

Stuttgart, 25.11.2008

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Schurwaldstraße/Schlüsselwiesen im Stadtbezirk
Stuttgart-Ost (Stgt 220)**

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**
- **Beb.Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	09.12.2008 16.12.2008

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Schurwaldstraße/
Schlüsselwiesen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 220) ist gemäß § 2 (1) BauGB als Be-
bauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Allgemeinen
Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbe-
reich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 6. Juni 2008
im Maßstab 1 : 2 500 (Anlage 2).

Begründung

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes, der das städtische Grundstück Flst.
10755/3 mit einer Größe von 316 m², eine Teilfläche von Flst. 10795/2 (Verkehrsfläche)
mit einer Größe von ca. 105 m² und ein privates Grundstück, Flst. 10756/2 mit einer
Größe von 617 m² umfasst, ist im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffent-
licher Platz (Grünfläche) und Verkehrsfläche festgesetzt. Nachdem diese Straßenfläche
nicht mehr benötigt wird, die Innenentwicklung gefördert und neue Baumöglichkeiten in
Bestandsgebieten geschaffen werden sollen, wird hier eine Bebauungsplanänderung
notwendig. Es können ca. 20 neue Wohnungen geschaffen werden.

Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) vom 6. Juni 2008 wird verwiesen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die maßgeblichen Parameter des § 13a (1) BauGB sind eingehalten. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a wird abgesehen.

Für den Bebauungsplan ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a (2) 4 BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) 7 BauGB werden jedoch im weiteren Verfahrensforgang ermittelt, bewertet und in die Abwägung gestellt.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird in der Weise vorgenommen, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von zwei Wochen im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zu geben

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T, WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 6. Juni 2008
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 6. Juni 2008
3. Bisher geltendes Planungsrecht
4. Gestaltungsplan Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 6. Juni 2008

1. Planungsgebiet

Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost, Stadtteil Gaisburg. Es wird im Norden durch die Schurwaldstraße, im Westen durch die Hagbergstraße und im Südosten durch die Straße Schlüsselwiesen begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Bestand

Das gesamte Plangebiet ist nahezu vollständig mit 2- bis 3-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Im östlichen und im westlichen Teil des Gebietes ist die Bebauung sehr dicht, im mittleren Teil zur Straße Schlüsselwiesen hin wieder etwas lockerer bebaut. Am östlichen Ende des Plangebiets befinden sich zwei noch unbebaute Grundstücke.

2. Grund für die Änderung des Bebauungsplans

In den 1960er Jahren wurde eine Straßenverbindung von der B 10 im Neckartal aus Richtung Esslingen am Kraftwerk Gaisburg abzweigend etwa über die Brendlekreuzung und die Wangener Straße - Steinbruchstraße zum Wagenburgtunnel und damit in die Innenstadt konzipiert. Diese Verbindung wird aber nicht mehr weiterverfolgt. Der Verkehr wird über die Uferstraße und ab dem Leuzebad über die Cannstatter Straße in die Innenstadt geführt. Die an der Landhaus-/Schurwaldstraße vorgehaltenen Verkehrsflächen werden nicht mehr benötigt.

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes, der das städtische Grundstück Flst. 10755/3 mit einer Größe von 316 m², eine Teilfläche von Flst. 10795/2 (Verkehrsfläche) mit einer Größe von ca. 105 m² und ein privates Grundstück, Flst. 10756/2 mit einer Größe von 617 m² umfasst, ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentlicher Platz, Grünfläche und Verkehrsfläche festgesetzt.

Hier wäre eine Bebauung mit Wohngebäuden städtebaulich wünschenswert; der Bau-block würde gestalterisch einen Abschluss finden. Nachdem die Innenentwicklung gefördert, neue Bebauungsmöglichkeiten für Wohnungsbau in bestehenden Gebieten geschaffen werden sollen und die Verkehrsfläche mit öffentlicher Grünfläche nicht mehr benötigt wird, wird hier eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung und der zugehörigen Freiflächen ist eine weitere Zielvorstellung des Bebauungsplanes.

3. Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan 2010

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das ganze Gebiet als Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Planungsrechtliche Grundlage stellt der Bebauungsplan Landhaus-, Steinbruch- und Drackensteinstraße 1966/17 dar. Hier ist durchgehend Baustaffel 7 (Wohnbaugebiet) der Ortsbausatzung (OBS) für die Landeshauptstadt Stuttgart mit einem 10 m tiefen Baustreifen festgesetzt. Im östlichen Teil ist Öffentlicher Platz (Grünfläche) festgesetzt, der durch eine Verkehrsfläche zweigeteilt wird.

Im östlichen Teil der Schurwaldstraße ist eine Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Für die letzten drei Grundstücke ist die Baulinie um ca. 15 m zurückversetzt; davor befindet sich rechtskräftige Vorgartenfläche. Im östlichen Teil der Straße Schlüsselwiesen befindet sich ebenfalls eine Baulinie an der Straßenbegrenzungslinie; im weiteren Verlauf ist sie um 5 m zurückgesetzt. An der Straße befindet sich hier Vorgartenfläche, in Teilflächen auch Bauverbotsfläche. Im Innenbereich ist Bauverbot festgesetzt. Auf den überbaubaren Flächen entlang der Straße Schlüsselwiesen sind 3 Stockwerke festgesetzt.

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan, der vor 1966 rechtskräftig war, der Block vollständig bebaut werden konnte.

Andere Planungen

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

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll in einem Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendung des Verfahrens ist möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung).
- Gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz bedürfen, so dass § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB nicht entgegen steht.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend § 1 (6) Nr. 7b BauGB erkennbar.

5. Planerische und städtebauliche Konzeption

Mit Ausnahme der beiden Grundstücke im nordöstlichen Randbereich ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut. Der nördliche Teil des Plangebiets entlang der Schurwaldstraße wird heute bereits durch eine dichte Straßenrandbebauung mit hohen Sockelzonen und Geschosshöhen (3-geschossig) sowie Gebäudeabständen von zum Teil nur 3,0 m geprägt. Die Entwicklung der beiden noch unbebauten Grundstücke soll ebenfalls in der bestehenden Maßstäblichkeit, Baudichte, Höhenentwicklung und Dachform erfolgen.

Auch im Hinblick auf die Nähe zur sehr dicht bebauten, innerstädtisch wirkenden Landhausstraße ist eine dichtere Bebauung gerechtfertigt. Da diese städtebauliche Entwicklung entgegen des derzeit gültigen Planungsrechts entstanden ist, soll der ganze Baublock auf neues Planrecht umgestellt werden.

Im südlichen Planbereich entlang der Straße Schlüsselwiesen ist die Bebauung lockerer mit starker Durchgrünung, sowohl im Vorgartenbereich, als auch zwischen den Gebäuden und im rückwärtigen Bereich. Da hier die Straße im Süden liegt, sind die Gebäude überwiegend zugunsten einer Vorgartenfläche von der Straße abgerückt. Diese Struktur soll hier erhalten bleiben.

Städtebauliches Ziel ist zudem die Schaffung einer durchgängigen begrünten Blockinnenzone und die Freihaltung dieser von Bebauung zugunsten einer möglichst intensiven Begrünung und besseren Durchlüftung. Hierzu soll im Eckbereich Hagbergstraße/Schurwaldstraße eine mögliche Neubebauung nicht mehr im Innenbereich abgerückt von der Straße, sondern direkt an der Straße erfolgen. Damit können die Wohnungen direkt auf den begrünten Innenbereich auf der Südseite ausgerichtet werden.

Das Planungsgebiet ist fast ausschließlich durch eine Wohnnutzung geprägt. Um diese Nutzung zu stärken, soll das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Durch die Ausweisung der künftigen Baumstandorte bei der Neubebauung und der Flächen, die gärtnerisch angelegt und gepflegt werden sollen, wird ein adäquater Ausgleich für die Grünflächen geschaffen, die aufgrund der Wohnbebauung wegfallen.

6. Infrastruktur/Erschließung

Die Erschließung des Baublocks erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die tangierenden Straßen erfüllen weiterhin die Erschließungsvoraussetzungen. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben erhalten.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestellen der Stadtbahnlinien U4 und U9 liegen in unmittelbarer Nähe Ecke Wangener/Landhausstraße.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gewährleistet. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Schulen, Kindergärten/-tageseinrichtungen sowie Spielplätzen ist gegeben. Dies gilt auch bei einer geringfügigen Zunahme der Wohnungsanzahl bei Bebauung der beiden Restgrundstücke.

7. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll und in ihm die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung weniger als 20 000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Arten- und Biotopschutz nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut. Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiete sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 42 BNatSchG ist nicht erforderlich. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Klima

Der Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt das Plangebiet als „Gartenstadt-Klimatop“ dar. Der Gartenstadt-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit offener bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Er hat einen geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind. Weiterhin stellt der Klimaatlas das Gebiet als bebautes Gebiet mit klimatisch lufthygienischen Nachteilen dar; es handelt sich hier um verdichteten Siedlungsraum, der klimatisch lufthygienisch stark belastet ist. Die künftigen Bebauungsplanfestsetzungen müssen dem durch geeignete Festsetzungen Rechnung tragen.

Bereits im Jahre 1998 wurde im Bezirksbeirat Stuttgart-Ost anlässlich einer Anfrage eines Anliegers die Frage diskutiert, ob nicht in der parallel zur Straße Schlüsselwiesen verlaufenden Steinbruchstraße eine Bebauung entlang der Nordseite der Straße ermöglicht werden kann. Hierzu wurde auch das Amt für Umweltschutz gehört. In seiner Stellungnahme sprach sich das Amt gegen eine Bebauung der Nordseite der Steinbruchstraße, aber auch der Landhausstraße bis zur Schurwaldstraße aus. Als Begründung wurde aufgeführt, dass gegen die Festsetzung zusätzlicher Bauflächen erhebliche stadtklimatische

Bedenken bestehen, da die noch funktionsfähigen Frischluftschneisen Klingenbachtal und Abelsbergklinge eingeschränkt würden.

An dieser Bewertung hält das Amt für Umweltschutz bis heute fest, so dass dieser Belang in die Gesamtabwägung zum Bebauungsplan einzustellen sein wird.

Lärm und Schadstoffbelastung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich und ist durch den städtischen Verkehr mit Lärmimmissionen auf der Landhausstraße tangiert.

Aus der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amtes für Umweltschutz ergeben sich folgende mittlere Lärmpegel:

	tags	nachts
Schurwaldstraße	60 - 65 dB(A)	50 - 55 dB(A)
Schlüsselwiesen	55 - 60 dB(A)	45 - 50 dB(A)
Hagbergstraße	55 - 60 dB(A)	45 - 50 dB(A)

Im Verfahren muss geprüft werden, inwieweit Lärmimmissionen von den Gewerbeflächen des ehemaligen Schlachthofareals das Plangebiet betreffen können.

Boden

Durch die bereits seit längerem vorhandene Bebauung ist der Boden im Plangebiet als mehr oder weniger stark anthropogen verändert anzusehen. Die Überbauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden und anderen Nutzungstypen verursacht in Verbindung mit den damit verbundenen Erschließungs- und Funktionsflächen einen relativ hohen Versiegelungsgrad.

Mit dem Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) wurde die Planungskarte „Bodenschutzqualität“ als Planungsgrundlage eingeführt. Den Boden im Plangebiet stuft die Planungskarte in die Qualitätsstufe 1 (sehr gering) ein. Somit stellt der bestehende Boden keinen besonderen Wert dar.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen Hinweise auf die altlastverdächtige Fläche „Altstandort Schurwaldstraße 68“ (Flst. 19756/7, ISAS-Nr. 804) vor. Das Grundstück wurde durch eine Druckerei genutzt (ca. 1926-1991).

Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Entsprechend dem Versiegelungsgrad (56 % bis 75%, Versiegelungsstufe 4, Bodenschutzkonzept Stuttgart) wird das anfallende Niederschlagswasser größtenteils der Kanalisation zugeführt. Lediglich auf den innenliegenden Garten-/Grünflächen bzw. im mittleren Bereich der Straße Schlüsselwiesen gelangt Niederschlagswasser zu direkter Versickerung.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung zum Schutz von Heilquellen vom 11. Juni 2002 ist zu beachten.

Anlagen zur Nutzung von Boden- und/oder Grundwassertemperatur sind im Planbereich aus Gründen des Heilquellenschutzes nur bis zur Basis des Gipskeupers zulässig. Die Schichtgrenze des Gipskeupers zum Lettenkeuper ist im nordöstlichen Planbereich bei etwa 190 m ü.NN zu erwarten.

8. Statistische Daten

Plangebiet	1.5 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,5 ha
Mögliche zusätzliche Wohnungen	ca. 20

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 6. Juni 2008

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor