

Stuttgart, 02.12.2013

Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplans Stuttgart im Bereich Mineralbad Berg in Stuttgart-Ost
- Feststellungsbeschluss mit Anregungen i. S. v. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlußvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|----------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Vorberatung | öffentlich | 17.12.2013 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 19.12.2013 |

Beschlußantrag:

1. Vom Ergebnis der öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 49 im Bereich Mineralbad Berg in Stuttgart-Ost wird Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen können nicht berücksichtigt werden.
2. Die Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplans Stuttgart wird festgestellt. Maßgebend ist der Übersichtsplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 05.06.2009 und die Begründung mit Umweltbericht vom 05.06.2009 mit redaktionellen Änderungen vom 20.01.2011, 09.05.2011 und 20.11.2013.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Flächennutzungsplan Stuttgart stellt im Bereich des Bebauungsplanentwurfs Mineralbad Berg/Karl-Schurz-Straße Grünfläche mit Zweckbestimmung Freibad/Hallenbad dar und ist dazu als Heilquellenstandort gekennzeichnet. Entlang der Steubenstraße ist eine bestehende Wohnbaufläche und für den Schwanenplatz eine Grünfläche Parkanlage dargestellt. Um sicher zu stellen, dass ein Bebauungsplan, der hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung - Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören - als aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, soll dieser parallel zum Bebauungsplan z. T. in Gemischte Baufläche (Umnutzung) geändert werden.

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 2) wird verwiesen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,62 ha.

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs der Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplans Stuttgart mit Begründung und Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 23.04.2010 bis 25.05.2010. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist in den Anlagen 3 und 4 zusammengefasst.

Nach Prüfung der Anregungen, welche keine Berücksichtigung finden konnten, wird vorgeschlagen, den Planentwurf festzustellen. Die Begründung mit Umweltbericht vom 05.06.2009 wurde mit den Daten vom 20.01.2011, 09.05.2011 und 20.11.2013 (siehe Anlage 2) redaktionell geändert. Die Änderungen sind entsprechend gekennzeichnet.

Finanzielle Auswirkungen

Die Flächennutzungsplanänderung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplans Stuttgart, Begründung und Umweltbericht vom 05.06.2009/20.01.2011/09.05.2011/20.11.2013
3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
.....
5. Namensliste der Beteiligten (nur für Mitglieder des Gemeinderats, nicht elektronisch abrufbar)

Ausführliche Begründung

1. Vorgang

Der FNP Stuttgart stellt im Bereich des Bebauungsplanentwurfs Mineralbad Berg/Karl-Schurz-Straße Grünfläche mit Zweckbestimmung Freibad/Hallenbad dar und ist dazu als Heilquellenstandort gekennzeichnet. Entlang der Steubenstraße ist eine bestehende Wohnbaufläche und für den Schwanenplatz eine Grünfläche Parkanlage dargestellt. Um sicher zu stellen, dass ein Bebauungsplan, der hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung - Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören -, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, soll dieser parallel zum Bebauungsplan z. T. in Gemischte Baufläche (Umnutzung) geändert werden.

In diesem Parallelverfahren wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

2. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 30.03.2010 die Auslegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 49 im Bereich Mineralbad Berg in Stuttgart-Ost beschlossen (GRDrs. Nr. 12/2010)

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 49 mit Begründung und Umweltbericht lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.04.2010 bis 25.05.2010 in der Planauslage des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich aus. In dieser Zeit wurden drei Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht. Die Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Verwaltung mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen sind in Anlage 3 zusammengefasst.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 23.04.2010 bis 25.05.2010 beteiligt. Es gingen insgesamt drei für die Flächennutzungsplanänderung relevante Anregungen ein. Diese Anregungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind in Anlage 4 zusammengefasst.

Nach Prüfung der Anregungen wird vorgeschlagen, den Planentwurf festzustellen. Die Begründung mit Umweltbericht vom 05.06.2009 wurde mit

Datum vom 20.01.2011 redaktionell berichtigt. Die Änderungen sind entsprechend gekennzeichnet.

5. Begründung zur Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplans Stuttgart

Die Grundzüge der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) dargestellt. Auf diese Begründung wird Bezug genommen.

Zur Klarstellung u. a. aufgrund des Wechsels des Vorhabenträgers und Teile des Bauprogramms wurde die Begründung ergänzt und geändert. Der erneute Wechsel des Vorhabenträgers im März 2012 hat keine für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Auswirkungen. Die Änderungen sind kursiv bzw. durchgestrichen und doppelt durchgestrichen kenntlich gemacht.

6. Umweltbelange/Umweltbericht

Im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Begründung (vgl. Anlage 2), wurden die Belange des Umweltschutzes der jeweiligen Planungsebene entsprechend ermittelt und bewertet. Die allgemein verständliche Zusammenfassung (AVZ) aller relevanten Umweltbelange ist im Umweltbericht Anlage 2) zur Flächennutzungsplanänderung unter Ziffer 3.3. enthalten. Insgesamt sind ausgehend von der Wertigkeit der Umwelt im Plangebiet bei den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser und Landschaft (Anlage 2, Punkt 2.3) keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Mit den dargestellten Maßnahmen können die Folgen der Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Flächennutzungsplans

1. Allgemeine Ziele und Zwecke

Wesentliches *Ein* Ziel des Bebauungsplans ist, das reiche Mineralwasservorkommen Stuttgarts verstärkt in der Außendarstellung der Landeshauptstadt Stuttgart zu platzieren und mit geeigneten Dienstleistungen auch das touristische Angebot Stuttgarts zu erweitern. Der bisher als Grünfläche mit Zweckbestimmung Freibad/Hallenbad und Kennzeichnung Heilquelle dargestellte Bereich zwischen Karl-Schurz-Straße und Mineralbad Berg bietet sich als zukünftiger Standort für ein ~~Hotel mit Fitness-, Wellness- und Spa-Bereich-~~ *Gesundheitszentrum* an.

Zur Abrundung soll im östlichen Planbereich, entlang der Steubenstraße/Karl-Schurz-Straße eine Wohnbebauung ~~mit ca. 90 Wohneinheiten~~ realisiert werden.

Die vorgesehenen Neuordnungsabsichten entsprechen nicht dem Flächennutzungsplan Stuttgart. Der Flächennutzungsplan Stuttgart ist daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden von den vorhandenen Stellplätzen des Mineralbads begrenzt, im Westen durch das Mineralbad und im Süden sowie im Osten durch die Steuben- bzw.

Karl-Schurz-Straße. Die Stellplatzflächen sowie die Bade-, Betriebs- und Freiflächen des Mineralbads Berg sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung Nr. 49.

Westlich, nördlich (Untere Anlagen) und südlich (Park der Villa Berg) liegen die für die Grünflächenversorgung Stuttgarts unverzichtbaren südlichsten Ausläufer des „Grünen U“.

3. Bestandssituation/Geltendes Planungsrecht

Regionalplan

Regionalplanerische Aussagen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Die vorgesehenen Nutzungsabsichten sind nicht aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans Stuttgart der

Landeshauptstadt Stuttgart entwickelbar. Im Flächen-nutzungsplan Stuttgart ist das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung Freibad/Hallenbad und Kennzeichnung Heilquelle dargestellt.

Landschaftsplan/naturräumliche Situation

Das Plangebiet liegt am Südrand des „Grünen U“, einer für die Landeshauptstadt Stuttgart bedeutenden Grünverbindung, die die Stuttgarter City vom Schlossgarten über die oberen und unteren Anlagen, das Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet Rosensteinpark bis zum Höhenpark Killesberg im Norden der inneren Stadtgebiete verbindet.

Südlich des Plangebiets grenzt der historische Park der Villa Berg an, der auch eine fußläufige Verbindung zum Neckartal bietet.

Im Landschaftsplan 2010 (Entwurf) ist das Gebiet als innerstädtische Grünfläche Freibad dargestellt.

Sowohl im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart (NVS) von 1992, als auch im Klimaatlas der Region 2008 ist das Plangebiet als „bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen“ dargestellt.

4. Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung dargestellt. Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplans Stgt. 197, Mineralbad Berg/Karl-Schurz-Straße ist die Änderung der Plandarstellung entsprechend dem Lageplan Flächennutzungsplan Stuttgart „neu“ vom 5. Juni 2009 erforderlich.

Bauflächenkonzept

Die Darstellung Grünfläche mit Zweckbestimmung Freibad/Hallenbad und Kennzeichnung Heilquelle im Flächennutzungsplan Stuttgart wird z. T. in Gemischte Baufläche (Umnutzung) geändert. Die im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im südlichen Planbereich wird ebenfalls in Gemischte Baufläche (Umnutzung) geändert.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist an zwei Seiten von Straßen begrenzt und wird vollständig über diese erschlossen. Über die Steubenstraße besteht Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Die ÖPNV-Erschließung des Gebietes hat eine hohe Qualität: an der nördlich angrenzenden Stadtbahnhaltestelle besteht über drei Stadtbahnlinien sowohl ein Direktanschluss an die City Stuttgarts sowie an das Stadtbezirkzentrum von Bad Cannstatt.

Grünflächen- und Freiraumkonzept

Mit dem Grünkonzept des Flächennutzungsplans soll erreicht werden, dass trotz des anzustrebenden intensiven Überbauungsgrads im Plangebiet Freibereiche verbleiben, die einen hohen Vegetationsanteil aufweisen. Zudem werden Teilbereiche der Freiflächen durch Bebauungsplanfestsetzungen als dauerhafte Grünzäsur zwischen der Wohnbebauung entlang der Steubenstraße und dem Mineralbad gesichert.

Vorläufige Flächenbilanz

| | FNP Stuttgart alt | FNP Stuttgart neu |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Grünfläche / Freibad, Kennzeichnung Heilquelle (B) | 1,22 ha | - |
| Grünfläche Parkanlage (B) | 0,08 ha | - |
| Wohnbaufläche (B) | 0,32 ha | - |
| Gemischte Baufläche | 0,00 ha | 1,62 ha |
| | | |
| Gesamtfläche | 1,62 ha | 1,62 ha |

5. Grünplanerische Aspekte/Umweltbelange

Im Umweltbericht, einem gesonderten Teil dieser Begründung wurden die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet.

6. Prüfung von Standortalternativen

Das Ziel, das reiche Mineralwasservorkommen Stuttgarts verstärkt in der Außendarstellung der Landeshauptstadt Stuttgart zu platzieren und mit geeigneten Dienstleistungen auch das touristische Angebot Stuttgarts zu erweitern, lässt sich nur in unmittelbarer Nähe eines Mineralbades erreichen. Der gewählte Standort liegt in unmittelbarer Nähe des Mineralbads Berg sowie des Mineralbads Leuze. Ein denkbarer Alternativstandort käme nur im Bereich des Mineralbads Bad Cannstatt in Betracht.

Dieser scheidet sowohl aus städtebaulichen, als auch aus naturräumlichen Gründen aus. Hier wäre ein vergleichbares Projekt nur durch einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in den Kurpark Bad Cannstatt realisierbar.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des östlichen Bereichs des Plangebiets als Gemischte Baufläche mit dem Ziel ~~ea. 90~~ ~~Wohneinheiten~~ *hier Wohnungsbau* zu realisieren, wurde die gesamte Gemarkungsfläche auf zusätzlich darstellbare

potenzielle Wohnbauflächen untersucht und einer entsprechenden Überprüfung auf Eignung unterzogen. Bei den geprüften Flächen handelt es sich um Arrondierungsflächen begrenzter Größe. Jede positiv geprüfte Fläche leistet einen Beitrag, um in Stuttgart zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, die Einwohnerzahl zu stabilisieren und ist erforderlich, um die vom Gemeinderat vorgegebene Wohnbauleistung von 1 500 Wohneinheiten (WE) p. a. zu erreichen. Grundlage für die Planung bildet das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Stgt. 197, Mineralbad Berg/Karl-Schurz-Straße.

7. Hinweise auf verbindliche Bauleitplanung

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Neuordnung des Areals Mineralbad Berg aufgestellt. In diesem Verfahren sind insbesondere die stadtklimatologischen und grünplanerischen Belange sowie immissionsschutzrechtlichen Bedingungen zu ermitteln und abschließend zu bewerten.

8. Altlasten

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf folgende altlastenverdächtige Flächen bzw. Altstandorte wird hingewiesen:

- Altstandort „Ehem. Karl-Schurz-Straße 14“ (ISAS-Nr. 678): Nutzung durch diverse altlastenrelevante Betriebe, insbesondere eine Fahrzeugwerkstätte und eine Lackiererei. Eine orientierende Untergrunderkundung ergab geringfügig erhöhte Kupfer und CKW-Gehalte.
- „Steubenstraße 6“ (ISAS-Nr. 841): Nutzung durch diverse altlastenrelevante Betriebe ca. 1874 bis 1950, insbesondere durch eine chemische Reinigung.

B Umweltbericht

1. Planungsgebiet/-absicht

Die Landeshauptstadt Stuttgart beabsichtigt ein zusätzliches Flächenangebot für die Erweiterung des Gesundheits- und Wohnungsangebots und die Stärkung des vorhandenen Bäderangebots zu schaffen. Dazu soll die Siedlungsfläche am Rand des Stadtteils Berg für die Wohn- und Dienstleistungsnutzungen intensiver genutzt und städtebaulich neu geordnet werden.

Der genehmigte Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Grünfläche/Freibad/ Hallenbad und Kennzeichnung Heilquelle und entlang der Steubenstraße Wohnbaufläche (Bestand) dar. Um das Plankonzept realisieren zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Seine geplanten Festsetzungen müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Hierzu ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich in einem Parallelverfahren zu ändern - in die Darstellung: Gemischte Baufläche (Umnutzung).

Die Grundzüge des Flächennutzungsplans Stuttgart (genehmigt am 9. Februar 2000 und 27. Juli 2001) sind von dieser Einzeländerung nicht berührt. Weitere planerische Zielvorgaben enthält der Landschaftsplan 2010. Im Landschaftsplan 2010 (Entwurf) ist das Gebiet als innerstädtische Grünfläche Freibad dargestellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet sowie sein Umfeld, der weitere Untersuchungsraum, bieten Menschen die Möglichkeit für Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Erholung.

Die Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen im Geltungsbereich wie auch die Wohnbebauung des Stadtteils Berg werden aufgrund der Homogenität der Nutzungsstruktur hinsichtlich der Bedeutung als Wohn- und Arbeitsort als hoch eingestuft.

Hinsichtlich der Wohnfunktion sowie der Erholung des Menschen besteht im innerstädtischen Bereich grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärm und bioklimatischen Belastungen.

Durch das neue gemeinsame Parkraummanagement der beiden Mineralbäder, zusätzliche Wohnbebauung im Stadtteil Berg sowie den Wegfall öffentlicher Parkplätze ist mit einer Zunahme des Verkehrs im weiteren Untersuchungsgebiet zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bäume des Gehölzbestandes im östlichen Geltungsbereich

bieten potenzielle Nahrungs- und Bruthabitate für verschiedene **Vogelarten**. Ihnen kommt eine hohe faunistische Bedeutung zu. Die Baumreihen am Schwanenplatz sowie die überstehenden Satteldächer der Gebäude des Mineralbads bieten Rast- bzw. Nistplätze für Gebäude bewohnende Vogelarten. Sie besitzen daher eine mittlere Bedeutung. Die aus Ginkgo und Kastanien bestehenden Baumgruppen auf den Liegewiesen des Mineralbads sind v. a. aufgrund des intensiv genutzten Umfelds lediglich von geringer Bedeutung.

Die drei gefundenen Höhlenbäume befinden sich im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung Nr. 49, am Rande des Parkplatzes vor dem Mineralbad Berg. In den potentiell für **Fledermäuse** der bewertungsrelevanten Arten geeigneten Höhlen konnten keine charakteristischen Tierspuren gefunden werden.

Auch eine Höhle des Nachts festgestellten **Siebenschläfers** wurde nicht gefunden.

Ein Lebensraumpotential für den **Juchtenkäfer** konnte nicht gefunden werden. Totholz und absterbende Baumteile werden aufgrund der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig beseitigt. Die reich strukturierte Siedlungsfläche sowie insektenreiche Allee- und Einzelbaumvorkommen ergeben ein wertvolles Jagdhabitat für drei streng geschützte Fledermausarten: Abendsegler, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus. Besonders und streng geschützte Pflanzenarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Schutzgut Boden

Die unversiegelten Böden auf den hier relevanten nicht überbauten Flächen im Osten des Plangebietes haben eine mittlere Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionalität. Dies beruht auf den spezifischen Eigenschaften der Bodentypen und ihrer Bedeutung als Pflanzenstandort und Schadstoffpuffer. Die Böden im Geltungsbereich sind durch teilweise Versiegelung, anthropogen veränderte Ausgangssubstrate und anthropogen bedingte Einträge vorbelastet. Die Auswertung aktueller Bodenproben, genommen auf den altlastenverdächtigen Flächen im betroffenen Bereich, ergaben erhöhte Kupferanteile.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes Bad Cannstatt/Bad Berg. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Nordosten ca. 5 m. Das Grundwasser ist im Planbereich zwischen etwa 219 m ü. NN und 223 m ü. NN zu erwarten. Im Untersuchungsraum existieren mehrere Grundwasserleiter. Der tiefe Grundwasserleiter der Karstschichten im Unterkeuper und Muschelkalk der Nesenbachaue besitzt im Hinblick auf ihr Grundwasserdargebot eine hohe Bedeutung. Die oberflächennahen

Lockergesteinsgrundwasserleiter im Travertin der Talaue bzw. im Gipskeuper am Talrand sind hingegen aufgrund ihres geringen Grundwasserdargebots als hydrogeologisch weniger bedeutsam einzustufen. Aufgrund der großen Grundwasserflurabstände sowie der geringen Korngrößen der grundwasserüberdeckenden Bodenarten im Geltungsbereich (anmooriglehmige bis leicht sandige Substrate bzw. Löss/toniger Schluff) ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine geringe Grundwasserneubildung. Dies führt zu einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung. Aus demselben Grund besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Entfernung dieser schützenden Deckschichten ist allerdings hoch.

Schutzgut Klima/Luft

An den Planbereich schließen im Norden, Westen und Südwesten ausgedehnte Grünflächen an, die aufgrund ihrer Siedlungsnähe eine hohe Bedeutung für den klimatischen Ausgleich haben.

Die Freiflächen des Mineralbads sowie die im Umfeld der Parkplätze vorkommenden Freiflächen mit ausdauernden Vegetationsstrukturen besitzen hinsichtlich des klimatischen Ausgleichs ebenfalls eine hohe Bedeutung, da sie Kaltluftentstehung und Frischluftzufuhr ermöglichen.

Die offen bebauten Flächen am Südrand des Plangebiets (Steubenstraße) erhalten eine mittlere Bewertung, da sie aufgrund ihrer Lage und Bebauungsstruktur nur bedingt klimarelevante Funktionen übernehmen können. Der engere Untersuchungsbereich weist eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion auf. Vorbelastungen der Luft und des Klimas bestehen im Geltungsbereich allgemein durch die Stadtklimaproblematik im „Stuttgarter Kessel“. Weiter ist die bereits vorhandene Bebauung im südwestlichen Umfeld des Gebiets zu beachten. Hier sind Gebäude z. T. quer zur lokalen Luftströmung vorhanden, die den Luftaustausch beeinträchtigen.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet hat insgesamt einen eher mittleren landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür sind die geringe Strukturvielfalt, die Veränderung der ursprünglichen Landschaft und die starken Einflüsse durch umliegende Bebauung und Verkehrswege. Eine Ausnahme bildet der Baumbestand (*von dem ein Großteil unter die Baumschutzsatzung fällt*) von Mineralbad, Gärten und Parkplätzen. Diese Bäume bieten optische Reize und Orientierungsstrukturen und besitzen als landschaftsprägende Elemente einen hohen Wert für das Landschaftsbild im Übergang vom bebauten Bereich in die Parklandschaft. Ebenso wie die umliegende Bebauung schirmen sie außerdem einen Großteil des

Geltungsbereichs gegen Einblicke ab. Vorbelastungen des Landschaftserlebens und der Erholungsfunktion ergeben sich aus der Siedlungsrandlage sowie der eingeschränkten Zugänglichkeit des Planungsgebietes. Der Vorteil der guten Erreichbarkeit wird somit wieder aufgehoben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befindet sich mit dem Gebäude Steubenstraße 10 ("Wohn-hausbau der Biedermeierzeit", 1846) ein in der Liste erfasstes Kulturdenkmal (§ 2 DSchG). Ein weiteres Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Karl-Schurz-Straße 3: "Miets- und Geschäftshaus"/Ludwig Rieger, 1901/03) grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Mit dem südlich der Steubenstraße gelegenen Park der Villa Berg befindet sich ein weiteres Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) im Nahbereich des Plangebiets. Möglicherweise sind bei Ausschachtungen altsteinzeitliche und mittelalterliche Bodenfunde anzutreffen. Als relevante Sachgüter im Untersuchungsraum sind die bestehenden Verkehrswege, die Gebäude des Mineralbads sowie die sonstigen Wohngebäude im möglichen Wirkbereich zu nennen. Weiterhin sind auch die für den Mineralbadbetrieb genutzten Quellen als Sachgut einzustufen.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung *im Parallelverfahren* wäre nach geltendem Baurecht eine erheblich höhere Versiegelung und somit eine deutliche Verschlechterung gegenüber dem heutigen Zustand möglich.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Planung führt zu einer Verringerung des öffentlichen Freiraums bei gleichzeitigem Aufbau einer städtischen Kulisse. Damit verbunden ist eine Verminderung des Erlebniswerts und der suggestiven Bewegungsfreiheit auf Flächen mittlerer Bedeutung. Andererseits findet gleichzeitig eine Verbesserung der Erholungsqualität durch Ansiedlung neuer Dienstleistungsbetriebe und des Wohnwertes durch neue Wohnungen in günstiger Lage zu Erholungsflächen statt. Daher sowie aufgrund der Vorbelastung werden diese planbedingten Auswirkungen als nicht erheblich betrachtet. Von der Planung geht keine erhebliche Zunahme des Verkehrs und dessen Emissionen (Lärm, Abgase) gegenüber dem Null-Fall aus. Ob aus dem Betrieb einer zentralen Tiefgarage der Mischgebietsnutzungen bzw. deren möglicherweise zentralen Zufahrt erhebliche Lärmbelastungen für die gegenüberliegende Wohnbebauung resultieren, wird projektbezogen geprüft.

Über die tatsächliche Einhaltung der Richtwerte ist auf Ebene des Baugesuchs nochmals Nachweis im Detail zu führen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da das Prinzip einer Randbebauung an der Steubenstraße und der Karl-Schurz-Straße weitergeführt werden soll, lässt sich das noch verbliebene Gehölz auf den Resten der öffentlichen Grünfläche und der nicht bebauten Straßenfläche entlang dieser Straßen nicht mehr erhalten (*dabei entfallen auch zahlreiche, unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume*).

Die Straßenbäume auf der dem Gebiet zugewandten Seite der Karl-Schurz-Straße werden aufgrund ihrer Größe und ihrer der Baugrenze zu nahen Standorte komplett entfallen und sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Durch die Funktionsanpassung des Parkplatzes Am Schwanenplatz und der Straße beim Leuze-Bad gehen nach bisherigen Planungen mehrere Straßenbaumstandorte verloren.

Vögel

Durch die Überbaubarkeit des Gehölzes im Osten gehen auf ca. 0,1 ha potenzielle Nahrungs- und Bruthabitate für Siedlungsbereiche typische Heckenbrüter verloren. In dieser Größenordnung stellt dies aufgrund der Existenz ausreichend adäquater Ersatzhabitate in der näheren Umgebung der Parkanlagen keine erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigung der lokalen Arten bzw. deren Populationen dar.

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet ist Jagdhabitat streng geschützter Fledermausarten und weiterer geschützter Säugetierarten. Insbesondere der Abendsegler benötigt große zusammenhängende Jagdhabitate, die er derzeit im Schlosspark und Rosensteintunnel aber auch in den durchgrünten Randbereichen der Anlagen wie beispielsweise dem Bebauungsplan-Gebiet findet. Infolge der vorgesehenen verdichteten Bebauung auf der gemischten Baufläche und der öffentlichen Grünanlage mit bis zu 4-geschossigen Gebäuden wird es in diesem Randbereich zu einer Entwertung und einem Verlust von Jagdhabitaten der nachgewiesenen Fledermäuse kommen.

Die drei aufgrund ihres Höhlenvorkommens untersuchten Bäume im Geltungsbereich werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Anstehende Planungen für eine veränderte Verkehrsführung in Stuttgart durch den Bau des sogenannten Rosensteintunnels und die Planungen zu Stuttgart 21 werden Teile des Lebensraums des Abendseglers beanspruchen. Die beiden Bauvorhaben führen gem. Fledermausgutachten zum Rosensteintunnel (Institut für Tierökologie und Naturbildung, 2009, Seite 15) zu einer Minderung der Habitatqualität, jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung vorkommender Fledermausarten.

Gemessen an den in diesem Gutachten berücksichtigten Lebensraumgrößen und

-qualitäten sowie des darin beurteilten Eingriffsumfangs fallen die vergleichbaren Parameter der hier zu beurteilenden

Nachverdichtung im Innenbereich und der geringen Flächenqualität (keine Höhlenbäume, erhebliche Lichtvorbelastung durch angrenzende Straßen und Bebauung) eher gering aus. Die Erwartung einer erheblichen Verkleinerung des Lebensraums der Fledermausarten durch alle geplanten Vorhaben aufgrund der Flächennutzungsplanänderung erscheint daher unwahrscheinlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagdhabitaten der streng geschützten Fledermausarten Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist somit auszuschließen.

Juchtenkäfer

Die Höhlenuntersuchung brachte keine Nachweise des Juchtenkäfers. Aufgrund der nachhaltigen Verkehrssicherungsmaßnahmen durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt (Entfernung von bruchgefährdeten Baumteilen) sind auch im Plangebiet ohne das geplante Vorhaben keine Vorkommen wahrscheinlich. Die prioritäre FFH-Art Juchtenkäfer/Eremit (*Osmoderma eremita*) ist nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Durch die Zulässigkeit der Versiegelung bisher nicht versiegelter Bereiche können auf diesen Flächen alle Bodenfunktionen verloren gehen. Neben Versiegelung führen auch Bodenabtrag/Bodenumlagerung und Verdichtung zu ~~erheblichen~~ Beeinträchtigungen. Eine Reduzierung dieses Eingriffsumfangs ist aufgrund der Vorgaben u. a. zum Schutz des Grundwassers (u. a. Bautiefenbegrenzung, s. Grundwasser) nicht möglich. *Gegenüber der bereits heute zulässigen Versiegelung führt die Planung jedoch nicht zu erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Boden.*

Wechselwirkungen

Boden - Klima:

Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust als Vegetationsstandort.

Boden - Wasser:

Versiegelung als Schutz vor Grundwasserverschmutzung aber verbunden mit dem Verlust der Grundwasserneubildung.

Schutzgut Wasser

Die Bautiefe im Geltungsbereich ist durch die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung für das Stuttgarter Heilquellenschutzgebiet auf die quartären Ablagerungen begrenzt.

Vor allem die allgemein gültige Begrenzung der Tiefe von Baugruben und Einbauten durch die Schutzgebietsverordnung für das Stuttgarter Heilquellenschutzgebiet bewirkt eine Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers. Daher sowie aufgrund der Eigenschaften der Böden im Geltungsbereich sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf das

Grundwasservorkommen und die Grundwasserneubildung zu erwarten.

Das Gefährdungspotenzial für die Grundwasserqualität durch Einträge grundwasserschädlicher Stoffe in Bereichen mit Deckschichtenabtrag oder -verringerung wird als hoch eingeschätzt.

Wechselwirkungen

Grundwasser - Sachgüter, Bäume:

Ein dauerhaft absinkender Grundwasserspiegel ~~kann~~ *könnte* die Standsicherheit angrenzender (auch denkmalgeschützter) Gebäude und die Vitalität des Altbaumbestandes gefährden. *Die Vorgaben des Grundwasserschutzes stellen jedoch sicher, dass mit solchen Auswirkungen nicht zu rechnen ist.*

Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplanten Nutzungsmöglichkeiten wird eine zusätzliche Versiegelung bisheriger Freiflächen mit Gehölzstrukturen von mittlerer bis hoher Bedeutung für das Klima und die Luftreinhaltung ermöglicht. Die Standortverluste der Gehölze führen zum Verlust klimawirksamer und Luft reinigender Blattoberflächen und wirken sich somit negativ auf die Frischluftentstehung, die CO₂- Fixierung und die Luftfilterung (Stäube) aus.

Die Barrierewirkung der zulässigen Bebauung entspricht im Wesentlichen der des Nullfalls.

Wechselwirkungen

Klima und Luft - Menschen

Luftfeuchte und Temperatur sind wesentlich bioklimatische Faktoren und neben der Sauberkeit der Luft wesentlich am Wohlbefinden der Menschen beteiligt.

Schutzgut Landschaft

Während der Bauphase können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens im Umfeld (Schlossgarten, Rosensteinpark) durch baubedingte Wirkungen (Baustelleneinrichtung, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der beabsichtigten baulichen Nachverdichtung findet vor allem im nordöstlichen Teil der gemischten Baufläche eine deutlich wahrnehmbare und dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes durch den Verlust von Struktur gebenden und die Vielfalt bereichernden Biotopstrukturen (Gehölzbestand, Baumreihe, *unter die Baumschutzsatzung fallende Großbäume*) statt. Dies ist ebenso wie die Störung von Sichtbeziehungen als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Die durch die zusätzliche Bebauung verursachte weitere Verringerung der Einsehbarkeit und der Zugänglichkeit sowie die Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit des Reliefs (Eigenart) werden auf Grund der geringen Größe und Vorbelastung des Gebiets als unerhebliche Auswirkungen eingestuft. Da mit der Planung eine dauerhafte Überbauung angestrebt wird, kann das ursprüngliche Landschaftsbild nicht

wiederhergestellt werden.

Wechselwirkungen

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen dem Verlust von wohnungsnahem Grün und dem Wohlbefinden der Menschen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen (mechanische Einwirkungen, Erschütterungen, Baugrundveränderungen z. B. durch Grundwasserabsenkungen, Staubeentwicklung) auf die im direkten Umfeld der Baugebiete liegenden Kulturdenkmale an der Steubenstraße sowie Karl-Schurz-/Nißlestraße sind nicht auszuschließen. Derartige Schädigungen wären als erhebliche Beeinträchtigungen einzustufen.

Eingriffsbewertung nach § 1 a Abs. 3 BauGB

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1 a (3) BauGB die Eingriffsregelung i. V. mit § 21 BNatSchG abzuhandeln. Die Eingriffsermittlung erfolgt auf Bebauungsplanebene auf Basis des Stuttgarter Modells. In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind altes Planrecht und neues Planrecht gegenüberzustellen. Aufgrund der Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten können sollen gegenüber geltendem Planungsrecht zusätzliche Eingriffe vermieden werden. ~~Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist dementsprechend ausgeglichen. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf der Grundlage der Eingriffsregelung nicht erforderlich.~~

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

der nachteiligen Auswirkungen, Vermeidungsmaßnahmen, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, sind die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Auf mindestens 50 % der Flachdachflächen sind extensive Dachbegrünungen vorzusehen. Näheres wird im Bebauungsplanverfahren geregelt. Der Anteil vollständig versiegelter Flächen ~~wird~~ ist im Bebauungsplan auf max. 50 % der privaten Grünflächen ~~begrenzt~~ zu begrenzen .

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel, den Kur- und Bäderbetrieb der LH Stuttgart zu stärken, das Spektrum der der Gesundheits- und Wellnessrichtungen zu erweitern, lässt sich nur in unmittelbarer Nähe eines Mineralbades erreichen. Der gewählte

Standort liegt in unmittelbarer Nähe der Kurbadeeinrichtungen Mineralbad Berg sowie Mineralbad Leuze. Ein denkbarer Alternativstandort käme nur im Bereich des Mineralbads Bad Cannstatt in Betracht. Dieser scheidet sowohl aus städtebaulichen, als auch aus naturräumlichen Gründen aus. Hier wäre ein vergleichbares Projekt nur durch einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in den Kurpark Bad Cannstatt realisierbar.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des östlichen Bereichs des Plangebiets als Gemischte Baufläche mit dem Ziel ~~ea. 90~~ ~~Wohneinheiten~~ *hier Wohnungsbau* zu realisieren wurde die gesamte Gemarkungsfläche auf zusätzlich darstellbare potenzielle Wohnbauflächen untersucht und einer entsprechenden Überprüfung auf Eignung unterzogen.

Bei den geprüften Flächen handelt es sich um Arrondierungsflächen begrenzter Größe. Jede positiv geprüfte Fläche leistet einen Beitrag, um in Stuttgart zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, die Einwohnerzahl zu stabilisieren und ist erforderlich, um die vom Gemeinderat vorgegebene Wohnbauleistung von 1 500 Wohneinheiten (WE) p. a. zu erreichen. Grundlage für die Planung ist das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Mineralbad Berg/Karl-Schurz-Straße (Stgt. 197).

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Nach § 2 (4) BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Bei der Umweltprüfung wurden jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt. Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf *Bebauungsplanebene auf der Grundlage des Stuttgarter Modells* durchgeführt. Die Datenerhebung erfolgte im Rahmen eigener Gebietsbegehungen sowie durch Auswertung von Fachliteratur und Fachgutachten.

3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Das Amt für Umweltschutz erstellt regelmäßig Berichte über den

Zustand der Umwelt in Stuttgart. Negative Entwicklungen, verursacht z. B. durch die Bauleitplanung, können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Da bei Durchführung der Planung dieses Verfahrens zudem nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist, kann auf ein separates intensives Monitoring gem. § 4 c BauGB verzichtet werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Mineralbades Berg hat zum Teil ein zusätzliches Flächenangebot für die Erweiterung des Gesundheits- und Wohnungsangebots und der Stärkung des vorhandenen Bäderangebots zu schaffen. Die bisher im Flächen-nutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad/Hallenbad und Kennzeichnung Heilquelle zwischen Karl-Schurz-Straße und Mineralbad Berg bietet sich als zukünftiger Standort für ein ~~Hotel mit Fitness-, Wellness- und Spa-Bereich-Gesundheitszentrum~~ an. Entlang der Steuben-/Karl-Schurz-Straße soll darüber hinaus eine Wohnbebauung realisiert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung an dieser Stelle zu schaffen. Um den zur Realisierung des Plankonzeptes erforderlichen Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln zu können, muss dieser in einem Parallelverfahren in Gemischte Baufläche (Umnutzung) geändert werden. Insgesamt sind, ausgehend von der Wertigkeit der Umwelt im Plangebiet, durch die geplanten Maßnahmen bei vielen Schutzgütern keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Mit den verschiedenen Maßnahmen können die Folgen der Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Um eine vollständige Kompensation der Eingriffe zu erzielen, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Änderungen/Ergänzungen sind kursiv, durchgestrichen bzw. doppelt durchgestrichen dargestellt.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 5. Juni 2009, 20. Januar 2011, 9. Mai 2011, 20.
November 2013
Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplans Stuttgart im Bereich Mineralbad Berg in Stuttgart Ost

Übersicht zu den FNP-relevanten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 23. April bis 25. Mai 2010

| Stellungnahme/Verfasser | Stellungnahme der Verwaltung | Berücksichtigung |
|---|--|------------------|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>Es wird angeregt, statt eines Mischgebiets an der Nordseite der Steubenstraße ein Wohngebiet (WA, WR oder WB) darzustellen. Nur das Hotel sollte als MI dargestellt werden.</p> <p><u>Beteiligter 1 (04.05.2010)</u></p> <p>Es sei nicht nachvollziehbar, warum die heute vorhandene W-Flächen-Darstellung in eine MI-Flächen-Darstellung „herabgestuft“ wird.</p> <p><u>Beteiligter 3 (25.05.2010)</u></p> | <p>Die gewählte Darstellung (gemischte Baufläche M (Umnutzung) wird der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans gerecht. Die besondere Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem ist die gewählte Darstellung geeignet, die Bestandsbebauung entlang der Steubenstraße zu sichern und stellt den gewünschten Gebietscharakter für die Gesamtfläche zutreffend dar. Der Flächennutzungsplan Stuttgart stellt nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung dar und dies ist nicht parzellenscharf. Daher entspricht die für die geplante Nutzungskombination Gesundheitszentrum und anschließende Wohnbebauung gewählte Darstellung der Gemischten Baufläche (M) den Darstellungsmöglichkeiten auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.</p> | nein |
| <p>2. Erschließung, Verkehrskonzept</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets wird als mangelhaft beschrieben.</p> <p>Eine schlüssige planerische</p> | <p>Wie in der Begründung dargestellt ist das Plangebiet an zwei Seiten von Straßen begrenzt und wird durch diese vollständig</p> | nein |

| | | |
|--|---|--------------------|
| <p>Zielvorstellung, mit der die Mehrbelastung des Stadtteils durch die Neuplanung zumindest ausgeglichen werden könnte, fehlt.</p> <p><u>Beteiligter 2 (19.05.2010)</u></p> | <p>erschlossen. Ebenso wird auf die hohe ÖPNV-Gunst des Standorts durch einen optimalen Stadtbahnanschluss hingewiesen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist keine detailliertere Darstellung möglich und erforderlich. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird den verkehrlichen Belangen vertieft Rechnung getragen. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erhobene Verkehrsfrequenz von 6 000 Kfz/Tag kann im urbanen Kontext als normal und hinnehmbar angenommen werden. Gesonderte Untersuchungen sind daher auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich. Um die Parkierungssituation am Mineralbad Berg zu optimieren, wurde ein Parkierungskonzept – zunächst im Rahmen einer einjährigen Versuchsphase – eingeführt (GRDrs. Nr. 372/2010).</p> | |
| <p>3. Vollständigkeit der Unterlagen</p> <p>Es wird bemängelt, dass dem Flächennutzungsplan keine Legende/Zeichenerklärung beilag, daher sei die Bürgerbeteiligung nicht korrekt.</p> <p><u>Beteiligter 3</u></p> | <p>Die zur Auslegung erforderlichen Unterlagen entsprachen dem im BauGB vorgeschriebenen Umfang.</p> <p>Neben der Plandarstellung wurde auch eine gesonderte Legende des Flächennutzungsplans den Auslegungsunterlagen beigelegt.</p> | <p>nein</p> |
| <p>4. Grünflächenkonzept</p> <p>Es wird bemängelt, dass die Grünflächen um 80 % reduziert werden. Diese würden in der FNP-Bilanz nicht mehr auftauchen.</p> <p>Die außerhalb des Geltungsbereiches im Bebauungsplan festgesetzte Bauverbotszone (Liegewiese) liegt außerhalb des Geltungsbereichs</p> | <p>Die im Flächennutzungsplan Stuttgart für die Mineralbäder gewählte Darstellung „Grünfläche Freibad/Hallenbad“ bedeutet nicht, dass es sich hier um unversiegelte Grünflächen im landläufigen Sinne handelt. Hier sind auch bauliche Anlagen für diese Zweckbestimmung möglich. Das vor der Änderung des</p> | <p>nein</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>der Flächennutzungsplanänderung</p> <p><u>Beteiligter 3</u></p> | <p>Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplans gültige Planungsrecht hätte eine höhere Versiegelung ermöglicht, als dies im aktuellen Bebauungsplanentwurf der Fall ist. Im Umkehrschluss bedeutet die Darstellung als Gemischte Baufläche nicht, dass hier die Flächen zu 100 % versiegelt werden. Von daher ist die aufgestellte Rechnung wenig zielführend.</p> <p>Aus den oben dargelegten Gründen ist die Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung Nr. 49 richtig.</p> <p>Die im Bebauungsplan mit Bauverbot gesicherte Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als Grünfläche Freibad/Hallenbad dargestellt. Eine Änderung ist in diesem Teilbereich nicht erforderlich.</p> | |
|--|---|--|

Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplans Stuttgart im Bereich Mineralbad Berg in Stuttgart Ost

Übersicht zu den FNP-relevanten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23. April bis 25. Mai 2010

| Stellungnahme/Verfasser | Stellungnahme der Verwaltung | Berücksichtigung |
|---|---|------------------|
| <p>1. Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung werde nicht befürwortet. Sie widerspreche der im Kommunalen Umweltbericht am 06.11.2008 vorgegebenen Maßnahme DM 3/07, die u. a. die Wiedernutzung von Bestandsflächen unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und grünplanerischer Belange vorsieht. Diese Vorgabe sei nicht eingehalten.</p> <p><u>Amt für Umweltschutz</u> (<u>Naturschutz und Landschaftspflege</u>)</p> | <p>Die vorliegende Planung setzt das Gesamtkonzept der Stadt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ um. Das bisher geltende Planrecht hätte auf den untergenutzten Flächen eine höhere Versiegelung und größere Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Daher muss die vorliegende Planung, konkretisiert im Bebauungsplan, als Beitrag zur „doppelten Innenentwicklung“ betrachtet werden, da hier sowohl die bauliche Neuordnung einer untergenutzten Fläche, als auch eine hochwertige Grünausstattung angestrebt wird.</p> | nein |
| <p>2. Stadtklimatologie</p> <p>Es wird angeregt, die bestehende Darstellung als Wohnbaufläche (W) beizubehalten. Die vorgesehene Umwidmung in Gemischte Baufläche (M) bedingt eine Erhöhung der Grundflächenzahl und eine veränderte Duldung der sowohl von außen, als auch durch die im Gebiet zulässigen Nutzungen verursachten Lärmimmissionen. In einem Mischgebiet werden erhöhte Beurteilungspegel zugrunde</p> | <p>Die gewählte Darstellung (gemischte Baufläche M (Umnutzung) wird der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans gerecht. Die besondere Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem ist die gewählte Darstellung geeignet, die Bestandsbebauung entlang der Steubenstraße zu sichern und stellt den gewünschten Gebietscharakter für die Gesamtfläche zutreffend</p> | nein |

| | | |
|--|---|------|
| <p>gelegt. Eine Herabsetzung der Schutzbedürftigkeit und eine damit verbundene Verminderung der Wohnqualität kann nicht befürwortet werden. Mit der Beibehaltung der W-Fläche würde den stadtklimatologischen Belangen und der Schutzwürdigkeit empfindlicher Nutzungen eher Rechnung getragen.</p> <p><u>Amt für Umweltschutz (Stadtklimatologie)</u></p> | <p>dar. Der Flächennutzungsplan Stuttgart stellt nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung dar und dies nicht parzellenscharf. Daher ist, für die geplante Nutzungskombination Gesundheitszentrum und anschließende Wohnbebauung die gewählter Darstellung der Gemischten Baufläche (M) auf Ebene der Flächennutzungsplanung richtig. Die besondere Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Bebauungsplan, festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt der stadtklimatologischen Situation auch dadurch Rechnung, dass er die bestehende Grünachse Villa Berg/Trollingersteg/Schwanenplatz langfristig planerisch sichert.</p> | |
| <p>3. Immissionsschutz</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmproblematik der Tiefgaragenzufahrt im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren detailliert untersucht werden muss.</p> <p><u>Amt für Umweltschutz (Immissionsschutz)</u></p> | <p>Kenntnisnahme Die Lärmproblematik ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie auf Ebene der Baugenehmigung detailliert zu untersuchen.</p> | - |
| <p>4. Heilquellenschutz</p> <p>Auf die besonderen Regelungen des Heilquellenschutzgebietes wird verwiesen.</p> <p><u>(Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Ba.-Wü.)</u></p> | <p>Kenntnisnahme Die besonderen Regelungen des Heilquellenschutzes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie auf Ebene der Baugenehmigung zu beachten.</p> | - |
| <p>5. Abgrenzung des Geltungsbereichs</p> <p>Es sollte in Erwägung gezogen werden, das Sondergebiet</p> | <p>Der Flächennutzungsplan Stuttgart stellt alle Mineralbäder Stuttgarts</p> | nein |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Kureinrichtung/Mineralbad, das an die Flächennutzungsplanänderung angrenzt, ebenfalls in den Geltungsbereich einzubeziehen.</p> <p>(Regierungspräsidium Stuttgart)</p> | <p>als „Grünfläche Freibad/Hallenbad“ mit dem Vermerk „Heilquelle“ dar. In dieser Systematik ist es folgerichtig, das bestehende Mineralbad Berg in dieser Darstellung zu belassen und nicht in den Geltungsbereich aufzunehmen.</p> | |
|---|--|--|

Liste der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Stellungnahmen

- Amt für Umweltschutz, Landeshauptstadt Stuttgart
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg
- Regierungspräsidium Stuttgart

Von den weiteren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine FNP-relevanten Stellungnahmen abgegeben (DB Services Immobilien GmbH, Deutsche Post Bauen GmbH, Deutsche Telekom AG – T-Com, EnBW Regional AG, Gasversorgung Süddeutschland, Gesundheitsamt, Kur- und Bäderbetriebe Stuttgart, Handwerkskammer Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik, Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 84 Landesamt für Flurneuordnung, Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Naturschutzbeauftragter Dr. Martin Nebel, NABU Stuttgart e. V., Stuttgarter Straßenbahnen AG, Verband Region Stuttgart, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH, Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG.