

Stuttgart,

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Heubergstraße (Stgt 134) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	- -

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Heubergstraße“ im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 134) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 17. Mai 2004 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung vom 17. Mai 2004.

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

Kurzfassung der Begründung

Der Verein Therapeuticum Raphaelhaus e. V., mit seinen Einrichtungen für mehrfach schwerstbehinderte Kinder, Jugendliche und Erwachsene, benötigt eine bauliche Erweiterung in unmittelbarer Nähe zu der bestehenden Einrichtung Heubergstraße 15, um damit der steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen Rechnung zu tragen. Zur Realisierung dieser Planungsabsicht ist es erforderlich, das geltende Planungsrecht zu ändern.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte u. a. durch die erneute öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanentwurfs und Begründung jeweils in der Fassung vom 17. Mai 2004. Hierzu wurden keine Anregungen von Beteiligten vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Landeshauptstadt Stuttgart Kosten von ca. 41.000 €. Sie ergeben sich durch die Herstellung der vorgesehenen Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Wendefläche der Heubergstraße und dem Albuchweg.

Die noch zu erwerbenden Teilflächen sind im Zusammenhang mit den künftigen Grundstücksneuordnungen (Stadt/Verein Therapeuticum Raphaelhaus e. V.) vertraglich zu regeln.

Die Refinanzierung der Planungskosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate TS, WFB und USO

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 17. Mai 2004
3. Bebauungsplanentwurf vom 17. Mai 2004 (Verkleinerung)
4. Anlage 1 zur GRDRs 1419/2001

Ausführliche Begründung

1. Auslegungsbeschlüsse

1. Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 5. Februar 2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 23. Oktober 2001 beschlossen (GRDRs. 1419/2001).

Die Planung einschließlich Begründung lag vom 22. Februar bis 21. März 2002 öffentlich aus.

Hierzu gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Im Rahmen der weiteren Verhandlungen über die Finanzierung des geplanten Fachpflegeheims und Förder- und Betreuungsbereich für das Therapeuticum Raphaelhaus wurde die Objektplanung entsprechend den Fördervorgaben geändert. Dies bedingte, dass auch der Bebauungsplanentwurf geändert und angepasst werden muss. Es war zweckmäßig, eine erneute Auslegung vorzunehmen.

2. Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 21. September 2004 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 17. Mai 2004 beschlossen (GRDRs 581/2004).

Die Planung einschließlich Begründung lag vom 8. Oktober bis 21. Oktober 2004 öffentlich aus (auf zwei Wochen verkürzte Auslegung nach § 3 (3) BauGB i. d. F. 1997/2001).

Hierzu gingen ebenfalls keine Anregungen von Bürgern ein.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 17. Mai 2004 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2).

3. Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Verfahrensbeteiligung nach § 4 BauGB (Anhörung vor der 1. Auslegung) gehört. Soweit sie Stellungnahmen abgegeben haben, denen nicht oder nicht vollständig gefolgt wurde, wird auf die Anlage 1 zur Beschlussvorlage der GRDRs 1419/2001 (siehe Anlage 4) verwiesen. Von der 1. öffentlichen Auslegung vom 22. Februar bis 21. März 2002 (Planfassung vom 23. Oktober 2001) und vom Ergebnis der Prüfung ihrer Äußerungen durch die Gemeinde wurden die TöB benachrichtigt.

Ebenso wurden die von der Planung berührten TöB über die erneute öffentliche Auslegung vom 8. Oktober bis 21. Oktober 2004 (Planfassung vom 17. Mai 2004) benachrichtigt und es wurde Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen waren zustimmend bzw. **das Amt für Umweltschutz** hält eine Prüfung im Sinne von § 42 BNatSchG noch für erforderlich, da durch die geplante Bebauung bisher unbebaute Grünflächen mit einem beträchtlichen Baumanteil überbaut und als innerstädtischer Lebensraum der dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verloren gehen.

Stellungnahme:

Aufgrund des Prüfauftrags des Amtes für Umweltschutz hinsichtlich der Beachtung der gesetzlichen Artenschutzbestimmungen wurde eine avifaunistische Überprüfung in Auftrag gegeben. Das vorliegende Gutachten vom Dezember 2004 kommt in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

„Der Eingriff in den Gehölzbestand auf dem Grundstück des Raphaelhauses für die Erweiterung des Therapeuticums hat einen vergleichsweise geringen Einfluss auf die Vogelwelt. Durch die Umgebung eines durchgegrüntes Stuttgarter Wohngebiets und vorgesehene Ersatzpflanzungen können sich die Eingriffe ausgleichen. Die drei älteren Laubbäume an der Grundstücksgrenze zu Heubergstraße und Albuchweg sollten erhalten werden.“

Dies kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind die Außenanlagen in einem Freiflächengealtungsplan darzustellen.

4. Kosten

Die Kosten der neu herzustellenden Geh- und Radwegeverbindung belaufen sich nach den Ermittlungen des Tiefbauamtes auf ca. 41.000 €.

Die noch zu erwerbenden Teilflächen sind im Zusammenhang mit den künftigen Grundstücksneuordnungen (Stadt/Verein Therapeuticum Raphaelhaus e. V.) vertraglich zu regeln. Eine grundstücksbezogene Ermittlung der Grunderwerbskosten für die Verkehrsfläche kann erst bei den Grundstückstauschverhandlungen erfolgen.

Der planungsveranlassende Grundstückseigentümer (Therapeuticum Raphaelhaus e. V.) hat sich vertraglich verpflichtet, die Planungskosten zu übernehmen.

1. Plangebiet

Lage im Raum, Größe

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost im Bereich der Wendefläche am Ende der Heubergstraße. Es umfasst überwiegend die Grundstücke der anthroposophischen Einrichtungen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,67 ha.

Bestand

Die Gebäude Heubergstraße 11 und 18 werden von der Internationalen Vereinigung der Waldorfkinderärten e.V., das Gebäude Heubergstraße 16 von dem Bauverein zur Förderung der Laieneurythmie Stuttgart e.V. und das Gebäude Heubergstraße 15 von dem Therapeuticum Raphaelhaus e.V. und Heileurythmie-Ausbildung e.V. genutzt. Das Gebäude Albuchweg 31 wird derzeit noch bewohnt und muss im Zuge der baulichen Arrondierung des Vereins Therapeuticum Raphaelhaus abgerissen werden.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend von Wohngebäuden mit teilweise gewerblichen Nutzungen geprägt. Eine Ausnahme stellt nur der Gewerbebetrieb (Beleuchtungskörper) in der Schwarzenbergstraße 100 dar.

2. Ziel und Zweck der Planung

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Verein Therapeuticum Raphaelhaus e. V. (Heubergstraße 15 Flst. 1635), mit seinen Einrichtungen für mehrfach schwerstbehinderte Kinder, Jugendliche und Erwachsene, benötigt eine bauliche Erweiterung unter Einbeziehung des Flurstücks 1639/10 (Albuchweg 31) und Teilflächen von Flst. 1639/7, 1635/4 und 1640/2 in unmittelbarer Nähe zu der bestehenden Einrichtung Heubergstraße 15, um damit der steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen Rechnung zu tragen. Zur Realisierung dieser Planungsabsicht ist es erforderlich, das geltende Planungsrecht zu ändern.

Geltendes Recht und andere Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als eine Kombination aus Wohnbaufläche und sonstige Grünfläche dargestellt.

Das Plangebiet wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1940 in Verbindung mit der Baustaffel 7 der Ortsbausatzung von 1935 (OBS) erfasst. Planungsrechtlich ist die Heubergstraße als durchgehende Verkehrsfläche (9 m Breite) von der Schwarzenbergstraße bis zum Albuchweg festgesetzt. Daran ist beidseitig ein Baustreifen mit Vorgarten- und Bauverbotsfläche ausgewiesen.

Der Gebietstypenplan des Entwicklungsprogramms für den Stadtbezirk Stuttgart-Ost stuft den Bereich als Gebietstyp I (Erhaltung der Wohnnutzung und der Grünflächen) ein.

Der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ und die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart bleiben unberührt.

3. Planinhalt

Städtebauliche Konzeption

Der Verein Therapeuticum Raphaelhaus e. V. nimmt mit seinen Einrichtungen für mehrfach schwerstbehinderte Kinder, Jugendliche und Erwachsene folgende Aufgaben wahr:

Das Raphaelhaus in der Heubergstraße 15 ist eine Sonderschule für mehrfach Schwerstbehinderte mit angeschlossener Tagesförderung für Erwachsene.

Das Tobiashaus in der Haußmannstraße 130 ist ein Wohnheim für mehrfach Schwerstbehinderte.

Beide Einrichtungen sind seit Jahren voll belegt, darüber hinaus liegen zahlreiche Neuanmeldungen vor.

Seit Jahren gibt es Überlegungen, die Platzkapazität im Raphaelhaus und im Tobiashaus zu erweitern. In unmittelbarer Nähe des Raphaelhauses Heubergstraße 15 konnten nun zwei Grundstücke (Flst. 1639/10 Albuchweg 31 und Flst. 1635/4 zusammen mit 1640/2 Heubergstraße) von dem Therapeuticum Raphaelhaus e.V. erworben werden.

Auf diesen oben genannten Grundstücken ist nun eine bauliche Erweiterung mit zwei Gebäuden (Pflegeheim und Förder- und Betreuungsbereich) in 2 bis 3-geschossiger Bauweise plus ausgebautem Dachgeschoss entlang des Albuchwegs/Heubergstraße beabsichtigt. Die geplanten Gebäude sollen untereinander und mit dem bestehenden Gebäude Heubergstraße 15 durch Stegenutzungsmäßig miteinander zu verbunden werden. Bei der geplanten Höhenentwicklung der Neubauvorhaben wurde der umgebenden Bebauung und den schwierigen topografischen Verhältnissen entsprechend Rechnung getragen. Mit der Stellung der geplanten Gebäude wird eine bauliche Abrundung der heute bestehenden anthroposophischen Einrichtungen erreicht.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird zur Bewahrung des Gebietscharakters und unter Bewertung des seitherigen Planungsrechts Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauNVO festgesetzt. Um störende Einflüsse und unerwünschte Umstrukturierungen des Planungsgebiets zu verhindern, werden die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Baustaffel 7 der Ortsbausetzung der Stadt Stuttgart, der Umgebungsbebauung und den vorgegebenen Rahmenbedingungen (städtebauliche Arrondierung) und wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch die weiteren differenzierenden Festsetzungen von Baugrenzen und Höhe baulicher Anlagen (HbA) werden die Baukörper in ihrer möglichen Ausdehnung und Höhenentwicklung ausreichend bestimmt und eine städtebaulich verträgliche Einbindung künftiger Neubauten gewährleistet. Somit kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden.

Die festgelegte Obergrenze für die Geschossflächenzahl gem. § 17 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Planung nicht überschritten.

Innere und äußere Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Bereits im Zusammenhang mit den 1976 geplanten Bauvorhaben für anthroposophische Einrichtungen wurde die bebauungsplanmäßig durchgehende Straßenverbindung zwischen Heubergstraße 27 und Schwarzenbergstraße insoweit aufgegeben, dass die Heubergstraße vom Albuchweg abgehängt und der untere Teil von der Schwarzenbergstraße abgehend als Stichstraße mit Wendefläche ausgebaut wurde. Jedoch ist weiterhin eine 2,50 m breite Geh- und Radwegverbindung zwischen beiden Teilen der Heubergstraße erforderlich. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich festgeschrieben.

Die Erschließung des Quartiers ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert.

Die Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Omnibuslinie 42 in der Haußmannstraße (Haltestelle Schwarzenbergstraße) und die Omnibuslinie 40 in der Wagenburgstraße (Haltestelle Tunnel Ostportal) gewährleistet.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gesichert. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus. Sie erfolgt zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

Sozialverträglichkeit

Auswirkungen auf die Belange der Sozialverträglichkeit sind nicht zu erkennen.

Sonstige Festsetzungen

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anordnung der Baukörper durch Festsetzungen von Baugrenzen, Abgrenzungen der Höhe baulicher Anlagen, Stellung der baulichen Anlagen und der Bauweise soll die vorhandene Baustruktur weitestgehend beibehalten.

Um den Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, sind oberirdische Stellplätze und Garagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche nur zulässig, wenn mind. 30 % der Grundstücksfläche dauerhaft begrünt werden. Zu-

dem sind Garagen mit Flachdach und überdachte Stellplätze zu begrünen und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen. Sofern Tiefgaragen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche erstellt werden, sind sie mit einer mind. 0,5 m dicken Erdschicht zu überdecken, zu bepflanzen und so zu erhalten.

Weiterhin wird mit der Festsetzung einer Pflanzverpflichtung für die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen die klimatischen und grünordnungsplanerischen Belange berücksichtigt. Zum Schutz des Baumbestandes werden die erhaltenswerten Bäume, soweit möglich, und Neupflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nach Art und Umfang festgelegten Überschreitungen der Baugrenzen gem. § 23 BauNVO führen weder zu einer Störung in der Sicherstellung zusammenhängender Freiflächen noch belasten sie die Siedlungsstrukturen.

Ferner können für Vorhaben zur Energieeinsparung und -gewinnung Ausnahmen von den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zugelassen werden.

4. Örtliche Bauvorschriften

Zur Erhaltung des Charakters der vorhandenen Bebauung und aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen über die Dachgestaltung, die Müllbehälterstandplätze und die Beschränkung von Antennen getroffen.

5. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine Vorprüfung erforderlich ist.

Die in der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ angeführten Schwellenwerte werden nicht erreicht. Deshalb muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Die Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Umweltbelange

Klima

In den Hinweisen des Klimaatlasses für die Planung wird das Plangebiet als bebauteres Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion (erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung) eingestuft. Im Bebauungsplan wird dem durch entsprechende Festsetzungen (wie Begrünung von Flachdachgaragen und überdachten Stellplätzen, Pflanzverpflichtungen, Minimierung der Flächenversiegelung, offene Bauweise) Rechnung getragen.

Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Für die Heubergstraße wurden Lärmwerte, die tags bei 55 bis 60 dB (A) und nachts bei 45 bis 50 dB(A) liegen, ermittelt. Im Albuchweg sind es tags 45 bis 50 dB (A) und nachts 35 bis 40 dB (A) (Angaben aus der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amtes für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart entnommen). Durch die vorhandene Verkehrsbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach der DIN 18005 bezüglich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) (tags 55 dB (A), nachts 45 bzw. 40 dB (A) teilweise überschritten. Eine Kennzeichnung des Baugebiets, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind, ist erforderlich.

Im Hinblick auf die Umsetzung von § 40 (2) Bundes-Immissionsschutzgesetz (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurden für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über ca. 5 000 Kfz/Tag) die Belastungen an Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Ruß am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw. Prognosen für 1995, 1998 und 2010). Danach befinden sich im Planungsgebiet keine „Verdachtsstraßen“, bei denen Grenz- oder Prüfwertüberschreitungen zu erwarten und weitergehende Untersuchungen erforderlich wären.

Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Ein auszugleichender Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Baugesetzes ist nicht erkennbar. Somit ist keine förmliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Es handelt sich hier um ein Bestandsgebiet, das bisher schon überwiegend baulich aktivierbare Fläche aufwies und größtenteils überbaut ist. Im Übrigen wird auf den 9 m breiten Ausbau der Heubergstraße zum Albuchweg verzichtet, wie ihn der rechtsverbindliche Bebauungsplan vorsah. Insofern ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da eine Bebauung mit diesem Eingriff bereits zulässig war (§ 1 a (3) letzter Satz BauGB). Darüber hinaus ist mit den Festsetzungen über Dachbegrünung für Garagen und überdachte Stellplätze, Pflanzverpflichtungen und Minimierung der Flächenversiegelung ein städtebaulicher Ausgleich gegeben.

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Für die Herstellung des geplanten Geh- und Radweges zwischen der Wendefläche der Heubergstraße und dem Albuchweg entstehen der Landeshauptstadt Stuttgart Kosten von ca. 41.000 €.

Diese können mit den künftigen Grundstücksneuordnungen (Stadt/Verein Therapeuticum Raphaelhaus e. V.) verrechnet werden. Die exakten Kosten können erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden.

Die Refinanzierung der Planungskosten wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, der Träger hat sich zur Übernahme der Kosten bereit erklärt.

7. Statistische Daten

Fläche des Geltungsbereichs	0,67 ha
Verkehrsfläche (mit Geh- und Radweg)	0,06 ha
WA-Gebiet	0,61 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 17. Mai 2004

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Ausführliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 24. Oktober 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Heubergstraße beschlossen (GRDrs. 772/2000).

Der Bezirksbeirat Ost hat am 18. Oktober 2000 der GRDrs. 772/2000 einstimmig zugestimmt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 3. November bis 16. November 2000 im Stadtplanungsamt öffentlich einzusehen waren. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde am 20. November 2000 im Stadtplanungsamt gegeben.

Bei der Erörterung wurde von den Anwesenden Folgendes vorgebracht:

- Die zeichnerische Darstellung des Gebäudes Heubergstraße 25 im Kataster entspricht nicht dem genehmigten tatsächlichen Bestand. Dies ist entsprechend zu ändern.
- Bei der künftigen Neubebauung sind die eingetragenen Abstandsbaulasten auf dem Nachbargrundstück zu berücksichtigen.
- Durch die geplanten Vorhaben ergibt sich eine Massierung der Baukörper, die den Charakter eines Wohngebietes erheblich beeinträchtigen. Der Wert der umliegenden Grundstücke wird dadurch zwangsläufig gemindert.
- Die Höhenbegrenzung des am Albuchweg gelegenen Gebäudes Albuchweg 31 ist auch künftig für die Neuplanung einzuhalten.
- Bei früheren Bauvorhaben wurde immer auch auf den klimatologischen Nutzen einer lockeren Bebauung in diesem Gebiet hingewiesen (keine Verbauung der bestehenden Frischluftschneise).
- Die bestehende Wendemöglichkeit am Ende der Heubergstraße ist beizubehalten. Von einem bebauungsplanmäßigen Ausbau des Wendehammers bei Gebäude Albuchweg 24/26 hat die Stadt (Vertrag Stadt/Anlieger von 1988) seinerzeit abgesehen.

Stellungnahme

Bei dem vorliegenden, ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf ist auch der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans genehmigte Gebäudebestand ergänzt und dargestellt. Bei den bebauungsplanmäßigen Festsetzungen über die Art und Maß der baulichen Nutzung wurde das bereits geltende Planungsrecht und die bestehende Bebauung berücksichtigt. Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen (Verlauf der Baugrenzen) ist eine städtebaulich gewollte bauliche Abrundung der vorhandenen anthroposophischen Einrichtungen um die ausgebaute Wendefläche der Heubergstraße vorgesehen. Mit der festgesetzten offenen Bauweise ist auch gewährleistet, dass die aufgelockerte Bebauung des Gebietscharakters bewahrt bleibt und somit auch keine zu massiven Gebäude entstehen, die aus dem städtebaulichen Rahmen fallen. Eine Wertminderung der umliegenden Grundstücke durch die geplante Neubebauung ist nicht zu erkennen.

In der Klimauntersuchung für den Nachbarschaftsverband Stuttgart ist das Plangebiet als Stadtrand-Klimatop eingestuft. Das Stadtrand-Klimatop wird u. a. durch dichter stehende, max. 3-geschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung bestimmt. Hier handelt es sich um keine Kaltlufteinzugsgebiete mit hoher Kalt- und Frischluftproduktion. Dies trifft nur auf größere zusammenhängende Freiflächen zu, während bebaute Gebiete aufgrund geringer Kaltluftproduktion von diesen Bereichen ausgenommen werden. Um auch künftig die klimarelevante Funktion zu sichern, werden entsprechende Festsetzungen (wie Flachdachbegrünung, Pflanzvorschriften, Minimierung der Flächenversiegelung, offene Bauweise) im Bebauungsplan getroffen. Im Übrigen sind die Regelungsinhalte der Baumschutzsatzung weiterhin zu beachten.

In die derzeit bestehende Wendemöglichkeit am Ende der Heubergstraße (vor Gebäude Albuchweg 32) wird nicht eingegriffen. Sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 23. Oktober 2001 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

3. Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gehört.

*Das **Amt für Umweltschutz** ist der Auffassung, dass durch die geplanten Maßnahmen und Nutzungsänderungen in Natur- und Landschaft und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingegriffen wird. Werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet, sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um dieser Berücksichtigungspflicht nachkommen zu können, wird für das Gebiet des Bebauungsplans eine Bestandsaufnahme und Bewertung empfohlen.*

Stellungnahme:

Bei dem Bereich des Bebauungsplans handelt es sich um eine bisher schon überwiegend baulich aktivierbare Fläche, die neu überplant wird. Bei den getroffenen Festsetzungen wurde das bereits geltende Planungsrecht und die bestehende Überbauung berücksichtigt. Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte ist rechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft erkennbar. Eine förmliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig. Insofern ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da eine Bebauung mit diesem Eingriff bereits zulässig gewesen war (§ 1 a (3) letzter Satz BauGB). Darüber hinaus ist mit den Festsetzungen über Dachbegrünung, Baumstandorte, Pflanzzwänge -bindungen, Minimierung der Versiegelung eine städtebauliche Kompensation gegeben.

*Die **Neckarwerke Stuttgart AG (NWS)** bitten, den geplanten Geh- und Radweg mit einem Leitungsrecht, Ir für NWS, zu versehen.*

Stellungnahme:

Die vorgesehene Geh- und Radwegverbindung in Verlängerung der Heu-bergstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt. Die Ausweisung eines Leitungsrechts ist somit entbehrlich. Auf die bestehenden vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt und den NWS wird verwiesen.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt. Planungsrelevante Anregungen wurden berücksichtigt, soweit vorstehend nicht etwas anderes aufgeführt ist.

4. Kosten, Planungsvorteil

Die Kosten der neu herzustellenden Geh- und Radwegverbindung belaufen sich nach den Ermittlungen des Tiefbauamtes auf ca. 80.000 DM. Die Verrechnung dieser Kosten und die noch zu erwerbenden Teilflächen sind im Zusammenhang mit den künftigen Grundstücksneuordnungen (Stadt/Verein Therapeuticum Raphaelhaus e. V.) vertraglich zu regeln. Eine grundstücksbezogene Ermittlung der Grunderwerbskosten für die Verkehrsfläche kann erst bei den Grundstückstauschverhandlungen erfolgen.

Nach den Ermittlungen des Stadtmessungsamtes beträgt der Planungsvorteil ca. 250.000 DM.