geneigten Dächern festgesetzt. Weiterhin wird die Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen (z.B. Rasenpflaster und Rasengittersteine) festgesetzt.

Für das Grundstück Böblinger Straße 104 (MI<sub>1</sub>) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren und zur Sicherung der Wohnqualität wird festgesetzt, dass mindestens 30% der Grundstücksflächen intensiv zu begrünen sind. Angerechnet werden können hierzu neben den unversiegelten und nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen die intensiv begrüneten Dachflächen des Erdgeschosses mit mindestens 50 cm Substrataufbau. Für Baumquartiere ist eine Substratüberdeckung von mindestens 100 cm nachzuweisen, damit der Baum ausreichend wurzeln kann.

Entlang der Böblinger Straße sind mehrere Baumstandorte festgesetzt bzw. dargestellt. Zwischen dem Mehrgenerationenhaus (Böblinger Straße 86) und dem Jugendhaus (Böblinger Straße 92) ist der vorhandene Baumstandort zu erhalten und in die Platz- bzw. Freiraumgestaltung zu integrieren. Die beiden vorhandenen Straßenbaumstandorte vor dem Grundstück Böblinger Straße 104 sind zu erhalten. Ergänzend werden aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen zwei weitere Baumstandorte festgesetzt, mit de-

nen auch der Darstellung „Grünkorridor/Grünnetzungen durch Siedlungsbereiche“ entlang der Böblinger Straße im Flächennutzungsplan Rechnung getragen wird.

Alle weiteren Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart geschützt, sofern diese einen Stammumfang von mindestens 80 cm haben, gemessen 100 cm über Erdboden. Mehrstämmig ausgebildete Bäume sind geschützt, wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mindestens 50 cm hat, gemessen 100 cm über Erdboden.

### **3.6 Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die Böblinger Straße sowie die Gebelsbergstraße, den Gebrüder-Schmid-Weg und die Taubenstaffel gesichert. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben erhalten.

Am westlichen Ende des Gebrüder-Schmid-Wegs wird über Gehrechte für die Allgemeinheit die Möglichkeit geschaffen, eine Fußwegeverbindung mit der Böblinger Straße und eine treppenfreie Fußwegeverbindung zur Gebelsbergstraße herzustellen (s. Kap. 3.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte).

### **3.7 ÖPNV**

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Haltestellen „Erwin-Schoettle-Platz“ direkt an die Stadtbahnlinien U 1 und U 14, die Buslinie 42 und die Nachtbuslinie N10 angeschlossen.

### **3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der Gebrüder-Schmid-Weg wird am westlichen Ende über ein Gehrecht für die Allgemeinheit mit der Böblinger Straße verbunden. Damit wird das Recht eingeräumt, über das private Grundstück eine öffentliche Fußwegeverbindung herzustellen. Dies verbessert die Verknüpfung zwischen dem Stadtteil Heslach und dem Gebrüder-Schmid-Weg mit den öffentlichen und sozialen Nutzungen. Darüber hinaus wird über das Areal Böblinger Straße 104 (Flst. 5666/1) und das städtische Flurstück Nr. 5668/1 nördlich der Kindertagesstätte Wilde Wanne durch ein Gehrecht die Möglichkeit eingeräumt, eine treppenfreie Fußwegeverbindung bis zur Gebelsbergstraße herzustellen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Auf dem städtischen Flurstück 5666/7 (Böblinger Straße 106/1) östlich der Taubenstaffel befindet sich eine Umspannstation der Netze BW. Die Umspannstation muss für den Versorgungsträger erreichbar und anfahrbar bleiben. Im Vorbereich zur Böblinger Straße liegen Leitungen. Auf der Fläche zwischen Taubenstaffel, Baufenster und Verkehrsfläche wird deshalb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Energieversorgers festgesetzt.

### **3.9 Ver- und Entsorgung**

Auf dem städtischen Flurstück 5666/7 (Böblinger Straße 106/1) östlich der Taubenstaffel befindet sich eine Umspannstation der Netze BW. Auf diese Umspannstation kann auf-



grund der öffentlichen Versorgung nicht verzichtet werden. Das Flurstück wird deshalb als Versorgungsfläche festgesetzt.

### **3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend verläuft die Böblinger Straße, die sowohl vom Kfz- als auch vom Stadtbahnverkehr befahren wird. Zur Böblinger Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Nach Angaben des Amts für Umweltschutz werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete (64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts) überschritten.

Deshalb wird das Plangebiet in den Kern- und Mischgebieten (MK<sub>1</sub>, MK<sub>2</sub>, MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>) entlang der Böblinger Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmschutzbereich festgesetzt, in dem entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) zu treffen sind. In den als Mischgebiet festgesetzten Baugebieten galt bislang die Baustaffel 3 und 4 der Ortsbausatzung. Da Baustaffel 3 und 4 vergleichbar einem Mischgebiet nach BauNVO beurteilt werden, ergibt sich durch den Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung keine Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation.

Aktive Schallschutzmaßnahmen können nicht wirksam erstellt und im innerstädtischen Kontext auch gestalterisch nicht befriedigend angeordnet werden. Es müssen deshalb passive bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, wie beispielsweise die Verwendung von Dämmstoffen, der Einbau von Schallschutzfenstern u.a. Außenwohnbereiche können dadurch jedoch nicht geschützt werden. Alternativ können die Grundrisse so gestaltet werden, dass sich z.B. zum Schlafen geeignete Räume nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite befinden.

Eine Einschätzung der vorliegenden lufthygienischen Belastungssituation ermöglicht das Informationssystem „Stadtklima 21“ in Verbindung mit flächendeckend für das Stadtgebiet von Stuttgart durchgeführten Immissionsberechnungen. Demnach ist hinsichtlich der verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet nicht mit Überschreitungen gültiger Grenzwerte zu rechnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen daher kein weiterer Untersuchungsbedarf. Die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft werden allerdings teilweise überschritten. Vor diesem Hintergrund ist eine Kennzeichnung des Geltungsbereichs aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB geboten.

## **4. Sozialverträglichkeit**

Durch den zu erwarteten Zuzug auf dem neuen Areal Böblinger Straße 104 entsteht Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kleinkinder und Kinder im Kindergartenalter. Da sich die Betreuungssituation im Stadtbezirk Stuttgart-Süd momentan noch in der Phase des Ausbaus befindet, d.h. noch Platzbedarfe vorhanden sind, kann diese zusätzlich generierte Nachfrage durch Wohnungsbau nicht durch das Bestandangebot gedeckt werden. Daher muss der Investor sich an der Schaffung von Kitaplätzen beteiligen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Das Jugendamt hat sich - im Sinne einer guten Verteilung der zukünftigen Kitas in Süd - für einen finanziellen Ausgleich ausgesprochen, da in unmittelbarer Nachbarschaft die Kita Wilde Wanne mit 6 Gruppen be-

steht. Zusätzliche Plätze sind dort nicht geplant. Es sollte an anderen Stellen in Kitaerweiterungen oder Neuschaffungen investiert werden. Die Übernahme der anteiligen Kosten für gebietsbezogene Infrastrukturmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag nach den Grundsätzen von SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) geregelt.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften ist zur Sicherung von baugestalterischen Absichten notwendig. Ziel ist es, die erforderlichen gestalterischen Vorgaben im Übergang zwischen dem Mehrgenerationenhaus Heschl und der historischen, vielfältigen Struktur Heschls zu definieren, die es ermöglichen, die geplanten Neubauvorhaben in den Stadtteil harmonisch zu integrieren.

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teil des Mehrgenerationenhauses (Böblinger Straße 86) wird ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand sowie der Festsetzung im Bebauungsplan „Unterer Wannengweg/ Schickhardtstraße (1999/2)“ für den Rest des Gebäudes. Für das geplante Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek (Böblinger Straße 92) wird ebenfalls ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Dies entspricht dem Wettbewerbsergebnis. Zugleich werden damit durch eine einheitliche Dachform die für den Stadtbezirk bedeutsamen sozialen und öffentlichen Nutzungen gestalterisch zusammengefasst.

Für die angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Böblinger Straße (Böblinger Straße 94 bis 104) werden geneigte Dächer als Mansard-, Walm- (bzw. Stuttgarter-) oder Satteldach festgesetzt. Dies entspricht der ortstypischen Dachlandschaft im Umfeld.

Für die Gebäude Böblinger Straße 94, 94A und 96 ist ein Mansardwalmdach mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig. Dies entspricht dem Bestand Böblinger Straße 94, 94A. Darüber hinaus ist ein abgewalmtes bzw. Stuttgarter Dach mit einer Neigung von 40° bis 55° zulässig.

Ein Satteldach mit 40° bis 50° Dachneigung ist zulässig, wenn die Traufhöhe und die Höhe bauliche Anlagen (entspricht hier der Firsthöhe) um 3,0 Meter unter der jeweils zulässigen Höhe bleibt. Das Satteldach entspricht dem Bestand Böblinger Straße 96. Die niedrigeren Höhen sind dadurch begründet, dass ein senkrechter Giebel höher wirkt und in der engen Situation zu einer schlechteren Belichtung sorgt als ein abgewalmtes Dach (D<sub>1</sub>).

Für das Areal Böblinger Straße 104 wird ein abgewalmtes bzw. Stuttgarter Dach mit 40° bis 50° festgesetzt (D<sub>2</sub>). Die abgewalmten Dächer sind typisch für die größeren Wohngebäude in der Umgebung. Durch die Walm- oder Stuttgarter Dächer können die geplanten Neubauten gut in die Umgebung eingefügt werden. Aus ökologischen Gründen sind bei Stuttgarter Dächern die flachen Dachabschlüsse zu begrünen.

Die Kita „Wilde Wanne“ hat heute am Hauptgebäude (Gebrüder-Schmid-Weg 9) ein mehrfach abgeknicktes und zum Teil versetztes Pultdach, das zu den Hofseiten abfällt. Zum Gebrüder-Schmid-Weg hat das Gebäude 5 Geschosse. Das Dach des direkt am Weg stehenden Gebäudeteils ist auf Grund der nach Norden geneigten Pultdachfläche direkt vom Gebrüder-Schmid-Weg nicht wahrnehmbar. Es entsteht zum Gebrüder-Schmid-Weg dadurch die Wirkung eines Flachdachs, wie es im benachbarten Mehrgene-

rationenhaus Heschl vorhanden ist. Um eine einheitliche Dachform für die beiden baulich zusammenhängenden Gebäudekomplexe Mehrgenerationenhaus und Kita Wilde Wanne zu ermöglichen, wird als Dachform auch für die Kita Wilde Wanne (Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9) ein begrüntes Flachdach festgesetzt.

Ausnahmsweise sind auf dem Grundstück Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9 auch geneigte Dächer bis 50 ° zulässig. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das westlich angrenzende, kleinere Gebäude der Kindertagesstätte (Gebrüder-Schmid-Weg 9) ein Satteldach mit ca. 20° Dachneigung aufweist. Darüber hinaus sind in der Umgebung geneigte Dachformen Walmdach und Mansarddach vorhanden und prägend. Auf den südlich und westlich angrenzenden Grundstücken Böblinger Straße 94, 94A, 96 und 104 wird entsprechend dem Bestand als Dachform ein Mansard-, Mansardwalmdach und Stuttgarter Dach festgesetzt. Mit einer geneigten Dachform ist die städtebauliche Einbindung deshalb ebenfalls möglich.

Für die Reihenhäuser Gebelsbergstraße 39 A-D und 41 A-D wird als Dachform ein Satteldach mit maximal 40° Neigung festgesetzt. Diese Neigung entspricht der bislang zulässigen Dachneigung für mehrstöckige Hintergebäude gemäß der Ortsbausatzung von 1935 sowie dem Bestand. Zum Schutz der städtebaulichen Einheit ist die Dachneigung innerhalb der Gebäudegruppe einheitlich auszuführen.

Flachdächer sind in der Regel aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen zu begrünen (FD<sub>1</sub>). Ausnahmsweise kann hier zugunsten von Terrassen/Freibereichen auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn diese mindestens ein Geschoss unter der obersten Dachebene liegen und nicht mehr als 1/3 der Fläche einnehmen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in der beengten Situation an der Böblinger Straße Dachterrassen als nutzbare Freibereiche zugelassen werden können. Auf eine Begrünung verzichtet werden kann auch bei den als FD<sub>2</sub> festgesetzten kleineren Flachdachflächen, die ebenfalls als Dachterrassen ausgebildet werden können (FD<sub>2</sub>).

Zum Schutz des Ortsbildes ist die Dachdeckung der steileren Dachflächen nur mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen zulässig.

Werbeanlagen sind in ihrer Anordnung und Ausführung aus stadtgestalterischen Gründen eingeschränkt. Darüber hinaus werden zur Erhaltung des Gebietscharakters Festsetzungen zu Antennenanlagen und Müllbehälterstandorten getroffen.

Die Festsetzung einer Verringerung der sich aus den §§ 5 Abs. 4 und 7 LBO ergebenden Abstandsflächen ist erforderlich, um das schützenswerte historische Orts- und Straßensbild um die erhaltenswerten Gebäude Böblinger Straße 94 und 94A zu wahren. Die Grundstücke wären sonst zur Frauenstraße und zum Gebrüder-Schmid-Weg in der vorhandenen, stadtbildprägenden und städtebaulich angemessenen Höhe nicht mehr bebaubar.

## **6. Umweltbelange**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan für

die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Sie werden nachfolgend dargestellt.

## 6.1 Klima

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) gehört das Plangebiet überwiegend dem Stadtrand-Klimatop an, welches sich durch bereits dichter stehende Gebäude mit Grünflächen auszeichnet. Dort ist die nächtliche Abkühlung stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde werden behindert, Regionalwinde stark gebremst. In den Hinweisen des Klimaatlasses für die Planung wird dieser Bereich des Plangebiets als bebauter Bereich mit bedeutenden klimarelevanten Funktionen und erheblicher Empfindlichkeit gegenüber nutzungs-intensivierenden Eingriffen bewertet. Der Bereich entlang der Böblinger Straße ist als Stadt-Klimatop ausgewiesen. Gegenüber dem Freiland sind alle Klimatelemente stark verändert. Bei starker Aufheizung am Tage ist die nächtliche Abkühlung gering und es bildet sich gegenüber der Umgebung eine Wärmeinsel aus. In den Planungshinweisen ist der Bereich entlang der Böblinger Straße als bebauter Bereich mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen eingestuft und gilt unter stadtklimatischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig. Daneben ist der gesamte Geltungsbereich als Kaltluftammelgebiet zu bezeichnen.

Der Standort wird im Rahmenplan Halbhöhenlagen (2008) fast vollständig dem Hangfußbereich zugeordnet. Unmittelbar nördlich schließen sich dem Qualitätsbereich 1 die als Kaltluftbahn bezeichneten Flächen an. Entsprechend dem Rahmenplan sind die Hangfußbereiche als Übergangsbereiche der Halbhöhenlagen zur urban bebauten Innenstadt sorgfältig weiterzuentwickeln.

Aus klimatischen Gesichtspunkten ist auf die Fortführung der lufthygienisch-bioklimatischen Vorzüge der durchgrüneten Hanglagen bis in die Innenstadt zu achten. Entsprechend dem Baukonzept für das Grundstück Böblinger Straße 104 gelingt dies im nördlichen Bereich des Plangebiets aufgrund der dort vorgesehenen und durch Gebäudehöhenfestsetzungen gesicherten, der Hanglage folgenden Zäsuren bzw. Freiflächen. Entlang der Böblinger Straße und zur Taubenstaffel wird die Neubebauung durch drei fünf bzw. neun Meter breite Zäsuren gegliedert, die in der Höhe ca. 4-5 Meter niedriger sind als das bislang vorhandene, ungegliederte Hauptgebäude. Zusätzlich wird es eine Zäsur zwischen der geplanten Neubebauung und dem Grundstück Böblinger Straße 96 geben. Der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück Böblinger Straße 104, der bislang bei nahezu 100% lag, wird ebenfalls reduziert. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen und die großen Flachdachflächen im Innenhof zu begrünen. Die Erhöhung der Grünanteile und die Gliederung in Einzelbaukörper im rückwärtigen Bereich wirken sich gegenüber dem Bestand klimatisch positiv aus.

Entlang der Böblinger Straße ist nach dem gültigen Flächennutzungsplan 2010 eine Grünvernetzung vorgesehen. Entlang der Böblinger Straße werden deshalb neue Baumstandorte festgesetzt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist insgesamt gegenüber dem Bestand eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erwarten.

## 6.2 Verkehrslärm

Der im Plangebiet vorhandene Verkehrslärm wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich verstärkt. Alle Grundstücke waren bislang bereits baulich genutzt. Eine wesentliche Nutzungsänderung ist lediglich auf dem bislang gewerblich genutzten Grundstück Böblinger Straße 104 zu erwarten. Es ist jedoch vorgesehen, die künftigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Erschließung des Grundstücks ist direkt von der Böblinger Straße aus möglich. Der Gebrüder-Schmid-Weg ist für den Kfz-Verkehr nur von der Schickhardtstraße aus anfahrbar. Die Zufahrt von der Böblinger Straße über die Frauenstraße ist nicht möglich. Die bislang vorhandenen oberirdischen Stellplätze auf dem Grundstück Böblinger Straße 104, die auch vom Gebrüder-Schmid-Weg erschlossen waren, entfallen zukünftig. Durch die Planung sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation zu erwarten.

(Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, s. a. Kapitel 3.10).

## 6.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an der Taubenstaffel direkt an das Betriebsgelände der Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co KG mit entsprechender Lärm- und Geruchsbelastung. Für das Grundstück Böblinger Straße 104 wird die bislang geltende Baustaffel 3 und 4 in ein Mischgebiet umgewandelt. Da Baustaffel 3 und 4 vergleichbar einem Mischgebiet nach BauNVO beurteilt werden, ergibt sich durch den Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung keine Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation. Für die vorhandene Wohnbebauung östlich der Taubenstaffel ergibt sich ohnehin keine relevante Veränderung. Bei der weiteren Planung des MI<sub>1</sub> ist die Immissionssituation zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere dann, wenn besonders schutzwürdige Nutzungen wie ein Pflegeheim geplant sind.

## 6.4 Arten- und Biotopschutz / Schutzgebiete

Das Gebiet ist bereits bebaut. Da mit Ausnahme des Grundstücks der Kita „Wilde Wanne“ (Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9) die Baufenster weitgehend ausgeschöpft und die Grundstücke bereits versiegelt sind, sind negative Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz nur in Zusammenhang mit Gebäudeabriss und punktuellen Eingriffen in den Baumbestand zu erwarten, welche jedoch auch nach derzeitigem Planrecht möglich wären.

### Baumbilanz und Baumschutzsatzung

Eine Baumbestandserfassung wurde im Sommer 2015 für alle Bereiche durchgeführt, auf denen das vorhandene Baurecht räumlich verändert bzw. präzisiert wird. Von den 29 insgesamt aufgenommenen Bäumen sind allein durch die Baufenster 7 Baumstandorte betroffen, welche jedoch mit Ausnahme der Platane im Innenhof des Jugendhauses eine relativ geringe Vitalität aufweisen. Insgesamt werden für zukünftige bzw. geplante Gebäude voraussichtlich 8 Ersatzpflanzungen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass alle Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches untergebracht werden können.

### Artenschutz

Ein artenschutzfachliches Gutachten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurde Anfang 2015 beauftragt und soll bis Ende 2016 vorliegen. Im vorliegenden Zwischenbericht vom Juli 2016 wird auf das Vorkommen folgender Arten hingewiesen:

### Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt nur 2 Fledermausarten nachgewiesen, die Zwergfledermaus und die Rauhautfledermaus, wobei etwa 98 % aller nachgewiesenen Rufsequenzen auf die Zwergfledermaus zurückgehen. Die Rauhautfledermaus war im Untersuchungsgebiet nur sporadisch vertreten. Im Planbereich sind keine Fortpflanzungsstätten vorhanden, Einzelquartiere (Ruhestätten) der Zwergfledermaus können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet stellt vor allem im Bereich der Freiflächen der Kita aufgrund des relativ dichten Baumbestands ein wertvolles Jagdhabitat dar. Als Ausgleich für einen nicht auszuschließenden Eingriff in Einzelquartiere (Ruhestätten) der Zwergfledermaus wird die Montage geeigneter Nistkästen an umliegenden und neu zu errichtenden Gebäuden festgesetzt.

### Vögel

Es wurden insgesamt 19 Vogelarten festgestellt, von denen alle außer der Straßentaube besonders geschützt sind. Als Brutvögel der weiteren Umgebung sind zudem Grünspecht und Turmfalke streng geschützt. Neben dem Turmfalken ist zum einen die Türkentaube, die in Hausgärten an der Gebelsbergstraße brütet und zum anderen der Haussperling, der mit zwei Brutpaaren an den Gebäuden Böblinger Straße 92-96 vorkommt, in der Vorwarnliste verzeichnet.

Die meisten freibrütenden Vogelarten kommen im Bereich der Baum- und Gehölzbestände mit dichtem Unterwuchs vor, die sich um das Kinderhaus Wilde Wanne und unterhalb der Gebelsbergstraße befinden. Es wurden einzelne Nester von Rabenkrähe und Ringeltaube festgestellt. Bis auf die ubiquitären Meisenarten und den am Rande des Gebiets beobachteten Kleiber wurden keine höhlenbrütenden Vogelarten registriert; geeignete Baumhöhlen sind fast keine vorhanden. Auch an den Gebäuden wurden kaum Brutvögel festgestellt, so fehlt etwa der Mauersegler.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird für den Haussperling bereits vor Abbruch des bestehenden Jugendhauses das Anbringen von Nistkästen im Plangebiet sowie im Neubau festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Hinweise zum Artenschutz (Beschränkung der Zeiten für Abriss und Neubau) verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht bestehen im Plangebiet nicht.

## **6.5 Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans befinden sich in geringem Umfang Böden der Qualitätsstufe (QS) 4 (= hoch), weiterhin QS 3 (= mittel) und überwiegend die Bodenqualitäten 0 - 2 (= fehlend bis gering).

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) ergibt einen Verlust von 0,18 Bodenindexpunkten (BX).

## **6.6 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Altstandorte „Böblinger Straße 104“ (Informationssystem Altlasten Stuttgart ISAS Nr. 1131) sowie „Ehem. Unterer Wannenberg 9“ (ISAS Nr. 4596). Die Altlastenverdachtsflächen sind in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt.

Neben historischen Informationen zu altlastverdächtigen Nutzungen liegen auch Ergebnisse aus technischen Untersuchungen vor, die bereichsweise Untergrundverunreinigungen ergeben haben. Erhebliche Auswirkungen bei Änderung der Exposition oder Nutzung sind nicht ausgeschlossen. Daher sind mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte im Fall einer Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen.

Hierzu ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Aushubarbeiten sind von einem Altlastensachverständigen zu überwachen und zu dokumentieren.

## **6.7 Wasser/Heilquellen**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da durch den Bebauungsplan keine nennenswerte Neuversiegelung hervorgerufen wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Durch die Vorgaben zur Dachbegrünung von Tiefgaragen und Flachdächern sowie zu Oberflächengestaltung von nicht überdachten Stellplätzen kann ein positiver Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser geleistet werden.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Heilquellen vom 11.06.2002 ist zu beachten.

Nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten ist das Grundwasser etwa zwischen 265 und 270 m ü. NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

## **6.8 Stadt- und Landschaftsbild**

Das heute vorhandene Stadt- und Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans steht im städtebaulichen Spannungsfeld zwischen dem Mehrgenerationenhaus am Erwin-Schoettle-Platz, dem Brauereiareal von Stuttgarter Hofbräu westlich der Taubentafel und der kleinteiligen Wohnbebauung an der Gebelsbergstraße. Entsprechend differenziert ist die Bebauung im Plangebiet.

Veränderungen sind durch das geplante Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek zu erwarten, das das vorhandene kleinteilige Gebäudeensemble ersetzen soll. Die Festsetzungen für die geplante Neubebauung in direkter Nachbarschaft zum Mehrgenerationenhaus, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll, orientieren sich in der Höhe und in der Dachform (Flachdach) am Mehrgenerationenhaus. Damit wird die städtebauliche Einfügung ermöglicht.



Weitere städtebauliche Veränderungen sind auf dem bislang gewerblich genutzten Areal Böblinger Straße 104 zu erwarten. Der bestehende Gebäudekomplex auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 war ursprünglich der Firmensitz der Erich Spang GmbH, einer „Fabrik für chemisch-technische Papiere“. Die Bebauung aus den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts ist architektonisch teilweise wenig ansprechend. Die verbleibenden Freiflächen werden als Parkplatz genutzt. Das Areal ist vollständig versiegelt. Eine Mauer und ein Parkplatz im Vorfeld zur Böblinger Straße wirken zum Straßenraum sehr abweisend.

Die als Fabrikgebäude errichtete Bebauung wird heute ausschließlich zu Büro Zwecken genutzt. Die großmaßstäbliche, gewerbliche Nutzung ist ein städtebaulicher Fremdkörper. Das Areal schottet sich durch die Gestaltung und durch die Nutzung vom umliegenden Stadtteil ab.

Gestalterisch besteht die Möglichkeit, das heutige Gewerbeareal durch eine angemessene Architektur zu ersetzen. Dies wird z.B. durch die Festsetzung von geneigten Dächern und einer Gliederung der Baukörper in der Maßstäblichkeit der Umgebung erreicht. Dadurch kann nicht nur das Straßenbild verbessert werden. Durch die Erhöhung des Begrünungsanteils kann auch die Aufenthaltsqualität in den rückwärtigen Wohnbereichen erhöht werden.

Für das Stadt- und Landschaftsbild ist insgesamt nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

## **7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sowie die Versorgung mit Energie und Wasser sind über die vorhandene Infrastruktur gesichert.

## **8. Statistische Daten**

Kerngebiet	750 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	3975 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	5010 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	945 m <sup>2</sup>
<u>Versorgungsfläche</u>	<u>35 m<sup>2</sup></u>
Summe	10715 m <sup>2</sup>

Stuttgart, 12.08.2016  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor