

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 5

Höhbergstraße 65 (Wa 83)
im Stadtbezirk
Stuttgart-Wangen

Begründung



Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Bestand und Nutzung
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Bebauungsplan der Innenentwicklung
5. Planinhalt
 - Städtebauliche Konzeption
 - Art der baulichen Nutzung,
 - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - Grünordnung
 - Innere und äußere Erschließung
6. Örtliche Bauvorschriften
 - Dachaufbauten
 - Werbeanlagen
7. Sozialverträglichkeit
8. Umweltbelange
 - Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt
 - Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen
 - Verkehrslärm
 - Artenschutz
 - Klima, Luft
 - Wasser- und Bodenschutz, Altlasten
9. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen
10. Kosten
11. Planungsdaten

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Bestand und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ende des Wohnstandortes Wangen, nahe der Einmündung der Höhbergstraße in die Kemptener Straße. Es umfasst das Grundstück Höhbergstraße 65 mit der Flst. Nr. 246 und mit einer Fläche von 788 m². Es ist von allen Seiten umgeben von Wohnbauflächen, in der Regel mit zwei- bis dreigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Eine Ausnahme bildet das sich südlich anschließende 8-geschossige Wohngebäude Kemptener Straße 22, dessen Parkplatz direkt an das Plangebiet grenzt. Hinter der gegenüber liegenden Gebäudezeile der Höhbergstraße im Westen beginnt bereits der Hang des Wangener Berges. Nach Osten schließen sich Gärten und eine weitere, von der Tettlinger Straße aus erschlossene Gebäudezeile an.

Die Gebäude an der gegenüberliegenden Seite der Höhbergstraße erheben sich auf einem Garagensockel zweieinhalb- bis dreigeschossig über das Straßenniveau. Unter dieser Wohnbebauung befindet sich ein Gebäude der Sozialberatung Stuttgart e.V.

Abgesehen von Garagen sind in der Umgebung überwiegend Satteldächer vorhanden. Das dominante 8-geschossige Eckgebäude Kemptener Straße 22 hingegen besitzt ein Flachdach.

Das bisherige Kirchengebäude hat höhere First- und Traufhöhen als die umgebende Wohnbebauung (Traufhöhe ca. 8,50 m, Firsthöhe ca. 12 m über Straßenniveau), verfügt ebenfalls über ein Satteldach. Mit diesen Maßen vermittelt es zum deutlich höheren und etwas entfernter stehenden 8-geschossigen Wohngebäude Kemptener Straße 22. Nach Osten fällt das Gelände auf dem Grundstück um etwa 2,30 m ab. Der nördliche Teil der Freifläche ist mit Erschließungs- und Parkierungsflächen überwiegend versiegelt, während die übrigen Teile weitgehend grün und mit kleineren Bäumen bestanden sind.

Die Höhbergstraße nördlich des Plangebietes war schon spätestens ab ca. 1900 bebaut, während die sich südlich anschließende Bebauung erst ab Ende der 50-er Jahre entstand. Das Kirchengebäude wurde 1959 errichtet.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Bebauungsplan

Das Plangebiet - wie auch die umgebenden Wohnbauflächen - liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tettlinger Straße Wangen“ (1973_54). Dieser setzt für das Grundstück Höhbergstraße 65 Fläche für Gemeinbedarf

mit der Zweckbestimmung „Neuapostolische Kirche“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4, drei Vollgeschossen und einer Baumassenzahl von 4,0 bestimmt. Die Ausnutzung des vorhandenen Kirchengebäudes wie auch die Gebäudemaße entsprechen den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Sonderform der Wohnnutzung handelt, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Einzelhandelskonzept

Die Konzeption Einzelhandel und Zentren für die Landeshauptstadt Stuttgart (GRDRs Nr. 222/2008) vom Juli 2008 dient als Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels sowie für die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben. Das Plangebiet liegt außerhalb des Nahversorgungszentrums „D-Zentrum Wangen-Ortsmitte“. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen den Zielen der Konzeption Einzelhandel und Zentren.

Vergnügungsstätten

Für ganz Wangen gilt der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ (Wa 81), mit dem die vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt wird. Damit werden Vergnügungsstätten des Spiel-, Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und Wettbüros vollständig ausgeschlossen. Da im Plangebiet künftig nur die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zulässig sind, ist hier die Ansiedlung städtebaulich unerwünschter Nutzungen im Sinne der Vergnügungsstättenkonzeption nicht zu befürchten.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Neuapostolische Kirchengemeinde benötigt das Gebäude Hühbergstraße 65 nicht mehr; es wird seit 2013 nicht mehr genutzt. Aufgrund der planungsrechtlich festgesetzten Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung „Neuapostolische Kirche“ ist eine Nutzungsänderung mit dem vorhandenen Planungsrecht nicht möglich.

Da auf den grundsätzlichen Erhalt planungsrechtlich festgesetzter Gemeinbedarfsflächen Wert gelegt wird, wurde zunächst eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Dabei stellte das Sozialamt einen dringenden Bedarf an Pflegeplätzen und Seniorenwohnungen mit Betreuungsangeboten in Wangen fest. Deshalb wird die Fläche weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Das Grundstück wurde von der Caritas Gemeinschafts-Stiftung Stuttgart erworben, die ein Wohnhaus für betreute Seniorenwohnungen errichten will. Mit Datum vom 20. Februar 2017 stellte sie als Vorhabenträger den Antrag, zu diesem Zweck einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Vorhaben in Trägerschaft der gemeinnützigen Caritas stellt eine Gemeinbedarfsnutzung dar und trägt zur Deckung festgestellten dringenden Bedarfes an Seniorenwohnungen mit Betreuungsangeboten bei; das Planungsrecht wird entsprechend ausgestaltet.

Die im bisher gültigen Bebauungsplan „Tettnanger Straße Wangen“ und in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind deckungsgleich. Die Erforderlichkeit der Planungsrechtsänderung beschränkt sich allein auf das Vorhaben der Caritas Gemeinschafts-Stiftung und dementsprechend wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den konkreten Nutzungen und der Gebäudeplanung ist Bestandteil der Satzung. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung; bereits bebaute Flächen werden neu genutzt.

Die Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche ist kleiner als 20 000 m². Es werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen; weitere Grundflächen sind von daher nicht mitzurechnen.

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 oder nach Landesrecht verpflichtet sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB oder dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht.

Der Bebauungsplan soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

5. Planinhalt

Städtebauliche Konzeption

Die Neuplanung sieht im Vergleich zum Bestand keine grundsätzlichen Änderungen hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption vor. Die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, wie Grundfläche des Gebäudes, Bauhöhen, Maß der Überbauung, offene Bauweise, Gebäudeausrichtung und natürlich die Gemeinbedarfsnutzung werden weitgehend übernommen. Damit ist eine gute Einfügung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in die Umgebung gewährleistet.

Der gesamte Geltungsbereich wird, wie bisher, als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Auf dem Grundstück sollen 14 barrierefreie Zwei-Zimmerwohnungen entstehen, die von Personen ab dem 65. Lebensjahr bewohnt werden. Vier dieser Wohnungen werden rollstuhlgerecht erstellt. Die Bewohner sollen sich in einer Hausgemeinschaft gegenseitig unterstützen, gemeinschaftliche Aktivitäten entwickeln und Beratungs- und Betreuungsleistungen werden in Anspruch genommen, die in der Trägerschaft der Caritas Gemeinschafts-Stiftung durchgeführt und organisiert werden. Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum vorgesehen.

Art der baulichen Nutzungen

Da die Caritas Gemeinschafts-Stiftung Eigentümer des Grundstückes ist und als Träger der freien Wohlfahrtspflege den Nutzen für das Gemeinwohl sicherstellt, wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen für Senioren“ festgesetzt. Zur Sicherstellung der Nutzungsbeschränkung auf diesen Personenkreis wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass ein Mindestalter der Bewohner von 65 Jahren und Betreuungsbedarf gegeben sein muss.

Zulässige Nutzungen sind somit Wohnungen für betreute Personen ab dem 65. Lebensjahr. Hierunter fallen auch untergeordnete Nutzungen, wie z. B. Gemeinschaftsräume, Stellplätze und Nebenanlagen für Zwecke des betreuten Wohnens.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das künftige Gebäude wird mit 4 Geschossen und einer Höhe von 12 m annähernd die Höhe des bestehenden Kirchengebäudes und dessen Vermittlungsfunktion übernehmen.

Um die Belange der nächstgelegenen Nachbargebäude, insbesondere Höhbergstraße 63, hinsichtlich Belichtung und Besonnung zu wahren, wird der künftige Baukörper nach Norden und Osten hin deutlich abgestuft, indem die obersten Geschosse zurückgesetzt und damit der Höhe dieser Nachbarbebauung angepasst werden. Während das Gebäude an seiner Süd- und Westseite 4 Geschosse hat, sind es an der Ost- und Nordseite 3 bis 4 bzw. 2 bis 3 Geschosse. Die Abstufung der Geschosse folgt nach Osten dem abfallenden Gelände und passt sich an die vorhandene zweigeschossige Wohnbebauung im Osten und Norden an. Die Gebäudehöhe an der Nordseite entspricht etwa der des vorhandenen Kirchengebäudes von ca. 8,50 m; auch die Firsthöhe der früheren Kirche wird nicht überschritten, das Volumen des Neubaus ist jedoch etwas größer.

Auch im Verhältnis zur gegenüberliegenden Seite der Höhbergstraße, wo sich Gebäude auf einem Garagensockel zweieinhalb- bis dreigeschossig über das Straßenniveau erheben, ist die höhenmäßige Einpassung des Neubaus im Straßenraum gewährleistet.

Der Neubau auf dem Grundstück soll eine Grundfläche von 276 m² einnehmen, was einer Überbauung von 0,35 entspricht. Somit verhält sich das Maß der Überbauung im Rahmen der im Quartier sonst zulässigen GRZ von 0,4. Zusammen mit den Erschließungsflächen, Terrassen und Stellplätzen beläuft sich die Gesamtgrundfläche (-versiegelung) auf 523 m² (66 %). Damit ist zwar das üblicherweise zulässige Maß von 50 % Überschreitung der GRZ überschritten (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO), in diesem Falle wären das 0,6, es liegt aber noch weit unter dem Maximalwert für die Gesamtgrundfläche von 0,8. Aufgrund der Verwendung von Sickerpflaster und Rasenfugenpflaster für die Befestigung der Erschließungsflächen und Stellplätze ist diese Überschreitung städtebaulich vertretbar und i. S. des § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die geplante Geschossfläche beträgt 924 m², was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,17 entspricht. Somit werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der GFZ eingehalten. Mit Einhaltung dieser Obergrenzen erfolgt gleichfalls eine Anpassung an das vorhandene, benachbarte Allgemeine Wohngebiet.

Straßenseitig nimmt das Gebäude die vorhandene Bauflucht auf; im Übrigen erfolgt bei offener Bauweise und unter Berücksichtigung der geplanten Bauhöhen die bestmögliche Platzierung des Gebäudes hinsichtlich der Abstände zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen.

Zur städtebaulichen Anpassung an das benachbarte Hochhaus Kemptener Straße 26 und um eine Dachbegründung zu ermöglichen, ist ein Flachdach vorgesehen.

Grünordnung

Die Baumpflanzungen an der Straßenseite des Gebäudes gliedern und beschatten die Stellplätze und tragen zur Begrünung des Straßenraumes bei. In den seitlichen und hinteren Gebäudebereichen sieht die Freiflächengestaltung die Begrünung aller Flächen vor, die nicht ausdrücklich für Terrassen oder Verkehrsflächen benötigt werden. Die Pflanzintensität entspricht damit der Begrünung im übrigen Innenbereich des Quartieres.

Die Dachbegrünung dient dem Kleinklima (geringere Aufheizung), der Insekten- und Vogelwelt und der Niederschlagsretention zur Vermeidung von Spitzenbelastungen der Kanalisation. Die Mindestsubstratstärke soll die Speicherkapazität und Überlebensfähigkeit der Begrünung verbessern.

Die Beschränkung auf heimische Pflanzenarten bzw. die Verwendung heimischen Saatgutes dient dem Schutz und der Förderung der heimischen Flora und Fauna.

Dächer für Fahrräder sollen in einer möglichst leichten Bauweise, evtl. mit Glasdach, ausgeführt werden; deshalb sind sie von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen.

Innere und äußere Erschließung / ruhender Verkehr

Das Plangebiet und das umgebende Gebiet sind vollständig bebaut und erschlossen. Die Anbindung an die Ulmer Straße und das Ortszentrum ist über die Höhberg- und die Buchauer Straße gegeben. Die fußläufige Entfernung ins Ortszentrum beträgt ca. 500 m.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Kemptener Straße an die Hedelfinger Straße und weiter über die Otto-Konz-Brücken an die B 10 in beide Richtungen. Die Stadtbahnhaltestelle Hedelfinger Straße mit den Linien U 9 und U 13 ist etwa 450 m entfernt.

Im Hinblick auf den besonderen Bewohnerkreis (Personen ab 65) ist der Stellplatzbedarf gering und im Abstimmung mit dem Baurechtsamt findet ein Stellplatzschlüssel von 0,5 pro Wohnung Anwendung. Somit ergibt sich für das Vorhaben ein Bedarf an 7 Stellplätzen, die straßenseitig stehend und damit

flächensparend zu beiden Seiten des Eingangsbereiches angeordnet werden. Die Reihung wird durch zwei Baumpflanzungen strukturiert, die auch zur Begrünung des Straßenraumes beitragen.

Dagegen sind pro Wohnung zwei, also insgesamt 14 Fahrradstellplätze nachzuweisen, die ebenfalls im vorderen Bereich des Gebäudes mit Überdachung eingerichtet werden.

Damit sichergestellt ist, dass der Stellplatzbedarf auch künftig so gering bleibt, wird dieser spezielle Bewohnerkreis auch im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Höhbergstraße vorhanden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Dachaufbauten

Über die festgesetzten Geschosse hinaus werden weitere Technikaufbauten nur in begrenztem Maß zugelassen. Damit wird den erforderlichen haustechnischen Einrichtungen Rechnung getragen und dennoch bestimmen die festgesetzten Gebäudehöhen das Stadtbild. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht solche Aufbauten nicht vor, aber mit dieser Festsetzung soll der Rahmen für eventuelle Nachrüstungen vorgegeben werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden eingeschränkt, weil es sich grundsätzlich um ein Wohnhaus in einem Wohngebiet handelt, Werbeanlagen untypisch sind und störende Wirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen werden sollen.

7. Sozialverträglichkeit

Die Planung dient der Deckung des festgestellten dringenden Bedarfes an barrierefreien Wohnungen. In der näheren Umgebung ist ganz überwiegend Wohnnutzung sowohl planungsrechtlich festgesetzt als auch im Bestand tatsächlich vorhanden. Die besondere Art der Wohnnutzung als betreutes Wohnen für Senioren in der Trägerschaft der Caritas Gemeinschafts-Stiftung dient dem Gemeinbedarf und begründet die gegenüber den nördlich benachbarten Grundstücken höhere Ausnutzung des Baugrundstückes.

Das Plangebiet liegt am Rand des Wangener Wohnstandortes. Die wichtigsten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das gilt auch für die nächst gelegene Stadtbahnhaltestelle in einer Entfernung von

ca. 450 m. Das Naherholungsgebiet Wangener Berg liegt direkt hinter der westlich gegenüberliegenden Gebäudereihe.

8. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Höhbergstraße 65 (Wa 83) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird daher abgesehen. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem LUVPG.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Planrecht geschaffen, das sich an der heute in der Umgebung bereits vorhandenen Nutzung orientiert. Das nach dem Bebauungsplan mögliche Vorhaben stellt keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, vielmehr entsprechen die Festsetzungen im Wesentlichen der vorhandenen Bebauung. Die Nutzung wird lediglich in geringem Umfang intensiviert. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten damit Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffes sowie Ausgleichsmaßnahmen sind daher entbehrlich.

Verkehrslärm

Gemäß der Lärmkartierung Stuttgart 2017 ist an der Höhbergstraße im betreffenden Abschnitt von einem Lärmpegel von bis zu 55 dB (A) für den 24-Stunden-Mittelwert und bis zu 50 dB(A) für den Nachtwert auszugehen.

Das Vorhabengrundstück ist umgeben von dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Tettlinger Straße Wangen. Die Gebäude Höhbergstraße 68 bis 78 westlich der Höhbergstraße liegen in einem Gebiet, in dem Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nach dem Einfügen in die nähere Umgebung zu beurteilen sind. Auch hier ist vom Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes auszugehen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wäre das Vorhaben (unter anderem) auch in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und schließlich entspricht das Vorhaben „betreutes Wohnen“ selbst einer Wohnnutzung. Daher werden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts für ein Allgemeines Wohngebiet werden im Plangebiet bis zu 5 dB(A) überschritten. Der 24-Stunden-Wert für ein Allgemeines Wohngebiet wird eingehalten. Wegen der Überschreitung des Orientierungswertes nachts sind Maßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle) sind aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht wünschenswert. Deshalb wird festgesetzt, dass an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Die Freiflächen der Grundstücke und Wohnaußenbereiche werden auch dadurch nicht geschützt.

Das Plangebiet wird im Weiteren gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen zu treffen sind.

Artenschutz

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten als Siedlungsfläche genutzt. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Deshalb wird auf eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG verzichtet. Das Plangebiet wird als „stark verarmt“ bewertet. Es ist allenfalls mit allgemein häufigen, wenig störungsanfälligen und anpassungsfähigen Arten zu rechnen. Insofern ist mit der Planung eine Bedrohung lokaler Populationen streng bzw. besonders geschützter Arten nicht gegeben.

Im Hinblick auf das Störungs- und Tötungsverbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist vor dem 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 nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist eine Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 7220-341 "Stuttgarter Bucht" auf der Anhöhe ca. 1 km westlich des Plangebietes. Ausgehend von der geplanten Nutzung und der gegenwärtigen Gebäudenutzung im Umfeld sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes zu erwarten.

Klima, Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet wie fast der gesamte Wohnstandort Wangen als bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion und erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung dargestellt. Wesentliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Der Klimaatlas kennzeichnet im Plangebiet keine Straßen mit hoher Verkehrsbelastung.

Die Feinstaubbelastung im Plangebiet liegt mit 19 – 22 $\mu\text{/m}^3$ im Jahresmittel im mittleren Bereich. Dasselbe gilt für die Stickoxidbelastung mit 28 – 32 $\mu\text{/m}^3$ im Jahresmittel. Wesentliche Veränderungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Wasser- und Bodenschutz, Altlasten

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebietes der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg. Bei Einhaltung der Schutzbestimmungen kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Gefährdung des Grundwassers kommt. Zum Schutz des Grundwassers bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der Bodenversiegelung werden die Erschließungsflächen und Stellplätze wasserdurchlässig mit Sickerpflaster und Rasenfugenpflaster ausgeführt. Dächer – soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden – sind zu begrünen mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm. Eine wesentliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden im Hinblick auf die Versiegelung ist somit nicht zu erwarten. Die anderen Grundstücksteile sind gemäß Freiflächenplanung zu begrünen, so dass hier alle Bodenfunktion erhalten bleiben.

Die im Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) für das Plangebiet dargestellte Bodenqualität ist „gering“ (Qualitätsstufe 1). Der dort ausgewiesene Versiegelungsgrad liegt zwischen 71 % - 90 %. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Es kommt zu einem Gewinn von ca. 0,1 Bodenindexpunkten.

Im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Stuttgart sind keine Eintragungen vorhanden.

9. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen für das Plangebiet sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer Frist von 3 Jahren.

10. Kosten für die Stadt

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten. Der Vorhabenträger verpflichtete sich im Vertrag vom 10./12. Mai 2017 zur Übernahme der Planungskosten.

11. Planungsdaten

| | |
|--|--------------------|
| Plangebiet | 788 m ² |
| Gebäudefläche | 276 m ² |
| GRZ | 0,35 |
| Erschließungsflächen, Terrassen, Stellplätze | 178 m ² |
| Gesamtüberbauung (versiegelte Flächen) | 523 m ² |
| Grünflächen (unversiegelte Flächen) | 265 m ² |
| Geschossfläche | 924 m ² |
| GFZ | 1,17 |
| Geschosse | 4 |
| Anzahl WE | 14 |
| Wohnfläche | 743 m ² |

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 20. November 2018

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor