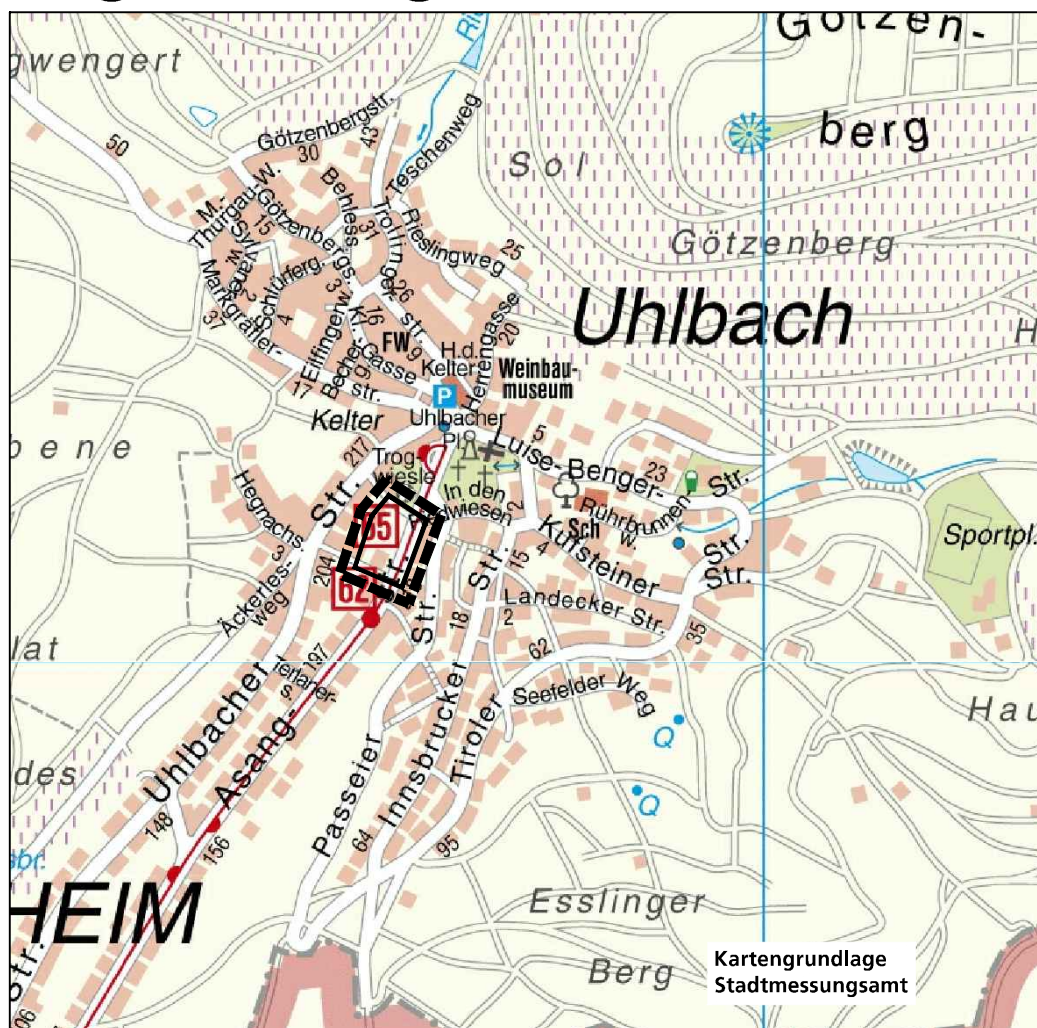


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 3

Turn- und Mehrzweckhalle Uhlbach (Uhl 22)

Begründung



Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Plangebiet

2. Ziele und Zwecke der Planung

- 2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
- 2.2 Geltendes Recht, andere Planungen
- 2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

3. Planinhalt

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Verkehrserschließung
- 3.6 Ver- und Entsorgung
- 3.7 Grünflächen

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Umweltbelange

- 5.1 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen
- 5.2 Schutzgut Mensch
- 5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 5.4 Schutzgut Wasser und Boden
- 5.5 Schutzgut Klima und Luft
- 5.6 Schutzgut Stadt- / Landschaftsbild
- 5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 5.8 Schutzgebiete

6. Sozialverträglichkeit

7. Planverwirklichung, Kostenschätzung

8. Flächenbilanz

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Obertürkheim, Stadtteil Uhlbach, südlich der Ortsmitte (Uhlbacher Platz) an der Asangstraße.

Er ist folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden von Flst. 251/5 (Grünanlage mit freigelegtem Stück des Uhlbachs);
- im Osten von der Wohnbebauung Asangstraße 220 – 230;
- im Süden von der Wohnbebauung Asangstraße 219 A;
- im Westen von der Bebauung Uhlbacher Straße 212 – 222.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die 1907 erbaute Turn- und Versammlungshalle des TSV Uhlbach (Asangstraße 221) wird seit vielen Jahren nicht nur von Vereinsmitgliedern genutzt, sondern auch von weiteren Vereinen und Institutionen sowie der Grundschule Uhlbach. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Da sich eine Ertüchtigung des Gebäudes nicht mehr lohnt, soll es durch eine neue Turn- und Mehrzweckhalle ersetzt werden.

Die Ausschüsse des Gemeinderats haben am 24./25. September 2013 (GRDRs 780/2013) den Vorprojektbeschluss für das Bauvorhaben gefasst. Durch Mittelbereitstellungen im Doppelhaushalt 2014/2015 stehen für die Planungen des Vorhabens insgesamt 600.000 € zur Verfügung.

Die heutigen Standards im Hinblick auf Spielfeldgröße, sanitäre Einrichtungen, Nebenräume u. a. erfordern einen deutlich größeren Baukörper. Dieser lässt sich mit dem geltenden Planungsrecht – auch über Befreiungen – nicht realisieren, weil der gültige Bebauungsplan nur den heutigen Bestand festsetzt.

Daher ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

2.2 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) entwickelt und stellt im Geltungsbereich die Fläche der bestehenden Turn- und Mehrzweckhalle als „Wohnbaufläche“ und die nördlich angrenzende Fläche als „Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark“ dar. Das Plangebiet wird von der Darstellung „Grünkorridor / Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche“ tangiert.

Im Planbereich des Bebauungsplans gelten heute zwei Bebauungspläne. Der Bebauungsplan 1992/023 (Uhlbacher Platz, Teilabschnitt 1) setzt innerhalb einer privaten Grünfläche – Sportanlage – einen „Zweckbau für Private Grünfläche – Turnhalle“ fest. Der Bebauungsplan 1996/002 (Passeier Straße / Innsbrucker Straße) setzt für den nördlichen Teil des Bebauungsplans innerhalb einer öffentlichen Grünfläche einen „Ballspielplatz mit Ballfangeinrichtungen“ mit einer Fläche von 18 m x 30 m fest; zudem wird eine Wasserfläche für den zu renaturierenden Uhlbach ausgewiesen, die als Teil

der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme für die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft dient.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Textbebauungsplanes Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/011).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des stadtweit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart von 2008. Außerdem wird derzeit für den Stadtbezirk Obertürkheim ein neuer bezirksweiter Bebauungsplan zur Umsetzung der stadtweiten Vergnügungsstättenkonzeption aufgestellt (Aufstellungsbeschluss vom 9. Oktober 2012); dieser soll Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe generell ausschließen.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes.

2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20 000 m². Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren Bauleitplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz verpflichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen nicht; die Verpflichtungen bezüglich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan 1996/002 (Passeier Straße - Innsbrucker Straße) werden durch die Festsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB in die Planung übernommen. Im Übrigen wird auf Ziff. 5.1 verwiesen.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet umfasst zum einen die bestehende Turn- und Versammlungshalle des TSV Uhlbach (Asangstraße 221), zum anderen einen angrenzenden Teilbereich des kleinen innerörtlichen Grünzuges, der sich nach Norden bis zum Uhlbacher Platz erstreckt. Die Asangstraße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen, da die Aufteilung der Verkehrsflächen verändert werden soll. Um für den ortsbildprägenden Grünzug einen möglichst großen Freiraum zu erhalten, soll der geplante Hallenneubau das bisher vorhandene Gebäude an gleicher Stelle ersetzen. Die künftig größere Halle wird zwar gegenüber dem Bestand Richtung Asangstraße sowie nach Norden Richtung Uhlbacher Platz vergrößert, verkürzt den Grünzug entlang des Uhlba-

ches aber nur unwesentlich. Im Gegenzug rückt der Hallenneubau zugunsten der öffentlichen Grünfläche von der Uhlbachdole etwas ab.

Der Haupteingang der neuen Turn- und Mehrzweckhalle wird an der Nordostecke der Halle liegen, da er sich Richtung Ortsmitte orientieren soll; er soll durch eine befestigte Vorfläche betont werden, die als Aufenthaltsmöglichkeit dient. Direkt daneben soll die Zu- und Abfahrt zu den notwendigen Stellplätzen (St) sowie zum Areal des Bolzplatzes (Sp) liegen. Der neue Bolzplatz soll so ausgeführt werden, dass er bei Veranstaltungen temporär auch als Parkplatz genutzt werden kann.

Auf Grund des Platzbedarfs für die größere Halle und die Stellplätze rückt der künftige Bolzplatz gegenüber seiner bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan 1996/002 um ca. 14 m nach Norden; dies entspricht seiner aktuellen nördlichen Abgrenzung. Er wird mit einer Fläche von 17,4 m x 26 m (bisher: 18 m x 30 m) reduziert festgesetzt und außerdem gegenüber der vorhandenen, asphaltierten Platzfläche um ca. 6 m Richtung Asangstraße verschoben, damit auf dem zwischen Neubau / Bolzplatz und der westlichen Begrenzung des Bebauungsplanentwurfes liegenden Flächenstreifen die Renaturierung des Uhlbaches fortgesetzt werden kann; diese ist am „Trogwiesle“ als erster Abschnitt der als Ausgleichsmaßnahme für die mit dem Bebauungsplan 1996/002 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits hergestellt. Die noch bestehende, bis an die alte Halle heranreichende, ca. 50 m lange, befestigte Platzfläche wird somit zugunsten der öffentlichen Grünfläche verschoben und reduziert.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird in ihren Abmessungen vom bisherigen Bebauungsplan 1992/023 übernommen; die Aufteilung wird jedoch den Bedürfnissen der Turn- und Mehrzweckhalle entsprechend angepasst. Um das beengte Vorfeld der Halle großzügiger zu gestalten, sind Längsparkplätze nur noch entlang des Bolzplatzes vorgesehen, während der Bereich vor dem Gebäude einen platzartigen Charakter erhalten soll, auf dem auch Fahrradabstellplätze untergebracht werden können. Als Teil einer Baumreihe entlang der Asangstraße werden zwei Bäume das Vorfeld der Halle gliedern. ~~Hier sollten begehbare Baumscheiben verwendet werden, damit die Platzfläche nicht zu sehr eingeschränkt wird.~~ In diesem Zusammenhang verschwenkt der vorhandene Gehweg Richtung Halle und Bolzplatz.

Die Bäume zwischen Bolzplatz und Asangstraße sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Zur Gliederung des Straßenraumes werden zusätzlich 2 Bäume an der Asangstraße festgesetzt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind eine Turn- und Mehrzweckhalle und ein Bolzplatz sowie Stellplätze. Die geplante Turn- und Mehrzweckhalle soll einerseits dem TSV Uhlbach, andererseits weiteren Vereinen und Institutionen sowie dem Schulsport dienen.

Wochentags soll in der Halle tagsüber (8:00 bis 17:15 Uhr) der Schulsport der Grundschule Uhlbach stattfinden. In der Zeit von 17:15 bis 21:45 Uhr stehen die Turnhalle und der Gymnastikraum dem Vereinssport zur Verfügung. Eine Verlängerung bis 22:30 Uhr an 1 bis 2 Wochentagen ist denkbar.

An den Wochenenden steht die Halle dem Vereinssport außerhalb des Veranstaltungsbetriebes ganztägig für Trainingszwecke zur Verfügung. Publikumswirksamer Sportwettkampfbetrieb mit Zuschauern ist nicht vorgesehen.

An 5 bis 10 Tagen pro Jahr können auch Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle stattfinden. Zu den bisherigen Veranstaltungen zählen Konzerte des Musikvereines, Hauptversammlungen der Banken, Weinproben und Kinderfasching (s. hierzu Ziff. 5.2).

Der TSV Uhlbach möchte im neuen Gebäude einen Seminarraum sowie eine Geschäftsstelle mit Teeküche und Archiv einrichten.

Der Bolzplatz soll neben dem Spielen auch als Parkplatz bei größeren Veranstaltungen in der Halle dienen. Der Abstand zwischen Halle und Bolzplatz ist so bemessen, dass die baurechtlich notwendigen Stellplätze für den Alltagsbetrieb der Halle untergebracht werden können. Aufgrund dieser Funktionen werden Halle und Bolzplatz gemeinsam als Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die GB-Fläche von 0,45 ermöglicht den Bau einer Halle in der erforderlichen Größe und liegt im städtebaulich vertretbaren Rahmen der umgebenden Bebauung. Im Hinblick auf die geplanten befestigten Flächen des Bolzplatzes, der Stellplätze und dem Vorplatz der Halle verbleiben innerhalb der GB-Fläche nur wenige Flächen, die unbefestigt bleiben können. Deshalb darf die GRZ im Hinblick auf befestigte Flächen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden. Damit wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten. Die hierfür gem. § 17 Abs. 2 BauNVO notwendigen Voraussetzungen sind gegeben: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer, von wasserdurchlässigem Stellplatzbelag, Pflanzgeboten und neuen Baumanpflanzungen.

Die oberste Begrenzung der baulichen Anlage (HbA) ist aus dem aktuellen Vorentwurf der Halle abgeleitet. Die maximale Höhe baulicher Anlagen von 290,0 m ü.NN orientiert sich an den vorhandenen Firsthöhen in der näheren Umgebung.

Lage und Bemessung des Baufensters setzen die Positionierung der neuen Turn- und Mehrzweckhalle im Wesentlichen fest. Damit wird sichergestellt, dass der Baukörper Mindestabstände zum Bach, zur Straße und zur Nachbarbebauung einhält und, wie die bisherige Halle, so weit wie möglich im südlichen Bereich des Plangebietes steht. Der Versprung der Baugrenze an der Nordostecke des Baufensters schafft die Möglichkeit, ein Vordach für den Eingangsbereich zu errichten.

3.4 Bauweise

Die geplante Halle ist als Einzelgebäude freistehend. Da sie jedoch rückseitig aus Platzgründen direkt an die öffentliche Grünfläche herangerückt wird (= einseitiger Grenzbau), wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

3.5 Verkehrserschließung

Die Asangstraße als Ortsverbindung zwischen Uhlbach und Obertürkheim liegt im Planbereich und erschließt das GB-Grundstück direkt. Hierbei können zum einen die baurechtlich notwendigen Stellplätze der Halle (St) angefahren werden, zum anderen

auch Besucherstellplätze, die bei größeren Veranstaltungen in der Halle auf dem Bolzplatz (Sp) zur Verfügung stehen.

Die Asangstraße wird sowohl von Linienbussen als auch von Ausflugsbussen (Weinbaumuseum) befahren. Die bisher festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen (Gehweg Ostseite (Bestand) = überwiegend ca. 2,25 m, Fahrbahn = 6,5 m, Längsparkplatzstreifen = 2,0 m und Gehweg Westseite = 2,50 m) werden für die neue Planung übernommen. Parkplatzstreifen und Gehweg wurden noch nicht in der bisher festgesetzten Weise umgesetzt.

Aufgrund der lockeren Bebauung in der Umgebung besteht kein erhöhter Parkdruck. Daher kann im Bereich der Halle auf Längsparkplätze verzichtet werden, um das Vorfeld der Halle etwas großzügiger gestalten zu können.

Die beiden an der Nord- und Südseite des Plangebiets vorhandenen, quer zur Uhlbachdole verlaufenden Gehwege aus Richtung Uhlbacher Straße stellen Fußwegverbindungen zur Asangstraße und somit zur geplanten Halle her. Der nördliche Gehweg wird mit seiner bestehenden Breite (in Abweichung zum bisherigen Planungsrecht) in den Bebauungsplan übernommen. Der südliche Gehweg, der bislang entsprechend dem Bestand überbreit festgesetzt war, soll zu Gunsten einer mit einem Pflanzgebot belegten Abstandsfläche zur Halle auf durchgehend 2,5 m reduziert werden.

Die neue Turn- und Mehrzweckhalle ist mit den Buslinien 62 (Uhlbach - Rohracker) und 65 (Uhlbach - Plieningen) gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Haltestelle „Terlaner Straße“ ist nur ca. 80 m vom Haupteingang der Halle entfernt, die Endhaltestelle „Uhlbach“ ca. 140 m. Die Nachtbuslinie N 7 (Heumaden – Schlossplatz – Heumaden) fährt die Haltestelle „Uhlbach“ an.

Zwischen Turn- und Mehrzweckhalle *und Bolzplatz* ist Platz für etwa 10 ± 2 Stellplätze. Bei Veranstaltungen können auf dem Bolzplatz weitere 16 bis 20 Pkw parken. Die Verträglichkeit mit den angrenzenden MD- und WA-Gebieten wurde gutachterlich geprüft und ist gegeben (siehe Ziff. 5.2).

Auf einen öffentlichen Gehweg entlang des künftig freigelegten Uhlbachs wird aus ökologischen Gründen (deutlicher Verlust an Grünfläche) und wasserrechtlichen Gründen (geringe Abstände) verzichtet, insbesondere da es sich um eine Ausgleichsmaßnahme aus dem Bebauungsplan 1996/002 (Passeier Straße / Innsbrucker Straße) handelt.

Zur Förderung des Fahrradverkehrs sind unter Berücksichtigung der LBO ausreichende und geeignete Abstellflächen für Fahrräder herzustellen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Kanäle und Leitungen sind insbesondere in der Asangstraße bereits eingelegt.

Die Uhlbach-Dole leitet nur Bach- und Regenwasser ab. Daher ist im Plangebiet anfallendes häusliches Abwasser in den Kanal in der Asangstraße einzuleiten. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist zu prüfen, inwiefern auf dem Planungsgebiet anfallendes Regenwasser in die Uhlbach-Dole eingeleitet werden kann.

Auf dem Grundstück der bisherigen Halle sind Stromleitungen eingelegt, die nicht nur das Gebäude versorgen. Im Zuge des Hallenneubaus werden diese in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

3.7 Grünflächen

Im Herbst 2012 wurde der auf Grundlage des Bebauungsplanes 1996/002 (Passeier Straße / Innsbrucker Straße) hergestellte erste Abschnitt der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme Uhlbachrenaturierung („Trogwiesle“) der Öffentlichkeit übergeben.

Der noch verbleibende Abschnitt dieser Ausgleichsmaßnahme liegt im Bereich des neuen Bebauungsplans und erstreckt sich entlang der Uhlbachdole zwischen Gehweg Flst. 251/7 und Gehweg Flst. 253 (= hinter der Turn- und Mehrzweckhalle). Die östliche Abgrenzung dieser Fläche wird unverändert aus dem oben genannten Bebauungsplan 1996/002 übernommen. Da diese Maßnahme noch nicht realisiert ist, werden die entsprechenden Regelungen in die neue Planung übernommen und der Bereich als öffentliche Grünfläche mit Wasserlauf und als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll der Uhlbach an der Oberfläche geführt und naturnah gestaltet werden.

Dies ist auch im Sinne der Darstellung „Grünkorridor / Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche“ im wirksamen FNP.

Auf der GB-Fläche zwischen der Asangstraße und dem geplanten Bolzplatz verbleibt eine (reduzierte) Grünfläche, auf der sich eine Baumgruppe befindet, deren Erhalt aus stadtklimatologischer Sicht sicherzustellen ist. Eine entsprechende Pflanzverpflichtung (pv₁) soll die Vegetationssubstanz sichern.

Auf der GB-Fläche entlang der südlichen Gebäudeseite der Halle wird ebenfalls ein Grünstreifen (pv₂) ausgewiesen. Nachdem in diesem Streifen jedoch Versorgungsleitungen eingelegt sind, wird diese Pflanzverpflichtung auf eine Begrünung mit Blumenrasen beschränkt. Zusätzlich sollen Fahrradabstellanlagen auf Pflasterrasen zugelassen werden, da sie auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind.

Der Straßenraum an der Asangstraße soll durch Solitärbäume gegliedert werden. Zwei Bäume, welche die Längsparkplätze begrenzen, werden zusammen mit Baumbeeten festgesetzt. Zwei weitere Bäume werden vor der geplanten Halle als Richtlinie ohne Pflanzbeete ausgewiesen, da die Ausgestaltung des Vorplatzes für die Halle noch offen ist und erst im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren geklärt wird.

Durch den veränderten Flächenbedarf für die Turn- und Mehrzweckhalle ergeben sich andere Flächenzuschnitte. Insgesamt wird die öffentliche Grünfläche gegenüber dem Bestand sowie gegenüber der rechtsgültigen Planung nur unwesentlich reduziert.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die geplante Turn- und Mehrzweckhalle soll im Wesentlichen ein flach geneigtes Satteldach erhalten, damit der Hallencharakter aus stadtgestalterischen Gründen betont wird. Die Nebenräume schließen sich mit einem Flachdachteil an. Daher wird Flachdach bzw. geneigtes Dach bis zu einer Dachneigung von 20° (D) festgesetzt.

Hinweisschilder und Namenszüge haben wesentlichen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild der Turn- und Mehrzweckhalle. Deshalb werden hierzu Festsetzungen zur Stelle der Anbringung und zur Gestaltung getroffen.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen

Da dieses Planverfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Planung verändert jedoch den Zuschnitt einer Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, die gemäß Bebauungsplan 1996/002 Passeier - Innsbrucker Straße festgesetzt ist. Deshalb wurde eine Bilanzierung und ein Vergleich der beiden Rechtszustände für den Geltungsbereich vorgenommen. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte, seither noch nicht vollständig realisierte Ausgleichsmaßnahme (für die mit dem Bebauungsplan 1996/002 Passeier / Innsbrucker Straße verbundenen Eingriffe) wird übernommen und auf der im Flächenzuschnitt veränderten öffentlichen Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und den Grundstücken 263/4, 264/1, 264/3, 264/4, 264/5, 264/6, 264/7, 264/8, 293/4, 293/5, 293/6, 293/7, 293/8, 293/9, 293/10, 293/11, 293/12, 314 (Teilfläche), 314/1 (Teilfläche) und 320/5 zugeordnet. Damit ist eine nahezu wertneutrale Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gegenüber dem Rechtszustand sicher gestellt. Auch bezüglich der Herstellungskosten verhält sich die Änderung neutral. Eine Refinanzierung *der abrechnungsfähigen Kosten* erfolgt im Rahmen der Kostenerstattungssatzung der Stadt.

5.2 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung des anlagenbezogenen Lärms wurde eine umfassende Geräuschemissionsprognose des Büros rw bauphysik erstellt, die alle denkbaren Immissionssituationen im Zusammenhang mit dieser Planung betrachtet: den Sportanlagenbetrieb, die Bolzplatznutzung und den Veranstaltungsbetrieb einschließlich des anfallenden Verkehrs. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden durch den regelmäßigen Sportanlagenbetrieb eingehalten. Auch die zulässigen Maximalpegel werden tags und nachts eingehalten, sofern das Verlassen der Halle sowie das Kofferraum-Schließen auf dem Parkplatz insbesondere zur Nachtzeit ordnungsgemäß erfolgen. Dies wird durch Regelungen in der Hallenordnung und durch Beschilderung an der Ausgangstür umgesetzt; bei Zuwiderhandlung wird die Betriebszeit auf 22:00 Uhr beschränkt.

Ein Veranstaltungsbetrieb ist lt. Gutachten im Rahmen der seltenen Ereignisse auch in der Nachtzeit unter bestimmten technischen, baulichen und organisatorischen Maßnahmen möglich. Diese Voraussetzungen können in der baurechtlichen Genehmigung als Nebenbestimmungen festgesetzt werden.

Die Nutzung des Bolzplatzes ist bei der üblichen Auslastung an Werktagen von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr möglich. An Sonn- und Feiertagen ist die Betriebszeit einzuschränken.

5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter und zugleich seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vor. In Anbetracht der Bestandssituation ist davon auszugehen, dass neben den allgemein häufigen und verbreiteten Tier- und Pflanzenarten keine besonders seltenen oder streng geschützten Arten vorkommen.

Im Hinblick auf das Störungs- und Tötungsverbot (§ 44 BNatSchG) ist jedoch vor Abbruch bestehender Gebäude sowie dem Fällen von Gehölzen zu prüfen, ob Gebäude oder Gehölze bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten; ggf. muss die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde eingeholt werden.

Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem LUVPG.

Die geplante Renaturierung des Uhlbaches wird neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen schaffen.

5.4 Schutzgut Wasser und Boden

Im Planbereich sind keine Eintragungen über Altlasten im Informationssystem Altlasten (ISAS) enthalten.

Entsprechend der Planungskarte Bodenqualität der Landeshauptstadt Stuttgart (Stand 2010) befinden sich im Geltungsbereich Böden der Qualitätsstufe 0 (fehlend) und 4 (hoch). Die Auswirkungen auf den Boden sind aufgrund der geplanten Herstellung der Grünflächen positiv.

Die Bilanzierung der Bodenindexpunkte auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt einen Gewinn von 0,26 BX.

Auswirkungen auf das Heilquellenschutzgebiet sind nicht zu befürchten.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Klimaatlas des Verbandes Region Stuttgart stellt in seiner Klimahinweiskarte für das Plangebiet „erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ dar.

Die Uhlbachrenaturierung wird die kleinklimatischen Verhältnisse aufwerten. Pflanzstreifen, neu zu pflanzende Bäume, Dachbegrünung sowie die Wasserdurchlässigkeit offener Stellplätze tragen mit dazu bei.

5.6 Schutzgut Stadt- / Landschaftsbild

Die künftig größere Halle wird als Solitärbau zu einer städtebaulichen Wegmarke an der Asangstraße werden. Sie verkürzt den Ortsbildenden Grünzug zum Uhlbacher Platz nur unwesentlich.

Die Verlängerung des offen geführten Uhlbaches mit naturnah gestalteten Uferzonen stellt einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung des Ortsbildes dar.

5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Eingetragene Kulturdenkmale liegen im Plangebiet nicht vor.

Zur Sicherung von Funden ist im Textteil des Bebauungsplanes der Hinweis „Denkmal-
schutz / Bodenfunde“ enthalten.

5.8 Schutzgebiete

Die nächstgelegenen (kleineren) Natura 2000-Gebiete befinden sich in nördlicher Richtung auf Fellbacher Gemarkung und sind 1 800 m bzw. 2 300 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes entfernt.

Ein ausgedehntes Natura 2000-Gebiet westlich des Plangebietes (= Frauenkopf - Dürrbach) liegt in einer Entfernung von 3 600 - 3 800 m.

Ausgehend von der geplanten Nutzung und der gegenwärtigen Gebäudenutzung im Umfeld, die einem Wohngebiet (WA) entspricht, sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der FFH-Gebiete zu erwarten.

6. Sozialverträglichkeit

Die neue Turn- und Mehrzweckhalle ist für die Bevölkerung Uhlbachs von großer Bedeutung, zumal es die einzige Halle im Ort ist. Mehr als ein Drittel der Einwohner ist Mitglied im Turn- und Sportverein 1898 Uhlbach e.V. (TSV), dem bisherigen Hauptnutzer. Die Halle wird bzgl. der überbauten Fläche mehr als doppelt so groß sein wie die alte Halle (alt = ca. 410 m²; neu = ca. 875 m²). Sie wird wie bisher einerseits dem Verein zu Gute kommen, andererseits weiteren Vereinen, Institutionen sowie dem Schulsport. Der Fußweg zwischen der Grundschule Uhlbach an der Luise-Benger-Straße und der Halle beträgt knapp 400 Meter.

Die neue Halle wird auch Platz für Gemeinschaftsveranstaltungen der Uhlbacher Bevölkerung bieten.

Da der Neubau das bisherige Gebäude aus städtebaulichen Gründen nur an gleicher Stelle ersetzen kann, müssen die bisherigen Nutzer während der Bauzeit der neuen Turn- und Mehrzweckhalle in andere Gebäude / Einrichtungen ausweichen.

Der bisher vorhandene Bolzplatz muss zwar verkleinert werden, ist aber auch weiterhin als wichtiger Baustein für die örtliche Versorgung mit Sportflächen unentbehrlich. Er soll durch Ballfangeinrichtungen nach außen gesichert werden.

7. Planverwirklichung, **Kostenschätzung**

Voraussetzung für den Neubau der Turn- und Mehrzweckhalle ist der Abbruch der alten Halle und die Verlegung/Verkleinerung des Bolzplatzes und der Grünfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Am Grundstück Flst. 253/2 Asangstraße 221 (vorhandene Halle) besteht ein Erbbaurecht für den TSV Uhlbach. Dieses wurde bei der Begründung im Jahr 1907 unbefristet und unentgeltlich von der damals selbständigen Gemeinde Uhlbach eingeräumt. Das Erbbaurecht soll aufgehoben werden. Der Verein möchte in der neuen Halle Räume für die Geschäftsstelle des Vereins nutzen.

Für die Realisierung der öffentlichen Grünfläche mit der Gestaltung eines Bachlaufes ist die vorhandene Asphaltfläche samt Unterbau zu entfernen; zudem wäre es sinnvoll, noch diejenige Teilfläche des privaten Grundstückes Flst. 230/2 (ca. 15 m²) zu erwerben, die im rechtsgültigen Bebauungsplan 1992/023 bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist; die Ausgleichswirkung für den Bebauungsplan 1996/002 ist jedoch nicht davon abhängig. Auch für die öffentliche Grünfläche steht eine generelle Grundstücksneuordnung an.

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im Eigentum der Stadt Stuttgart. Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht notwendig.

Die Flurstücksgrenzen stimmen vielfach nicht mit den Abgrenzungen der geplanten oder bereits vorhandenen Flächennutzungen überein; eine Anpassung wäre zweckmäßig, ist aber für die Umsetzung der Planung nicht zwingend erforderlich.

Zur Herstellung des Hallenvorbereichs und der Längsparkplätze sowie zur Verwirklichung der geplanten Baumstandorte entlang der Asangstraße muss der vorhandene Gehweg Richtung Turn- und Mehrzweckhalle bzw. Bolzplatz verschoben werden und greift in deren bisherige Flächen ein.

Im Hinblick auf die Festsetzung „Gemeinbedarf“ ist mit der Durchführung des Bebauungsplans kein Planungsvorteil verbunden.

Eventuelle Kosten für möglicherweise auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

Bei der Asangstraße handelt es sich beitragsrechtlich um einen abgeschlossenen Fall; insofern findet kein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge statt. Für ein Mehr an Geschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt werden.

~~Die über das Kostenerstattungsrecht nach § 135 a BauGB abzuwickelnden Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan 1996/002 sind im Bebauungsplan als T-Fläche festgesetzt. Die Zuordnung der betroffenen Grundstücke ist im Textteil aufgelistet. Die Ausgleichszahlungen aus dem Bebauungsplan 1996/002 werden gesondert ermittelt.~~

Für den noch nicht realisierten Teil der Ausgleichsmaßnahme aus dem Bebauungsplan Passeier / Innsbrucker Straße (1996/002) wird in veränderter Abgrenzung eine T-Fläche festgesetzt und den begünstigten Flächen aus dem o. a. Bebauungsplan zugeordnet. Die abrechnungsfähigen Kosten werden zusammen mit den Kosten für den bereits realisierten Teil gemäß § 135 a BauGB geltend gemacht.

8. Flächenbilanz

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 4 164 m².

Davon sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung:

Gemeinbedarfsfläche = 2 031 m²,

Öffentliche Grünfläche = 836 m²,

Verkehrsfläche = 1 297 m².

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 20. Mai 2015 / 1. Dezember 2015

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor