

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Relenbergstraße 90/
Regine-Köhler-Heim (Stgt 310)

im Stadtbezirk
Stuttgart-Nord

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Relenbergstraße 90/Regine-Köhler-Heim (Stgt 310) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord

Inhaltsübersicht

1. Lage und Größe des Plangebiets
2. Bestand und Umgebung
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
4. Geltendes Planungsrecht/andere Verordnungen und Planungen
5. Verfahren nach § 13a BauGB
6. Planerische Konzeption
7. Umweltbelange

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Halbhöhenlage im Stadtbezirk Stuttgart-Nord, südlich der Gäubahntrasse und in ca. 1,8 km Entfernung zum Stadtzentrum. Das Gebiet wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden durch die Bahnlinie der Gäubahn (R 7 Stuttgart-Herrenberg-Horb/Freudenstadt),
- im Osten durch die Wohnbebauung entlang der Azenbergstraße mit den Grundstücken der Gebäude Azenbergstraße 43 A - C (Flst. 8520/10) und 41 A (Flst. 8520/11),
- im Süden von den Grundstücken der Gebäude Relenbergstraße 80 (Flst. 8518/5), Relenbergstraße 82 (Flst. 8559/6), Relenbergstraße 86 (Flst. 8518/6) und Relenbergstraße 88 (Flst. 8556/1) bzw. der Relenbergstraße,
- im Westen vom Schulgelände des Eberhard-Ludwigs-Gymnasiums.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 8555 und hat eine Fläche von ca. 0,65 ha.

2. Bestand und Umgebung

Beim Plangebiet handelt es sich um den Standort des Mutterhauses der Württembergischen Schwesternschaft vom Roten Kreuz e. V. in Halbhöhenlage des Stadtbezirks Stuttgart-Nord.

Der nördliche Plangebietsteil ist durch das Gebäude des Regine-Köhler-Heims (Alten- und Pflegeheim) und die dazugehörigen Hof- und Gartenflächen mit teils älteren Solitärbäumen sowie einem Nebengebäude geprägt. Im südlichen Bereich befinden sich private Stellplatzflächen sowie eine Grünfläche mit Baumbestand.

Die verkehrliche Anbindung der Bestandsgebäude erfolgt, ausgehend von der Relenbergstraße im Süden, über eine serpentinenartig angelegte und von Bäumen begleitete Auffahrt.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von der Bahnlinie (R 7 Stuttgart-Herrenberg-Horb/Freudenstadt) zur Relenbergstraße hin deutlich ab.

An der nördlichen Plangebietsgrenze besteht eine Böschung zur gegenüber dem Plangebiet höher liegenden Gäubahntrasse. Die deutlichen Höhenunterschiede zum westlich angrenzenden, ebenfalls höher gelegenen Schulgelände des Eberhard-Ludwigs-Gymnasiums und den tiefer liegenden Wohnbaugrundstücken im Osten werden mittels teils höheren Stützmauern und steilen Böschungen überbrückt.

Die Umgebungsbebauung im Norden, jenseits der Gäubahntrasse sowie im Osten und im Süden besteht im Wesentlichen aus drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit Einzelhauscharakter. Die Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen. Im Westen angrenzend befindet sich das Schulgelände des Eberhard-Ludwigs-Gymnasiums.

Für das Plangebiet besteht eine Lärmvorbelastung insbesondere durch den Bahnverkehr auf der Gäubahntrasse.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Vor dem Hintergrund eines auch in Zukunft hohen Bedarfs an Pflegeplätzen für ältere Menschen in der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) und damit auch in den Stadtbezirken Nord und Mitte sowie den geänderten Anforderungen der Landesheimbauverordnung, beabsichtigt die Württembergische Schwesternschaft vom Roten Kreuz e. V. ihren Standort Relenbergstraße 90 im Bereich der stationären Altenpflege zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Dies deckt sich mit den Zielen der LHS im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen.

Die aktuelle, im nördlichen Teil des Plangebietes angesiedelte Bebauung besteht aus dem bis zu fünfgeschossigen Mutterhaus mit Walmdach, das sich zum südlich angrenzenden parkartigen Grundstücksteil orientiert, dem nördlich daran angebauten dreigeschossigen „Regine-Köhler-Heim“ (Altenpflegeheim) mit Satteldach und einem zweigeschossigen unabhängigen Wirtschaftsgebäude mit Walmdach in Richtung der Gäubahnlinie.

Eine umfangreiche Bestandsuntersuchung im Vorfeld der Planung führte zur Erkenntnis, dass die Erhaltung oder ein Umbau des Gebäudeensembles aufgrund der festgestellten baustrukturellen Mängel (geringe Geschosshöhen, nicht ausreichende Deckenstatik, gravierende funktionale Mängel, Probleme beim Brandschutz und in Bezug auf die Barrierefreiheit etc.) nicht möglich ist.

Mit dem vollständigen Rückbau des Gebäudebestandes im Plangebiet besteht vor diesem Hintergrund die Möglichkeit ein neues Gebäudeensemble zu entwickeln, das die vorhandenen Rahmenbedingungen (Topografie, Grundstückszuschnitt, Nachbarschaft) in optimaler Weise berücksichtigt und auch in funktionaler Hinsicht den künftigen Anforderungen im Bereich Altenpflege/Hospiz und Verwaltung gerecht wird.

Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan (siehe Ziffer 4.) lässt die angestrebte Entwicklung nicht zu. Daher ist die Schaffung von neuem Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierfür ist nun eine Fortführungsentscheidung notwendig.

4. Geltendes Planungsrecht/andere Verordnungen und Planungen

Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung „Größere Gebäude für soziale Zwecke (Alten- und Behinderteneinrichtungen, Bürgerhäuser)“ dar.

Für die Umgebung des Plangebiets zeigt der wirksame Flächennutzungsplan nördlich der Gäubahntrasse eine Kombination aus Wohnen und sonstiger Grünfläche und südlich der Bahntrasse Wohnbauflächen (W-Fläche) bzw. Sonstige Gemeinbedarfsflächen (GBD-Flächen). Das Plangebiet soll als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ (siehe Ziffer 6.) festgesetzt werden.

Damit ist der Bebauungsplan Relenbergstraße 90/Regine-Köhler-Heim (Stgt 310) aus der FNP-Darstellung entwickelbar.

Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan (Maßnahmenplan) der Landeshauptstadt Stuttgart (LP) stellt für das Plangebiet Baufläche und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Fläche für Bahnanlagen dar.

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1897 (Bebauungsplan Herdweg, Koppental-Straße, Ehrenhalde 1897/14) in Verbindung mit den Maßgaben der Baustaffel 8, Ortsbausatzung Stuttgart (1935). Danach ist im Plangebiet die Errichtung eines Altenpflegeheims grundsätzlich zulässig. Sowohl der bestehende/geplante Überbauungsgrad als auch die bestehende/geplante Bauweise entsprechen jedoch nicht den Regelungen der Baustaffel 8 der geltenden Ortsbausatzung.

Um das Plangebiet langfristig als Standort für die Altenpflege zu erhalten, ist daher ein neues Planungsrecht zu schaffen.

Der Gemeinderat hat am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption zur Regelung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, welche in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden soll. Für den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 265.4) wurde am 23. April 2013 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeit für Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros im gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Nord regeln. Für das Plangebiet ist der Ausschluss der genannten Nutzungen vorgesehen.

Andere Verordnungen und Planungen

Verordnung zum Schutz der Heilquellen

Nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg liegt das Plangebiet innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets.

Kulturdenkmale

Es grenzen vier Kulturdenkmale an den Geltungsbereich an:

- Gäubahntrasse (Technisches Kulturdenkmal) im Norden des Geltungsbereichs, § 2 DSchG, Sachgesamtheit,
- Eberhard-Ludwigs-Gymnasium (exemplarischer Schulbau mit Freiflächen aus den 50er Jahren) im Westen des Geltungsbereichs, § 2 DSchG, Sachgesamtheit,
- Wohnhäuser Relenbergstraße 76, 78, 80 (Historismus - Landhausstil) im Südosten des Geltungsbereichs, § 2 DSchG, Sachgesamtheit,
- Libellenbrunnen (Jugendstil) im Süden des Geltungsbereichs, § 2 DSchG.

Naturdenkmal Herdweg 72

Im Bereich der Freiflächen des östlich angrenzenden Eberhard-Ludwigs-Gymnasiums befindet sich ein Riesenmammutbaum (Wellingtonie), der als Naturdenkmal besonders geschützt ist (§ 28 BNatSchG i.V.m. § 31 NatSchG).

Gebietstypenplan

Im Gebietstypenplan für das Entwicklungsprogramm der inneren Stadtbezirke ist der Geltungsbereich als Gebietstyp II (Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung) eingestuft.

Rahmenplan Halbhöhenlagen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Rahmenplans Halbhöhenlagen mit einem Flächenanteil von ca. einem Drittel in dessen Qualitätsbereich 1* und ca. zwei Drittel in Qualitätsbereich 2**. Der geplante Neubau befindet sich im Qualitätsbereich 1*.

* Qualitätsbereich 1: Besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen. Einzelfallprüfung, ob eine Planänderung mit der Zielsetzung des Freiflächenerhalts durchgeführt werden soll.

** Qualitätsbereich 2: Hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen. Bebauungsplanänderungen sollen zu einer Verbesserung der Umweltqualität beitragen

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Im Rahmen des Erhalts und der zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Pflegestandorts der Württembergischen Schwesternschaft vom Roten Kreuz e. V. (Vorhabenträger) sollen durch Neubau ein Pflegeheim und ein Hospiz am Standort Relenbergstraße 90 entstehen. Das bis 2015 betriebene Pflegeheim im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs soll durch einen Neubau eines Pflegeheims ersetzt werden. Eine

umfangreiche Bestandsuntersuchung im Vorfeld führte zur Erkenntnis, dass die Erhaltung oder ein Umbau des Baubestandes aufgrund der festgestellten baustrukturellen Mängel (geringe Geschosshöhen, nicht ausreichende Deckenstatik, gravierende funktionale Mängel, Probleme beim Brandschutz und in Bezug auf die Barrierefreiheit etc.) nicht möglich ist. Im geplanten Gebäude sollen neben der zentralen Verwaltung auch ein Hospiz für 8 Menschen Platz finden.

Die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau aus dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell finden daher keine Anwendung.

Im weiteren Verfahren wird dennoch ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der LHS abgeschlossen, um Regelungen zu Qualitätsanforderungen (städtebaulich, grünordnerisch und energetisch-klimatisch) gemäß SIM und sonstige Festlegungen zu treffen (z. B. Artenschutzmaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen, etc.).

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen.

Für die Rodung von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, sind satzungsgemäße Ersatzpflanzungen nachzuweisen, deren Anzahl und Lage im Laufe des Verfahrens konkretisiert werden.

5. Verfahren nach § 13a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung/Umnutzung bereits bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient. Die noch festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird unter 20.000 m² betragen, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe).

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

6. Planerische Konzeption

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukunftsfähige Entwicklung des bestehenden Pflegestandorts.

Vor dem Hintergrund eines auch in Zukunft hohen Bedarfs an Pflegeplätzen für ältere Menschen in der LHS und damit auch in den Stadtbezirken Nord und Mitte sowie den geänderten Anforderungen der Landesheimbauverordnung beabsichtigt die Württembergische Schwesternschaft vom Roten Kreuz e. V. in diesem Rahmen ihren Standort in der Stuttgarter Relenbergstraße 90 im Bereich der stationären Altenpflege zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Dies deckt sich mit den Zielen der LHS im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen.

Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim sowie Hospiz“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Bebauung

Ziel ist es, durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung von zukunftsfähigen Einrichtungen für die Pflege älterer Menschen zu schaffen. Hierbei sind die topografischen, nachbarschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen des Standortes zu beachten. Die Planungen der Württembergischen Schwesternschaft vom Roten Kreuz e. V. entsprechen diesen Zielen und können somit in ihren Grundzügen als Basis für die planungsrechtliche Entwicklung des Plangebietes dienen.

Eine umfangreiche Bestandsuntersuchung im Vorfeld führte zur Erkenntnis, dass die Erhaltung oder ein Umbau des Baubestandes aufgrund der festgestellten baustrukturellen Mängel (geringe Geschosshöhen, nicht ausreichende Deckenstatik, gravierende funktionale Mängel, Probleme beim Brandschutz und in Bezug auf die Barrierefreiheit etc.) nicht möglich ist.

Mit dem vollständigen Rückbau des Gebäudebestandes im Plangebiet besteht vor diesem Hintergrund die Möglichkeit ein neues Gebäudeensemble zu entwickeln, das die vorhandenen Rahmenbedingungen (Topografie, Grundstückszuschnitt, Nachbarschaft, Ökologie) in optimaler Weise berücksichtigt und auch in funktionaler Hinsicht den künftigen Anforderungen im Bereich Altenpflege/Hospiz und Verwaltung gerecht wird.

Die bisher vorhandene konzentrierte Baumasse (Mutterhaus und das im Norden daran angebaute Pflegeheim) in Form eines langgestreckten Baukörpers wird künftig durch zwei klar voneinander getrennte Solitärgebäude ersetzt. Eine bauliche Verbindung zwischen den Gebäuden erfolgt lediglich im Untergeschoss. Es können im Pflegeheimneubau ca. 45 Pflegeplätze entstehen.

Die Modellierung der Gebäudevolumina und die Gebäudestellung erfolgt in der Weise, dass in Bezug auf die Nachbarbebauung die optisch wirksamen Fassadenflächen möglichst geringgehalten werden und eine gute Durchlüftung des Plangebietes sowie der Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt gewährleistet sind. Im Nordosten

kann gleichzeitig ein repräsentativer Eingangsbereich entstehen. Die noch festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und Gebäudehöhen des künftigen Bebauungsplans berücksichtigen diese Ziele.

Im Neubau des vier- bzw. sechsgeschossigen (inklusive Unter- und Dachgeschoss) Mutterhauses sollen nach aktuellem Planungsstand ein Hospiz sowie Flächen für Verwaltung, Küche, Gemeinschaftseinrichtungen und ein Andachtsraum untergebracht werden. Der Neubau des Pflegeheims soll als drei- bzw. fünfgeschossiger (inklusive Unter- und Dachgeschoss) Solitärbau im Norden des Mutterhauses entstehen.

Die geplanten Gebäudehöhen der Neubauten orientieren sich an der Höhe der bestehenden Villa bzw. des bestehenden Pflegeheims. Die Ausformung der künftigen Baukörper berücksichtigt eine weiterhin gute Besonnung der östlich angrenzenden, tiefer liegenden Bestandsbebauung und die Einbindung in die vorhandene Topografie. Die erforderlichen technischen Aufbauten sowie die Treppenhäuser werden mit dem Ziel der Schaffung einer „fünften Fassade“ in die Dachgestaltung integriert. Neben begrünten Dachteilen kann eine Dachterrasse als attraktiver Freibereich für die zukünftigen Bewohner entstehen.

Die Planung berücksichtigt damit die besonders hohen Anforderungen an Neubauvorhaben des Rahmenplans Halbhöhenlagen (LHS, 2008) in Bezug auf die Klimaverträglichkeit, die Durchgrünung der Hänge und die Einfügung ins Stadtbild.

Freiraum

Es handelt sich um ein nach Süden geneigtes Hanggrundstück mit attraktiven Blickbeziehungen auf die deutlich tiefer liegende Innenstadt von Stuttgart. Im Zuge der Neubebauung werden die historisch gewachsenen Strukturen, wie der teilweise alte Baumbestand oder der bestehende Rosengarten, aufgegriffen, in eine Gesamtgestaltung integriert und im künftigen Bebauungsplan gesichert.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die im Süden angrenzende Relenbergstraße erschlossen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit zum Herdweg nach Westen besteht nicht.

Im Plangebiet wird die erforderliche Parkierung wie bisher oberirdisch untergebracht und neu geordnet. Die Anbindung erfolgt über die bestehende Zufahrt.

Die Anforderungen im Hinblick auf den Mitarbeiter- und Besucherverkehr, die Ver- und Entsorgung und die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge werden in der weiteren Planung geprüft, wobei insbesondere auch die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung zu berücksichtigen sind.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht ein guter Anschluss an den ÖPNV. In kurzer, fußläufiger Entfernung liegt die Bushaltestelle „Dillmannstraße“ mit der Linie 43 (Feuersee - Pragsattel) im Südwesten des Plangebietes. Als nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle befindet sich die Haltestelle „Russische Kirche“ mit der Linie U4 (Hölderlinplatz-Untertürkheim) in ca. 350 m Entfernung südlich des Plangebiets.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maße an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen.

7. Umweltbelange

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Derzeit sind folgende umweltrelevante Aspekte bekannt, die bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen:

- Bestehende, auf das Plangebiet bzw. seine Nachbarbereiche einwirkende Lärmimmissionsbelastungen, schienen- und anlagenbezogener Lärm (Schutzgut Mensch).
- Vorkommen von seltenen und gefährdeten sowie besonders und streng geschützter Arten (Schutzgut Pflanzen und Tiere).
- Beachtung klimatischer Belange, Rahmenplan Halbhöhenlagen (Schutzgut Klima).

Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG durchgeführt (Büro Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner vom Oktober 2018).

Die Bestandsaufnahme und artenschutzfachliche Beurteilung der geplanten Neubebauung führt vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG aus Gutachtersicht im Wesentlichen zu den folgenden Ergebnissen:

- Im Gebiet bestehen Konflikte in Bezug auf den Schutz europarechtlich geschützter Arten.
- Tötungsrisiken bei Vogel- und Fledermausarten können durch Beschränkungen für den Zeitraum der Gehölzentfernung und des Gebäudeabrisses vermieden/vermindert werden.
- Die bei den europäischen Vogelarten und Fledermäusen bestehende Problematik kann durch die Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen gelöst werden.
- Für die Mauereidechse besteht die Notwendigkeit der Realisierung einer vorgezogenen, funktionserhaltenden Habitatentwicklungsmaßnahme. Zudem sind voraussichtlich bestimmte Maßnahmen zur Vermeidung signifikant erhöhter Tötungsrisiken zu treffen. Ggf. wäre in diesem Zusammenhang eine artenschutzrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung erforderlich und zu beantragen.

Die abschließende Klärung sowie die detaillierte Darstellung der zu treffenden Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der LHS. Eine Baumbilanz wurde erstellt. Nach derzeitigem Planungsstand werden für den Verlust von 6 Bäumen ca. 13 Ersatzpflanzungen notwendig, die im Plangebiet sowie auch auf den angrenzenden Grundstücken des Vorhabenträgers Relenbergstraße 82 (Flst. 8559/6) und 86 (Flst. 8518/6) realisiert werden können.

Lärm/Luftbelastung

Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm aufgrund des Bahnverkehrs auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Gäubahntrasse, die gutachterlich zu überprüfen ist.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen der durch die Planung entstehenden Lärmimmissionsbelastungen (zukünftiger Liefer-, Mitarbeiter- und Besucherverkehr) auf die benachbarten Wohnbebauungen sowie mögliche Auswirkungen des östlich angrenzenden Eberhard-Ludwigs-Gymnasiums auf die geplante Nutzung (Alten- und Pflegeheim mit Hospiz) zu überprüfen.

Im weiteren Verfahren wird daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Natura 2000/FFH-Gebiete/Naturdenkmal

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 7220-311 „Glemswald und Stuttgarter Bucht“ in ca. 3 km Entfernung zu nennen. Ausgehend von den geplanten Vorhaben im Plangebiet und der gegenwärtigen baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets zu erwarten. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Bereich der Freiflächen des östlich angrenzenden Eberhard-Ludwigs-Gymnasiums befindet sich ein Mammutbaum (Wellingtonie), der als Naturdenkmal besonders geschützt ist (§ 28 BNatSchG i.V.m. § 31 NatSchG).

Bodenschutzkonzept (BOKS)

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob im Zusammenhang mit den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans eventuelle Veränderungen in der Bilanz nach dem Bodenschutzkonzept (BOKS) der LHS zu erwarten sind.

Stadtklima

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (Hrsg.: Verband Region Stuttgart, 2008) ist das Plangebiet als bebauter Bereich mit bedeutender klimarelevanter Funktion (erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung) ausgewiesen.

Zusammenfassend lassen sich die stadtklimatischen Randbedingungen für den Standort durch den Rahmenplan Halbhöhenlagen (LHS, 2008) wiedergeben. Der Standort wird als klimabedeutsame Frei- bzw. Baufläche bezeichnet. Der nördliche Abschnitt gehört dem Qualitätsbereich 1 an, weshalb aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen sind. Der übrige Bereich der Standortfläche ist im Qualitätsbereich 2 mit ebenfalls hohen Anforderungen gelegen.

Die häufigsten Winde treten aus südlichen bis südwestlichen Richtungen auf, gefolgt von nordnordwestlichen Richtungen. Die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit ist mit 1.7 m/s gering (LHS, 2008). Der hohe Schwachwindanteil unterstreicht die Bedeutung lokaler Belüftungsbeiträge durch bodennahe thermisch induzierte Windsysteme. Neben den Kaltluftströmungen, die ihren Ursprung in den nördlich gelegenen Bereichen der „Feuerbacher Heide/Bismarckturm“ bzw. in gewissem Umfang auch in dem nordwestlich gelegenen Kräherwald haben, übernehmen die kleinen und großen Grünflächen zwischen den Gebäuden klimatisch in der Summe die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten und fungieren als kleinteilige, über den gesamten Hangbereich verteilte Kaltluftabflussbahnen. Die Kaltluftströmungen dringen bevorzugt in den vom Relief vorgezeigten Leitlinien vor. Am Standort und dessen südlicher Umgebung folgen diese den Einschnitten der Lenzhalde bzw. deren Verlängerung im Zuge der Azenberg- und Seestraße, weshalb in südöstliche Richtung orientierte Abflüsse entstehen (IB Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2009).

Eine weitere Bebauung darf daher weder im Hinblick auf eine mögliche Hinderniswirkung in Bezug auf die ausgeführten Durchlüftungsverhältnisse noch unter dem Aspekt der Inanspruchnahme klimaaktiver Flächen zu maßgeblichen Einschränkungen führen.

Mit der aktuellen Planung, die in ihren Grundzügen als Basis für die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans dienen soll, ist vor diesem Hintergrund im Vergleich mit der Bestandssituation mit keiner erheblichen Verminderung der Durchlüftungsmöglichkeiten zu rechnen.

Um trotz der zusätzlichen baulichen Verdichtung den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegen zu kommen, sind im Bebauungsplan Maßnahmen (z. B. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Baumpflanzungen sowie die Festsetzung eines Mindestbegrünungsanteils) zu treffen, die darauf abzielen, die prognostizierte Zunahme der thermischen Belastungen abzuschwächen und auszugleichen.

Mit dem Eingriff in den Baumbestand verringert sich auch dessen luft- und klimawirksame Leistungsfähigkeit. Der Verlust von Bestandsbäumen (6 Stück) wird durch entsprechende Ersatzpflanzungen (13 Stück) teilweise kompensiert.

Die stadtklimatologischen Belange werden im weiteren Verfahren durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 15. Mai 2020

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor