

Stuttgart, 23.07.2012

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Ulmen-/Benckendorffstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 249)  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen  
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	25.09.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.09.2012

**Beschlußantrag:**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Ulmen-/Benckendorffstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 249) wird in der  
Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 03.01.2012 mit Begründung vom  
03.01.2012/01.06.2012 gemäß  
§ 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung ohne Anregungen beschlossen.

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

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Rahmenplans Alt-Heslach aus dem  
Jahr 2007. Am 22.09.2009 hat der Bezirksbeirat Stuttgart-Süd in seiner Sitzung  
einstimmig beantragt, zur Umsetzung der Vorgaben aus dem Rahmenplan  
Alt-Heslach für das Plangebiet einen Bebauungsplan zu erstellen. Ziel sollte dabei  
sein, den Erhalt der charakteristischen dörflichen Bebauung zu gewährleisten.

Der historische Ortsgrundriss Heslachs aus dem 19. Jahrhundert ist entlang der  
Böblinger, Buchen- und Böcklerstraße noch ablesbar. In den letzten Jahren hat im  
Bereich zwischen der Ulmen- und Benckendorffstraße bereits ein baulicher Wandel  
stattgefunden. Es ist damit zu rechnen, dass die vorhandene, historische Bebauung  
im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grund der teilweise schlechten  
Bausubstanz mit der Zeit durch neue Gebäude ersetzt werden wird. Mit dem bisher

gültigen Planungsrecht wäre teilweise eine im Vergleich mit der Bestandsbebauung größere und evtl. unmaßstäbliche Neubebauung zulässig. Dies widerspräche den Zielen des Rahmenplans Alt-Heslach und wäre städtebaulich nicht in allen Bereichen wünschenswert. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die durch den Rahmenplan Alt-Heslach vorgegeben wurden, ist ein neues Planungsrecht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 01.12.2009 vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Dezember 2009 durchgeführt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Alle Anregungen konnten berücksichtigt werden (s. Anlage 5).

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 20.03.2012 einstimmig den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 10.04.2012 bis 09.05.2012. Während der öffentlichen Auslegung waren umweltbezogene Informationen zu den Themen Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung, Geotechnik und Geotopschutz sowie zum umweltbezogenen Gesundheitsschutz und zur Umwelthygiene verfügbar.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (s. Anlage 5). Es wurden keine weiteren über die Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB hinausgehenden Äußerungen vorgebracht.

Die Begründung vom 03.01.2012 wurde mit Datum vom 01.06.2012 betreffend Ziffer 2.2 – Geltendes Recht und andere Planungen - und Ziffer 3.2 – Art der baulichen Nutzung – um Ausführungen zur Vergnügungsstättenkonzeption ergänzt.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung:**

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

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

## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **Beteiligte Stellen**

Referate T, WFB

## **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

## **Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 03.01.2012/01.06.2012
3. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
4. Bebauungsplanentwurf vom 03.01.2012
5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
6. Beteiligung der Öffentlichkeit
7. Namensliste (nur für Mitglieder des Gemeinderats, nicht elektronisch abrufbar)

## **Ausführliche Begründung**

### **1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 01.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Ulmen-/Benckendorffstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 249) beschlossen (GRDRs 979/2009).

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Süd hat am 24.11.2009 die Gemeinderatsdrucksache GRDRs 979/2009 zum Aufstellungsbeschluss zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 11.12.2009 – 30.12.2009 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 17.12.2009 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. 2 Bürger/-innen waren anwesend. Die vorgebrachten Anregungen

bzw. Stellungnahmen sind mit Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt. Sie konnten bei der weitergehenden Festlegung der städtebaulichen Ziele berücksichtigt werden.

## **2. Bezirksbeirat und Lokale Agenda Alt-Heslach, Sanierung**

In seiner Sitzung am 14.12.2010 wurde dem Bezirksbeirat Stuttgart-Süd ein Zwischenbericht zum Bebauungsplan Ulmen-/Benckendorffstraße präsentiert. Der Bezirksbeirat hat das Grobkonzept für den Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Es wurde darüber hinaus vereinbart, das Konzept der Lokalen Agenda-Gruppe Alt-Heslach vorzustellen. Die Abstimmung mit der Lokalen Agenda Gruppe Alt-Heslach fand am 26.01.2011 im Alten Feuerwehrhaus in Stuttgart-Heslach statt. In dieser Sitzung wurden durch die Lokale Agenda-Gruppe Änderungswünsche formuliert, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Der Bezirksbeirat hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 dem Beschlussantrag zum Auslegungsbeschluss (GRDRs 44/2012) einstimmig zugestimmt.

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart am 24.04.2012 der Modernisierung und Instandsetzung des privaten Gebäudes Buchenstraße 1 zugestimmt und beschlossen, den Eigentümern im Rahmen des städtebaulichen Sanierungsverfahrens Stuttgart 22 – Heslach, Teilbereich Burgstallstraße - einen städtischen Zuschuss zu gewähren (GRDRs 228/2012).

## **3. Öffentliche Auslegung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 20.03.2012 einstimmig den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung, Geotechnik und Geotopschutz sowie zum umweltbezogenen Gesundheitsschutz und zur Umwelthygiene lagen vom 10.04.2012 bis 09.05.2012 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich aus. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

## **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

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

## **5. Begründung zum Bebauungsplan**

Die Begründung vom 03.01.2012 wurde mit Datum vom 01.06.2012 betreffend Ziffer 2.2 – Geltendes Recht und andere Planungen - und Ziffer 3.2 – Art der baulichen Nutzung – um Ausführungen zur Vergnügungsstättenkonzeption ergänzt.

Auf die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 03.01.2012/01.06.2012 wird verwiesen (Anlage 2).

## **6. Umweltbelange**

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

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

## **7. Planungsvorteil**

Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, daher ist kein Planungsvorteil zu berechnen. Kosten für eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen keine Kosten, weil kein Grunderwerb erforderlich ist.

Ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge findet nicht statt.

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, dass ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Die Höhe kann

derzeit noch nicht angegeben werden.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Plangebiet**

- 1.1 Lage im Raum
- 1.2 Bestand

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

- 2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung
- 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.3 Verfahren

### **3. Planinhalt**

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsmaße
- 3.5 Innere und äußere Erschließung
- 3.6 Pflanzbindungen/Pflanzverpflichtungen
- 3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### **4. Örtliche Bauvorschriften**

### **5. Umweltbelange**

- 5.1 Klima
- 5.2 Lärm-/Luftschadstoffe
- 5.3 Arten- und Biotopschutz/Schutzgebiete
- 5.4 Bodenschutz
- 5.5 Altlasten
- 5.6 Wasser
- 5.7 Stadt-/Landschaftsbild

### **6. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen**

### **7. Statistische Daten**

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Süd, Stadtteil Heslach. Es umfasst die Bereiche zwischen der Benckendorffstraße, Möhringer Straße, Ulmenstraße und Böblinger Straße, einschließlich der Buchenstraße und einem Teil der Böcklerstraße. Der Bihlplatz (öffentlicher Platz und Grünanlage) sowie das Gebäude Böcklerstraße 26, 26/1 werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Gebäude Möhringer Straße 126 und 128 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Buchen-/Möhringer Straße aus dem Jahr 2006 und werden deshalb nicht ins Planungsgebiet einbezogen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,7 ha.

### **1.2 Bestand**

Das Ortsbild des Geltungsbereichs basiert auf dem historischen Ortsgrundriss Alt-Heslachs. Die historischen Gebäude sind überwiegend zwei- bis dreigeschossig; in der Buchenstraße 1 befindet sich noch ein eingeschossiges Gebäude. Die Möhringer Straße ist geprägt durch drei- bis viergeschossige Gebäude, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privater Hand. In städtischer Hand sind im Geltungsbereich die Straßenräume der Böckler- und Buchenstraße.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Bis zum Jahr 1825 hatten sich in Heslach entlang der heutigen Böblinger Straße und der Hasenstraße ca. 110 Häuser angesiedelt. Teile dieser Ortsstruktur sind bis heute erhalten. In historischen Flurkarten sind die Böcklerstraße und die Buchenstraße noch deutlich ablesbar. Stark verändert haben sich hingegen die Gebäude in Alt-Heslach. Der Bauboom um die Jahrhundertwende, Kriegsschäden, Straßenbegradigungen und der natürliche Abgang von Gebäuden waren die wesentlichen Ursachen für Neubebauungen.

Die Bausubstanz der noch vorhandenen historischen Gebäude ist teilweise bedenklich. Die Gebäude genügen oft nicht mehr den heutigen Anforderungen und müssten mit großem Aufwand saniert werden. Es ist zu befürchten, dass die bestehende historische Bebauung teilweise durch eine größere Neubebauung ersetzt wird, die nach bisher geltendem Planungsrecht an vielen Stellen zulässig wäre.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele (Sicherung der historischen, ehemals dörflichen Baustruktur), die bereits durch den Rahmenplan Alt-Heslach konkretisiert wurden, ist ein neues Planungsrecht erforderlich.

## **2.2 Geltendes Recht und andere Planungen**

### Bauleitplanung

Zwischen der Benckendorff-, Böckler- und Buchenstraße gilt der Bebauungsplan Böckler-/Böblinger/Möhringer Straße (1889/1) in Verbindung mit der Baustaffel 3 der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935.

Zwischen der Buchen- und Ulmenstraße gilt der Bebauungsplan Buchen-/Ulmenstraße (1983/19).

Zwischen der Böcklerstraße und der Böblinger Straße gilt der Bebauungsplan Bihlplatz (1983/20).

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

### Andere Planungen

Es gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Vorranggebiet der Stadterneuerung (SVG Stuttgart 18) sowie im Sanierungsgebiet Stuttgart 22 - Heslach, Teilbereich Burgstallstraße - und es gilt die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB.

Die Gebäude Möhringer Straße 118 und Ulmenstraße 8 liegen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB (S6 – Burgstall-/Hahnstraße).

Der Gebietstypenplan des Stadtentwicklungsprogramms für den Stadtbezirk Stuttgart-Süd stuft den Planbereich als Gebietstyp II (Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung) ein.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Textbebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (1985/18). Auf der Grundlage einer neuen Vergnügungsstättenkonzeption (durch den Gemeinderat am 27.03.2012 beschlossen) werden künftig Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe neu geregelt; hierfür werden stadtweit sechs Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten ausgewiesen. Im Stadtbezirk

Stuttgart-Süd ist kein Zulässigkeitsbereich vorgesehen. Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sollen hier ausgeschlossen werden. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 13.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 265.3) beschlossen.

## **2.3 Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren soll nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.  
Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen. Im näheren Umfeld wurde am 31.03.2009 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hasenstraße (Stgt 232, Geltungsbereich 1,1 ha) gefasst, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht. Gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB wird jedoch die festgesetzte Grundfläche von beiden Bebauungsplänen unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen. Weitere Bauleitplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, erfolgen im näheren Umfeld nicht.

Gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz bedürfen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 3 BauGB wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vorhanden.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Rahmenplans Alt-Heslach aus dem Jahr 2007. Für den Bereich um die Buchen- und Böcklerstraße soll die teilweise noch vorhandene ortstypische, kleinteilige Struktur erhalten bleiben.

Kennzeichen für die historische, kleinteilige Struktur sind u. a.:

- bis zu drei Vollgeschosse,
- freistehende oder einseitig angebaute Bauweise,
- z. T. geringe Grenzabstände und ein hoher Überbauungs- bzw.

Versiegelungsgrad,

- Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 45° und Giebelbreiten von bis zu ca. zehn Metern.

Besondere Bedeutung für das Ortsbild hat das Gebäude Buchenstraße 1. Das Grundstück Buchenstraße 1 befindet sich an einer ortsbildprägenden Stelle der historischen Wegeführung, am Weg von der ehemaligen Dorfmitte hinab zum Nesenbach. Es handelt sich um eines der letzten Beispiele des Haustyps "Heslacher Weingärtnerhaus" in der eingeschossigen Ausführung. Das Gebäude wird im Rahmenplan Alt-Heslach von 2007 als ortsbildprägend aufgeführt, es steht jedoch nicht unter Denkmalschutz. Städtebauliches Ziel ist es, ortsbildprägende Gebäude zu erhalten. Der Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Der Erhalt einzelner Gebäude kann durch den Bebauungsplan jedoch nicht gewährleistet werden.

Gebäude, die an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, z. B. Benckendorffstraße 14/Böcklerstraße 51 und Böcklerstraße 35/Buchenstraße 6 sind im Gebiet eher untypisch. Eine gestalterische Differenzierung der einzelnen Einheiten ist auch zukünftig wünschenswert, um die Maßstäblichkeit zu wahren.

Die bestehenden Gebäude werden größtenteils gesichert. Die Gebäude Ulmenstraße 4 und 6 sollten im Falle einer Neuordnung weniger tief in den Blockinnenbereich eingreifen. Um einen großzügigeren Freibereich im Blockinneren zu ermöglichen, sollte eine Bebauung im Falle einer Neuordnung an der Ulmenstraße und nur bis zu einer Tiefe von 12 m errichtet werden. Auf den Flurstücken 5229/8 und 5229/9 (Gebäude Ulmenstraße 4 und 6) wird deshalb wie im bisher geltenden Bebauungsplan Buchen-/Ulmenstraße 1983/19 ein Baufenster mit 12 m Tiefe von der Ulmenstraße festgesetzt; eine geschlossene Blockrandbebauung ist zum Schutz der historischen Baustruktur jedoch im Gegensatz zum bisher geltenden Planungsrecht auch hier nicht mehr erwünscht.

Abweichend zu der beschriebenen kleinteiligen Struktur ist die Möhringer Straße im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch eine städtische Bebauung gekennzeichnet, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden ist. Die Bebauung ist hier drei- bis viergeschossig mit steileren, so genannten Stuttgarter Dächern. Die Gebäude Möhringer Straße 118 und Ulmenstraße 8 liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung S 6 – Burgstall-/Hahnstraße nach § 172 BauGB. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften wurden unter Beachtung der Erhaltungssatzung getroffen.

Die beschriebenen vorhandenen Strukturen sollen in die planerische Konzeption übernommen und, soweit möglich, im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in zentraler Lage in Alt-Heslach. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut. Die Wohnnutzung überwiegt heute und wird durch einige gewerbliche Nutzungen ergänzt (z. B. Bank, Bäckereifiliale,

Gaststätten, Schlosserei). Das Plangebiet war in den bisher geltenden Bebauungsplänen Buchen-/ Ulmenstraße (1983/19) und Bihlplatz (1983/20) zum größten Teil als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Auf Grund der zentralen Lage in Heschlach am Bihlplatz und an der Böblinger Straße mit der vorhandenen besonderen Eigenart der Nutzung ist die Festsetzung der Nutzungsart Besonderes Wohngebiet (WB) gerechtfertigt. Allgemein zulässig sind hier gemäß § 4a (2) BauNVO Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zum Schutz des Wohnens werden Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zugelassen. Damit wird auch dem Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (1985/18) Rechnung getragen, der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans durch diesen ersetzt wird. Die neuen stadtweiten Regelungen zu Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben werden schrittweise mit stadtbezirksbezogenen Textbebauungsplänen in neues Recht umgesetzt; dies gilt auch für den Stadtbezirk Stuttgart-Süd. Im Stadtbezirk Stuttgart-Süd ist kein Zulässigkeitsbereich vorgesehen. Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie Bordelle und

bordellartige Betriebe sollen hier künftig durch den Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Süd ausgeschlossen werden (Aufstellungsbeschluss 13.12.2011).

Um die besondere Gebietsart (überwiegend kleinteilige Struktur mit hohem Wohnanteil) zu erhalten bzw. um die Wohnnutzung fortzuentwickeln, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen).

Mit dieser Maßnahme wird das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gewährleistet. Die besondere Eigenart der vorhandenen Nutzungsstrukturen wird gestärkt.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Traufhöhen und teilweise auch durch Firsthöhen festgesetzt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird auf 0,6 festgesetzt. An den Eckgrundstücken (Grundstücke, die an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen) kann die GRZ ausnahmsweise auf 0,8 erhöht werden. Diese Werte orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Die ausnahmsweise zulässige GRZ von 0,8 für die Eckgrundstücke überschreitet die Obergrenze der BauNVO (0,6). Zur Erhaltung der

vorhandenen Struktur ist die Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO aufgeführten Obergrenze der GRZ an den Eckgrundstücken aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich.

Die bestehenden Grundstücke unterscheiden sich aufgrund der gewachsenen Struktur in Größe und Zuschnitt teilweise erheblich. Im Einzelfall kann es deshalb auch vorkommen, dass die festgesetzten Obergrenzen der GRZ auf einem Grundstück nicht erreicht werden können.

Der Geltungsbereich ist von einer relativ kleinteiligen Bebauung und entsprechenden Grundstückszuschnitten geprägt, bei der die Organisation von Tiefgaragen im Einzelfall nur bei vollständiger Unterbauung eines Grundstücks möglich sein kann. Da die Unterbauung mit Tiefgaragen im Grundsatz städtebaulich wünschenswert ist, kann die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) Nr. 3 BauNVO für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Die Festsetzungen der Höhen und der GRZ ermöglichen je nach Grundstückszuschnitt eine GFZ, die über den zulässigen Höchstwerten gemäß § 17 (1) BauNVO für ein WB läge. Die Überschreitung ist zur Erhaltung der vorhandenen Struktur aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich.

### Überschreitung der gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen GRZ und GFZ

Gemäß § 17 (3) BauNVO können in Gebieten, die am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen aus § 17 (1) BauNVO überschritten werden. Die im Plangebiet vorhandene Ortsstruktur mit entsprechender städtebaulicher Dichte entstand bereits im 19. Jahrhundert. Die Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen zur Erhaltung der vorhandenen historischen Struktur erforderlich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und von flach geneigten Dächern bei Carports und Garagen, von begrünbaren, sickerfähigen Oberflächen bei Stellplätzen und die Pflanzverpflichtung für nicht überbaute Grundstücksflächen leisten einen positiven Beitrag im direkten Wohnumfeld und vermeiden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Zudem grenzen der Bohlplatz und der Freibereich am Kreuzungsbereich Möhringer-/Burgstallstraße unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Durch gute Anbindung des Gebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie an die Stadtbahn werden die Belange des Verkehrs befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Da im Geltungsbereich relativ kleinteilige Baufenster festgesetzt werden, sind Tiefgaragen voraussichtlich nur bei einer Unterbauung von nicht überbaubarer Grundstücksfläche möglich. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von solchen

Tiefgaragen ist gemäß § 23 (5) Satz 2 BauNVO zu treffen. Das heißt, auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche können Tiefgaragen im Grundsatz zugelassen werden, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit sind die öffentlichen Belange untereinander abzuwägen. Eine Voraussetzung für die Zulässigkeit ist in der Regel, dass die Tiefgarage vollständig unterirdisch liegt und begrünt wird. Sie sollte mit mindestens 50 cm, idealerweise mit mindestens 1 m Erdüberdeckung ausgeführt werden. Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage könnten als Ausgleich für eine erhöhte Grundflächenzahl in Frage kommen.

### Trauf- und Firsthöhen

Die Traufen der bestehenden Gebäude variieren stark. Im städtisch geprägten Bereich entlang der Möhringer Straße sind Höhen von ca. 11 m bis 15 m zu finden und werden im Bebauungsplan so festgesetzt.

In den älteren, kleinteiligen Bereichen sind überwiegend Traufhöhen zwischen ca. 7 m bis 9 m zu finden, vereinzelt auch nur bis zu ca. 4 m und an der Böblinger Straße bis ca.

12 m. Zur Sicherung des kleinteiligen Gebietscharakters Alt-Heslachs werden die Traufhöhen in Anlehnung an die historische Struktur festgesetzt. Die festgesetzten Traufhöhen ermöglichen in der Regel eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

Bei der Dachfestsetzung D1 ist aufgrund der kleinteiligen Baufenster und der festgesetzten Dachneigung von ca. 45° - 50° eine zusätzliche Festsetzung der Firsthöhen nicht notwendig. Bei der Dachfestsetzung D2 sind steilere Dachneigungen zulässig. Um die Höhe der Dächer zu begrenzen, werden zusätzlich Firsthöhen festgesetzt.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsmaße**

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine kleinteilige Baustruktur mit Einzelbaukörpern mit teilweise geringen Grenzabständen gekennzeichnet. Um den historischen Charakter des Orts- und Straßenbildes mit engen Grenzabständen auch zukünftig zu sichern, wird eine abweichende Bauweise „a“ als offene oder einseitige Grenzbauweise festgesetzt. Gemäß § 9 (1) 2a BauGB werden die Maße der Tiefe der Abstandsflächen gegenüber den bauordnungsrechtlich zulässigen Obergrenzen auf einen Mindestabstand von 3 m zwischen den Gebäuden reduziert. Durch diese Bestimmungen können die teilweisen schmalen Bauwiche aus der historischen Struktur auch bei einer Neubebauung erhalten werden. Gleichzeitig wird verhindert, dass einzelne schmale Grundstücke unbebaubar werden.

Um die Maßstäblichkeit des Gebiets zu wahren, werden kleinteilige Baufenster festgesetzt, die sich überwiegend am Bestand bzw. der bestehenden Körnung orientieren. Zusätzlich wird die Gebäudelänge auf 20 m beschränkt. Dies entspricht in etwa der vorhandenen Gebäudelänge der Gebäude Böcklerstraße 27 und Böcklerstraße 41, die die längsten Gebäudezeilen innerhalb des Geltungsbereichs

darstellen. Dies bedeutet, dass ein Anbau an das heutige Gebäude Böcklerstraße 41 nicht oder nur geringfügig möglich wäre. Zulässig wäre jedoch die Errichtung von zwei kürzeren Baukörpern innerhalb des festgesetzten Baufensters. Bei Eckgrundstücken und abknickenden Straßen bezieht sich die Längenbeschränkung nicht auf die Gesamtabwicklung des Gebäudes. Es ist vielmehr jede Straßenansicht getrennt zu betrachten, da die Gesamtabwicklung städtebaulich nicht wahrnehmbar ist.

Beim Gebäude Buchenstraße 1 handelt sich um eines der letzten Beispiele des Haustyps "Heslacher Weingärtnerhaus" in der eingeschossigen Ausführung. Das Gebäude wird als besonders ortsbildprägend eingestuft. Da das Hauptgebäude zusammen mit der historischen Remise (Gebäudeteil „a“) ein erhaltenswertes Ensemble bildet, umfasst das Baufenster das Hauptgebäude mit Anbauten und die im südöstlichen Grundstücksbereich stehende Remise.

Beim Grundstück Buchenstraße 8 (Flst. 5234/3) liegt nahezu das gesamte Grundstück innerhalb des Baufensters. Dadurch soll verdeutlicht werden, dass die im Hintergebäude ansässige Schlosserei Bestandsschutz genießt und erhalten werden kann, solange sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der umgebenden Wohnnutzung vereinbar ist. Im Falle einer Neubebauung des Grundstücks ist entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl jedoch nur ein Teil des Baufensters überbaubar.

Bei den festgesetzten kleinteiligen Baufenstern kann zur Unterbringung von zur Hauptanlage gehörenden Neben- und Lagerräumen eine Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die unterirdische Überschreitung der Baugrenze (Unterbauung) kann zugelassen werden, da diese städtebaulich nicht wahrnehmbar ist, aber aufgrund der kleinteiligen Baufenster für das Funktionieren der Hauptanlage eventuell erforderlich sein kann. Um die Versiegelung zu begrenzen und um einen Mindestanteil an begrünter Grundstücksfläche zu ermöglichen, ist die unterirdische Überschreitung der Baugrenze durch die genannten baulichen Anlagen jedoch nur bis zu dem Maß zulässig, wie es durch die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl („Haupt-GRZ“) festgesetzt wird. Die Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 (4) BauNVO bleibt von der Festsetzung unberührt. Tiefgaragen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig (s. Kap. 3.3. Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl).

### **3.5 Innere und äußere Erschließung**

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die Böblinger und Möhringer Straße sowie die Benckendorff-, Ulmen-, Buchen- und Böcklerstraße gesichert. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben erhalten.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Stadtbahnhalte stelle „Bihlplatz“ direkt an die Stadtbahnlinie U 1 und U 14 angeschlossen.

### **3.6 Pflanzbindungen/Pflanzverpflichtungen**

Zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitats für Tierarten und zur Retention von Regenwasser wird im Bebauungsplan die Begrünung von Flachdächern und gering geneigten Dächern von Carports und Garagen festgesetzt. Weiterhin wird die Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen (z. B. Rasenpflaster oder Rasengittersteine) festgesetzt. Darüber hinaus werden an der Böckler- und Buchenstraße vier qualifizierte Baumstandorte für Laubbäume dargestellt, von denen drei bereits bestehen. Diese Bäume erhöhen die At-traktivität des öffentlichen Raums und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas.

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

Für die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart Besonderes Wohngebiet werden folgende schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) zugrunde gelegt: tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Böblinger Straße und im Süden an die Möhringer Straße an. Der Immissionspegel, verursacht durch den Verkehr, wird durch das Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart in diesen beiden Straßen wie folgt angegeben (tags/nachts):

Böblinger Straße 62 / 50 dB (A) (Lärmpegelbereich III nach DIN 4109)  
Möhringer Straße 67 / 57 dB (A) (Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109)

Gemäß den genannten Werten treten auf der der Schallquelle zugewandten Seite in der Böblinger und Möhringer Straße Überschreitungen der Orientierungswerte (tags und nachts) auf. In der Benckendorffstraße wird der Orientierungswert der DIN 18005 bei Tag mit 57 dB(A) eingehalten, bei Nacht wird er mit 47 dB (A) nur leicht überschritten. Für die anderen Straßen sind keine relevanten Schallpegel zu erwarten.

Deshalb wird das Plangebiet entlang der Böblinger und Möhringer Straße gemäß § 9 (1) 24 BauGB als Lärmschutzbereich festgesetzt, in dem entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) zu treffen sind.

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..

Das Bebauungsplangebiet wird darüber hinaus gemäß § 9 (5) 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich sind, da nicht alle Bereiche der

Lärmschutzvorsorge durch die Festsetzung eines Lärmschutzbereichs unterliegen.

Nach Angaben des Amtes für Umweltschutz sind im Plangebiet derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 37 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten. Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden im Plangebiet bis 21 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten, die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart jedoch für beide Komponenten überschritten. Wie oben bereits ausgeführt, wird der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich sind.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften ist zur Sicherung von baugestalterischen Absichten notwendig. Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandene historische Struktur Alt-Heslachs zu erhalten. In Anlehnung an den Bestand wird für den kleinteiligen Bereich an der Böblinger, Benckendorff-, Böckler-, Buchen- und Ulmenstraße die historisch vorhandene Dachform Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45° - 50° festgesetzt (D1).

Entlang der Möhringer Straße und am Bihlplatz sind entsprechend der bestehenden Dachformen aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts (Mansard-, Walm- und Stuttgarter Dach) steilere Dachneigungen von 45° - 60° zulässig. Zum Erhalt der ortstypischen Dachlandschaft können zur Herstellung eines Stuttgarter Dachs und Mansarddachs auch steilere Dachneigungen und ein flacher Dachabschluss zugelassen werden. (D2).

Die Dachlandschaft im Geltungsbereich weist unterschiedliche Dachaufbauten auf, die im vorhandenen historischen Maß auch zukünftig zulässig und auch durchaus erwünscht sind. Zur Wahrung der historischen Struktur sind Dachaufbauten und -einschnitte nur in der ersten Dachgeschosebene zulässig. Eine Unterbrechung der Traufe durch Zwerchgiebel ist bei Satteldächern (D1) zulässig, wenn diese mittig in der Dachfläche angeordnet werden und eine Länge von 5 m nicht überschreiten. Dies orientiert sich an den vorhandenen Zwerchgiebeln in der Böblinger Straße 161 und 163 sowie in der Böcklerstraße 41. Im Falle der Dachfestsetzung D2 sind Zwerchgiebel bis zu einer Länge von 8 m zulässig. Damit findet der bei Gebäude Möhringer Straße 118 (Erhaltungssatzung) vorhandene Zwerchgiebel Berücksichtigung. Zum Schutz des Ortsbildes und zur Wahrung der historischen Dachlandschaft wird der Mindestabstand zur Giebelwand festgesetzt und die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel auf 50 % der Gebäudelänge beschränkt.

Zum Schutz des historischen Ortsbildes ist die Dachdeckung nur mit roten oder dunkelgrauen Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Die roten Farbtöne, von rot bis rotbraun, spiegeln das traditionelle Farbspektrum wider. Dunkelgraue Farbtöne fügen sich harmonisch ein. Nicht erwünscht sind jedoch auffällige Farbtöne (z. B. gelb, grün, blau) oder helle Farbtöne (z. B. hellgrau). Die Steildachflächen sind zum Schutz des Ortsbildes mit Ziegeln oder Dachsteinen zu decken. Andere Materialien, z. B. Zinkblech, sind lediglich in flachen Dachabschnitten zulässig, z. B. im oberen Dachabschluss eines Stuttgarter Dachs.

Im Falle der Dachfestsetzung D1 wird gleichzeitig die Firstrichtung festgesetzt. Diese orientiert sich in der Regel an der bestehenden historischen Ausrichtung der Dächer. Bei den Gebäuden Böblinger Straße 163, Buchenstraße 8 und Ulmenstraße 4 und 6 weicht die neu festgesetzte Firstrichtung aus städtebaulichen Gründen vom Bestand ab. Die Firstrichtung wird parallel zu den langen Seiten der Baufenster festgesetzt. Dadurch wird verhindert, dass im Falle einer Neubebauung - und bei Ausnutzung der Baufenster – überbreite Giebelseiten von über 10 - 12 Metern entstehen.

Werbeanlagen sind in ihrer Anordnung und Ausführung aus stadtgestalterischen Gründen eingeschränkt. Darüber hinaus werden zur Erhaltung des Gebietscharakters und Bewahrung des Ortsbildes Festsetzungen zu Antennenanlagen und Müllbehälterstandorten getroffen. Zum besonderen Schutz des historischen Ortsbildes im Sinne des Rahmenplans Alt-Heslach werden Mobilfunkantennen ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer Verringerung der sich aus den §§ 5 (4) und (7) LBO ergebenden Abstandsflächen ist im bereits bebauten Gebiet erforderlich, um das schützenswerte historische Orts- und Straßenbild zu wahren, das teilweise durch geringe Gebäudeabstände geprägt ist. Gleichzeitig wird verhindert, dass einzelne schmale Grundstücke unbebaubar werden.

## **5. Umweltbelange**

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Im Verfahren nach § 13a 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 aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a 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.

### **5.1 Klima**

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart 2008 (Klimahinweiskarte) wird das Plangebiet als bebauter Bereich mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen eingestuft. Hierbei handelt es sich um verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind diese Bereiche sanierungsbedürftig.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Durch den Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die kleinteilige Bebauung zu erhalten und eine bauliche Intensivierung zu verhindern. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in etwa dem bisherigen

Planungsrecht. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist nicht mit einer negativen Beeinträchtigung des Klimas zu rechnen.

## **5.2 Lärm/Luftschadstoffe**

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Wohnen zu sichern und aufzuwerten. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht sind negative Auswirkungen durch bauliche Nutzungen in Bezug auf Lärm und Luftschadstoffe nicht zu erwarten.

Der im Plangebiet vorhandene Verkehrslärm wird auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verstärkt, da keine neuen Baumöglichkeiten oder Veränderungen im Verkehrsnetz geschaffen werden (s. a. Kapitel 3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

## **5.3 Arten- und Biotopschutz/Schutzgebiete**

Das Gebiet ist vollständig bebaut. Die Grundstücke sind derzeit fast vollständig versiegelt. Da gegenüber heute keine Möglichkeiten für weitere Neubauten oder zusätzliche Versiegelungen geschaffen werden, sind negative Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz deshalb nicht zu erwarten.

Bei Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist jedoch trotzdem zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht bestehen im Plangebiet nicht.

## **5.4 Bodenschutz**

Die Grundstücke sind derzeit vollständig bebaut. Die meist engen Grundstücksflächen sind durch Nebengebäude und Hofflächen fast vollständig versiegelt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Sie entspricht in etwa den bisher zulässigen Werten. Da die Eckgrundstücke bereits heute teilweise stärker bebaut sind, ist dort eine ausnahmsweise Erhöhung der GRZ zulässig. Negative Auswirkungen auf den Boden sind durch die bestandsorientierte Planung nicht zu erwarten.

Der Gemeinderat hat beschlossen, für Bebauungspläne mit Hilfe von Bodenindexpunkten eine Bilanzierung der Bodenqualität zu erstellen und zu dokumentieren. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt dies für den Bereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Planungsstand keine Änderungen in der Bilanz.

## 5.5 Altlasten

Für die Flurstücke 5240/4 und 5229/7 liegen Ergebnisse historischer Altlasten-Untersuchungen vor. Demzufolge liegen im Bebauungsplangebiet die Altstandorte "Kfz-Werkstatt Böblinger Straße 163" (Informationssystem Altlasten ISAS 1049) und "Ulmenstraße 8" (ISAS-Nr. 1084). Die Altlastenverdachtsflächen sind in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt.

Es besteht ein unbestätigter Gefahrverdacht. Erhebliche Auswirkungen bei Änderung der Exposition oder Nutzung sowie das Antreffen von Untergrundverunreinigungen sind nicht ausgeschlossen. Daher sind mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte im Fall einer Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen. Hierzu sollte der aktuelle Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart abgefragt werden.

## 5.6 Wasser

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

## 5.7 Stadt- und Landschaftsbild

Das heute vorhandene Ortsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans basiert auf dem historischen Ortsgrundriss Alt-Heslachs. Ziel des Bebauungsplans ist es, die teilweise noch vorhandene ortstypische dörfliche Struktur zu erhalten, z. B. durch Konkretisierung der Baufenster und Gebäudehöhen.

Für das Stadt- und Landschaftsbild ist deshalb gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht mit positiven Auswirkungen zu rechnen.

## 6. 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.

## 7. Statistische Daten

Besonderes Wohngebiet	0,55 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>0,13 ha</u>
Summe	0,68 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 03.01.2012/01.06.2012

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

**Text**

**Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

**Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB**

WB	<p>Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) - gemäß § 4a BauNVO.</p> <p>Zulässig sind gemäß § 4a (2) BauNVO Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Nicht zulässig sind Bordelle und bordellartige Betriebe.</p> <p>Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 4a (3) BauNVO für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO).</p>
----	--

**Höhe baulicher Anlagen - § 18 BauNVO**

FH und TH	<p>Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt als maximale First- und Traufhöhe. Sie werden gemittelt von der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Gebäudes aus gemessen. Bei giebelständigen Gebäuden entspricht die Traufhöhe (TH) der Gebäudehöhe (GBH).</p>
-----------	--

**Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung - § 16 BauNVO**

AN 1	<p>Bei den gekennzeichneten Eckgrundstücken kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 0,2 zugelassen werden. (§ 16 (6) BauNVO)</p>
------	--

**Überschreitung der Grundfläche - § 19 (4) BauNVO**

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO für Tiefgaragen wird bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen. (§ 19 (4) BauNVO)

**Sonstige Unterbauungen - § 23 (3) BauNVO**

Eine Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für zur Hauptanlage gehörende Lager- und Nebenräume kann zugelassen werden, wenn hierdurch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

### **Bauweise - § 22 BauNVO - und Abstandsmaße - § 9 (1) 2a BauGB**

- a Abweichende Bauweise als offene Bauweise oder einseitige Grenzbebauung.  
Wird ein seitlicher Grenzabstand eingehalten, kann dieser so reduziert werden, dass sich von Gebäude zu Gebäude ein Abstand von mindestens 3,0 m ergibt.  
(s. auch örtliche Bauvorschriften/Abstandsflächen)
- Die Länge der Hausform darf 20 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.  
Bei Eckgrundstücken (Winkel zu zwei öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 130°) ist jede Straßenseite getrennt zu betrachten.  
(§ 9 (1) 2 und 2 a BauGB, § 22 (4) BauNVO)

### **Pflanzverpflichtung/Pflanzbindung - § 9 (1) 25 BauGB**

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

- Dachbegrünung Flachdächer und bis 15° geneigte Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen sind mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm als begrünte Fläche auszubilden und mit gebietsheimischen Wildkräutern zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten (Vorschlagsliste für Pflanzenarten s. Hinweise).
- Stellplätze Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Oberflächen (z. B. Rasen-Pflaster) herzustellen.

### **Lärmschutz - § 9 (1) 24 BauGB**

- L Entsprechend dem dargestellten Lärmschutzbereich sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.
- Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Hinweis:

Die zu erwartenden Mittelungspegel am Straßenrand (tags/nachts) betragen in der Böblinger Straße 62/50 dB (A) (Lärmpegelbereich III), Möhringer Straße 67/57 dB (A) (Lärmpegelbereich IV).

## **Kennzeichnung**

Verkehrsimmissionen Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.  
(§ 9 (5) BauGB)

## **Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

D1 Satteldach, Dachneigung 45° bis 50°.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie mittig in der Dachfläche angeordnet werden und eine Länge von 5 m nicht überschreiten. Die Summe der Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge betragen. Vom Ortgang bzw. der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die Dachdeckung ist mit roten oder dunkelgrauen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen. (§ 74 (1) 1 LBO)

D2 Mansard-, Walm-, Satteldach, Dachneigung 45° bis 60°. Flachere und steilere Dachneigungen sind für die Herstellung des so genannten „Stuttgarter Dachs“ zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Zwerchgiebel sind bei Walm- und Satteldächern zulässig, wenn sie mittig in der Dachfläche angeordnet werden und eine Länge von 8 m nicht überschreiten. Die Summe der Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge betragen. Vom Ortgang bzw. der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die Dachdeckung der Steildachflächen ist mit roten oder dunkelgrauen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den Gebäudefassaden im Bereich des Erdgeschosses und der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig. (§ 74 (1) 2 LBO)
Müllbehälterplätze	Müllbehälterplätze sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft gegen Einblicke und direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung für die Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten. (§ 74 (1) 3 LBO)
Antennen	Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht störend in Erscheinung treten bzw. nur untergeordnet sichtbar sind. Mobilfunkantennen sind nicht zulässig. (§ 74 (1) 4 LBO)
Abstandsflächen	Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise a sind, bezogen auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig, als die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße. Die seitlichen Abstandsflächen von Gebäude zu Gebäude können auf bis zu 3,0 m reduziert werden. (§ 74 (1) 7 LBO)

## **Hinweise**

Verkehrsfläche	Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzungen vereinbar sind.
Wasserrecht	Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg wird verwiesen.
Archäologische Bodenfunde	Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen auszugehen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen,

künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

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

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

**Nistquartiere** Bei Um- und Neubauten sollen pro 10 laufende Meter Fassade Nistquartiere (Mauereinbauten, Nisthilfe) für Gebäude bewohnende Tierarten errichtet werden. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

**Außenbeleuchtung** Für Beleuchtungsanlagen, die der Außenbeleuchtung dienen, sollen energiesparend, streulichtarme, insektenverträgliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natriumdampfnieder-/oder –hochdrucklampen verwendet werden. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

**Baumschutzsatzung** Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in der jeweils geltenden Fassung wird verwiesen. Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung sind den Bauanträgen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

**Altlasten** Für folgende Flurstücke liegen Hinweise auf Untergrundverunreinigungen vor:  
Böblinger Straße 163 – Flst. 5240/4 (ISAS-Nr. 1049)  
Ulmenstraße 8 – Flst. 5229/7 (ISAS-Nr. 1084)

**Vorranggebiet der Stadterneuerung**

Die Baugrundstücke liegen im Vorranggebiet der Stadterneuerung (SVG Stuttgart 18).

## Sanierung Stuttgart 22 – Heslach, Teilbereich Burgstallstraße

Die Baugrundstücke liegen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Stuttgart 22 – Heslach, Teilbereich Burgstallstraße

**Erhaltungssatzung** Die Gebäude Ulmenstraße 8 und Möhringer Straße 118 liegen im Bereich der Erhaltungssatzung für die städtebauliche Gesamtanlage S 6 – Burgstall- und Hahnstraße. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage der vorherigen Genehmigung unterliegt.

## Vorschlaglisten zur Pflanzen-/Gehölzverwendung

Die Bepflanzung soll unter weitgehender Verwendung gebietsheimischer Arten erfolgen.

Als standortgerechte Anpflanzung eignen sich beispielsweise folgende Bäume:  
Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Schwarzerle, Hängebirke, Hainbuche, Rotbuche, Gewöhnliche Esche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Gewöhnliche Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Silberweide, Fahlweide, Mandelweide, Korbweide, Speierling, Elsbeere, Sommerlinde, Winterlinde, Bergulme,

und folgende Sträucher:  
Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Hasel, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Gewöhnlicher Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Echter Kreuzdorn, Echte Hundsrose, Salweide, Grauweide, Purpurweide, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball.

Heimische Pflanzenarten zur Verwendung bei extensiven Dachbegrünungen:

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

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Ulmen-/Benckendorffstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 249)**

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

<b>Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	Stellungnahme:	Ergebnis:
<p><b>Amt für Umweltschutz</b> (Schreiben vom 09.03.2011)</p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Es wird gebeten, die folgenden Anregungen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bepflanzung soll unter weitgehender Verwendung gebietsheimischer Arten erfolgen.</li> <li>- Festsetzung gebietsheimischer Gehölze für Neupflanzungen und Aufnahme der beigefügten Artenliste in den Bebauungsplan.</li> <li>- Textteil unter Dachbegrünung bitte wie folgt ändern: „...und mit gebietsheimischen Wildkräutern zu bepflanzen...“.</li> <li>- Nistquartiere: Pro 10 m laufende Meter Fassade ist ein Nistquartier vorzusehen. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.</li> <li>- Außenbeleuchtung: Es wird ein Textbaustein für energiesparende, insektenverträgliche und streulichtarme Außenbeleuchtung vorgeschlagen.</li> </ul>	<p>Wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wurde im Textteil geändert.</p> <p>Wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>Grundwasserschutz</u></p>		

Keine Bedenken. Hinweis auf die Lage in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. Nach den dem Amt bekannten Daten ist das Grundwasser ab etwa 273 m ü. NN zu erwarten.	Auf die Lage in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen.	berücksichtigt
<u>Bodenschutz</u> Keine Bedenken. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes (BOKS) ergibt sich keine Änderung in der Bilanz.	Wird zur Kenntnis genommen.	berücksichtigt
<u>Energie</u> Bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sind Maßnahmen zur Bedarfsminderung zu übernehmen.	Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist nicht vorgesehen.	berücksichtigt
<u>Immissionsschutz</u> Keine Bedenken oder Hinweise.	Wird zur Kenntnis genommen.	berücksichtigt
<b>Deutsche Telekom</b> (Schreiben vom 10.02.2011)  Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.  Es wird gebeten, über Beginn und Ablauf evtl. Baumaßnahmen so früh wie möglich zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen.  Über den Beginn der Baumaßnahmen kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nichts ausgesagt werden.	berücksichtigt
<b>EnBW</b> (Schreiben vom 01.03.2011)  Die Versorgung mit Wasser und Energie ist gesichert. Die erforderliche Löschwassermenge ist sichergestellt. Die Anlagen der EnBW sind in einem beiliegenden Plan dargestellt.  Eine weitere Beteiligung nach § 4 (2) BauGB ist nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.	berücksichtigt
<b>Gesundheitsamt</b> (Schreiben vom 11.03.2011)		

Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.	berücksichtigt
<b>Handwerkskammer</b>		
Keine Stellungnahme abgegeben	entfällt	berücksichtigt
<b>Industrie- und Handelskammer</b> (Schreiben vom 03.03.2011)		
Keine Bedenken oder Einwände	Wird zur Kenntnis genommen	berücksichtigt
<b>Landesnaturausschutzverband</b>		
Keine Stellungnahme abgegeben	entfällt	berücksichtigt
<b>Naturschutzbeauftragter Stuttgart</b>		
Keine Stellungnahme abgegeben	entfällt	berücksichtigt
<b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau</b> (Schreiben vom 28.02.2011)		
<u>Geotechnik</u> Im Planbereich bilden neben kleinräumigen Auffüllungen junge Tal-ablagerungen und Hangschutt größerer Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Der Hinweis wird in den Begründungstext übernommen.	berücksichtigt
<u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Aus	In den Hinweisen des Bebauungsplans wird auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet hingewiesen.	

hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.		
<u>Bodenkunde, Mineralische Rohstoffe, Bergbau, Geotopschutz</u> Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen	
<b>Regierungspräsidium Stuttgart Raumordnung, Denkmalpflege</b> (Schreiben vom 03.03.2011)  Denkmalpflege: Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale, jedoch die mit Schreiben vom 07.11.2000 zu den vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet Burgstallstraße mitgeteilten erhaltenswerten Gebäude Buchenstraße 8, Böcklerstraße 28 und 32 sowie Böblinger Straße 159, 161, 163. Auch auf die Situation des alten Ortskerns von Heslach und seine Überformung im Rahmen der Stadterweiterung des 19. Jhs. wurde damals aufmerksam gemacht. Wir bitten diese Informationen zu berücksichtigen.  Raumordnung: Keine Bedenken	Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist es, die historische Struktur Heslachs zu erhalten und eine weitere Überformung zu verhindern. Die durch den Bebauungsplan angestrebte städtebauliche Ordnung berücksichtigt damit die Hinweise der Denkmalpflege. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan nicht der Erhalt einzelner Gebäude, sondern lediglich der Erhalt der Baustruktur gesichert werden kann.	berücksichtigt
<b>Stuttgarter Straßenbahnen</b>  Keine Stellungnahme abgegeben	entfällt	berücksichtigt
<b>Verband Region Stuttgart</b> (Schreiben vom 16.02.2011)  Es stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	berücksichtigt
<b>VVS</b> (Schreiben vom 03.03.2011)  Keine Einwände. Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig.	Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet.	berücksichtigt
<b>Verschönerungsverein Stuttgart</b> (Schreiben vom 25.02.2011)		

<p>Die Zielsetzung des Bebauungsplans wird begrüßt. Beabsichtigte oder eingeleitete Planungen oder Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets bedeutsam sein könnten, liegen nicht vor.</p> <p>Sofern keine wesentliche Änderung der Planung erfolgt, ist eine weitere Beteiligung entbehrlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><b>Bodenseewasserversorgung (BWV)</b> (Schreiben vom 12.01.2010/15.02.2011)</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die BWV wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><b>Zweckverband Landeswasserversorgung</b> (Schreiben vom 16.02.2011)</p> <p>Im Geltungsbereich sind keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2012 über die öffentliche Auslegung vom 10.04.2012 bis 09.05.2012 informiert.

In dieser Zeit gingen vier Schreiben ohne neue Anregungen ein.

<b>Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	Stellungnahme:	Ergebnis:
<p><b>Gesundheitsamt</b> (Schreiben vom 08.05.2012)</p> <p>Keine Einwände</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau</b> (Schreiben vom 23.04.2012)</p>		

<p>Anlässlich der Offenlage des o. g. Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (vom 28.02.2011) zur Planung.</p> <p>Die dortigen Ausführungen gelten weiterhin.</p>	<p>Die Anregungen vom 28.02.2011 wurden berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart Raumordnung, Denkmalpflege</b> (Schreiben vom 04.05.2012)</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><b>Verband Region Stuttgart</b> (Schreiben vom 18.04.2012)</p> <p>Es stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Ulmen-/Benckendorffstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 249)**

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

Die während des Erörterungstermins am 17.12.2009 vorgebrachten Anregungen von 2 Beteiligten werden im Folgenden verkürzt zusammengestellt und behandelt.

<b>Beteiligter/Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Ergebnis</b>
<p><b>Beteiligter Nr. 1 und 2</b></p> <p>Die Beteiligten interessieren sich insbesondere für die Planungen auf dem Grundstück Buchenstraße 5, da sie gehört hätten; hier sei ein viergeschossiges Wohnhaus geplant. Dies sei in der Buchenstraße zu hoch, z. B. aus Gründen der Belichtung.</p>	<p>Aus Sicht der Stadtplanung ist in der Buchenstraße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung verträglich. Es wurde im neuen Bebauungsplan eine Traufhöhe von max. 8 m festgesetzt. Mittlerweile wurde ein Bauantrag eingereicht, der diese Vorgabe berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigt</p>