

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297)

im Stadtbezirk Stuttgart-Nord

Begründung



Begründung
zum Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage und Größe des Plangebiets
 - 1.2 Bestand und Umgebung

2. Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.2 Erfordernis der Planaufstellung/Bebauungsplan der Innenentwicklung

3. Planinhalt
 - 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.5 Nebenanlagen
 - 3.6 Verkehr
 - 3.7 Mit Rechten zu belastende Flächen
 - 3.8 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 3.10 Öffentliche Grünflächen
 - 3.11 Grünordnerische Maßnahmen, Pflanzverpflichtungen

4. Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbehandlung
5. Sozialverträglichkeit
6. Örtliche Bauvorschriften

7. Umweltbelange
 - 7.1 Schutzstatus
 - 7.2 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit
 - 7.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt Biotoptypen/ Lebensräume
 - 7.4 Schutzgut Fläche
 - 7.5 Schutzgut Boden
 - 7.6 Schutzgut Wasser
 - 7.7 Schutzgut Klima und Luft
 - 7.8 Schutzgut Landschaft
 - 7.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

8. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel § 1a Abs. 5 BauGB
9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen
10. Geförderter Wohnungsbau
11. Flächenbilanz

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

1.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt westlich des Höhenparks Killesberg im Stadtbezirk Stuttgart-Nord und wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden von einer städtischen Grünfläche (Teilfläche Flurstück Nr. 12349/4) sowie einer Versorgungsfläche (Wasserbehälter der „EnBW“) (Teilfläche Flurstück Nr. 12349/5),
- im Osten und Süden von Wohnbebauung entlang der Lenbachstraße,
- im Westen von einer Wohnbebauung entlang der Straße Fleckenweinsberg auf Gemarkung Feuerbach.

Es umfasst das Flurstück Nr. 12349 sowie Teilflächen der nördlich angrenzenden Flurstücke Nr. 12349/4 und Nr. 12349/5.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,46 ha.

1.2 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet liegt auf der höchsten Erhebung des Killesbergs inmitten eines Siedlungsgebietes aus den 1950er/1960er-Jahren, westlich des Höhenparks Killesberg im Stadtbezirk Stuttgart-Nord. Es handelt sich um das in den 1970er Jahren erbaute Seniorenzentrum des Deutschen Roten Kreuzes Kreisverband Stuttgart e.V. (DRK) „Haus auf dem Killesberg“. Das innerhalb des Plangebiets vorhandene Flurstück Nr. 12349 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) und wurde an das DRK im Erbbaurecht (Erbbaurechtsnehmer) vergeben.

Von Westen nach Osten fällt das Gelände um ca. 5,0 m (Bereich zwischen 380 m ü. NN und 375 m ü. NN).

Prägend wirkt der Bestandsbau des Seniorenzentrums im zentralen Bereich des Grundstücks. Die zugehörige Parkierungsanlage mit offenen Stellplätzen liegt im nördlichen Teil des Plangebietes.

Die Parkierungsanlage wird unterirdisch durch eine Versorgungsleitung der EnBW (Wasserleitung/Telekommunikationsleitung) gequert.

Das Seniorenzentrum besteht aus vier Gebäudeteilen, die baulich miteinander verbunden sind und damit einen zusammenhängenden Gebäudekomplex bilden. Die bestehende Bebauung weist hangabwärts (nach Osten) Richtung Lenbachstraße bis zu fünf Geschosse und hangaufwärts (nach Westen) drei bis vier Geschosse mit Flachdach auf.

Die Bebauung mit der nördlich gelegenen Stellplatzanlage ist allseitig von begrünten Freiflächen mit Baum- und Gehölzbeständen umgeben. Der dicht bepflanzte Grünbestand im Norden bildet hierbei den Übergang zum Höhenpark Killesberg.

Im Westen, Süden und Osten liegen Siedlungsgebiete aus den 1950er/ 1960er Jahren, die durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit Einzelhauscharakter geprägt sind.

Die umgebenden Gebäude sind in der Regel hangparallel errichtet und verfügen über zum Teil große private Freibereiche.

Das Plangebiet wird über die Lenbachstraße von Norden für den Individualverkehr (Kfz und Fahrräder) erschlossen. Von hier aus erfolgt auch die Anlieferung auf dem privaten Baugrundstück für das Heim sowie die Erschließung des nordwestlich gelegenen bestehenden Wasserbehälters der EnBW.

Fußläufige Anbindungen befinden sich im Nordwesten ausgehend von der Straße Fleckenweinberg, im Osten von der Lenbachstraße über den Robert-Heck-Weg sowie im Südwesten in Verlängerung der Spitzwegstraße über den Kaulbachweg.

Es besteht in ca. 600 m Entfernung mit der unterirdischen Endhaltestelle „Killesberg“ der Stadtbahnlinie U5 eine gute Anbindung in Richtung Stadtmitte. Zusätzlich zur Stadtbahn bestehen oberirdisch Haltestellen der Buslinien 43 und 44, die im 10-Minuten-Takt bedient werden und Verbindungen Richtung Stuttgart-Feuersee/-Pragsattel und Richtung Stuttgart-Hauptbahnhof schaffen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Regionalplan 2010

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart führt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet auf.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Kombination von Wohnbaufläche und Grünfläche sowie „Größere Gebäude für soziale Zwecke“ dar. Das Plangebiet soll für den nördlichen Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf und für den südlichen Teilbereich als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann daher aus dem FNP entwickelt werden.

Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als eine stark durchgrünte Baufläche dar. Am östlichen Rand des Plangebietes schließt eine Rad- und Fußwegeverbindung in Richtung Innenstadt entlang der Lenbachstraße an.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Lenbachstr. (1970/065) vom 12. November 1970, der hier eine Gemeinbedarfsfläche in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ festsetzt sowie eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserbehälter“. Darüber hinaus sind Gehrechtsflächen und ein öffentlicher Weg sowie eine Aussichtsplatte mit Pflanzbindung festgesetzt.

Entlang des westlichen Randes des Geltungsbereichs gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Fleckenweinberg/Kaulbachweg“ (1976/015) vom 16. September 1976, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festsetzt.

Ebenso gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord“ (Stgt 265.4), der am 16. Dezember 2021 als Satzung beschlossen wurde und am 23. Dezember 2021 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit für Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros im gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Nord und setzt den Ausschluss dieser Nutzungen im Plangebiet fest.

Andere Planungen und Verordnungen

Verordnung zum Schutz der Heilquellen

Nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg liegt das Plangebiet innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (Zone 2) zum Schutz von Grünbeständen, in welchem alle Bäume mit mindestens 80 cm Stammumfang, bei mehrstämmigen Bäumen bereits mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (100 cm über Erdboden gemessen) unter Schutz stehen. Eine Baumbilanz wurde erstellt.

Stellplatzsatzung Landeshauptstadt Stuttgart

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart vom 6. August 2020.

2.2 Erfordernis der Planaufstellung/Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das DRK beabsichtigt in Kooperation mit dem Siedlungswerk Stuttgart den Abriss des bestehenden Seniorenzentrums „Haus auf dem Killesberg“ und die Realisierung eines Mehrgenerationenquartiers mit Einrichtungen für stationäre und ambulante Pflege, Tagespflege, Kindertagesstätte, Begegnungsstätte, betreutem Wohnen und familiengerechten Wohnungen.

Das bestehende Seniorenzentrum „Haus auf dem Killesberg“ kann die Anforderungen an eine stadtteilintegrierte Pflegeeinrichtung und die künftige neue Ausrichtung der Pflegekonzeption in den Bestandsgebäuden nicht mehr erfüllen. Außerdem ist eine Anpassung der Bestandsbebauung an die Vorgaben der neuen Landesheimbauverordnung wirtschaftlich nicht möglich.

Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart daher im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt.

Der Entwurf des Büros a+r Architekten GmbH (ehemals Ackermann & Raff GmbH & Co KG) wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung ausgewählt. Dieser bildet damit die Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht.

Mit diesem Entwurf kann ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ geleistet werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dies deckt sich mit den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen sowie mit Kinderbetreuungsplätzen für junge Familien.

Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so auch hier der starken Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.

Das genannte Planungskonzept kann im Rahmen des geltenden Planungsrechts und den damit verbundenen Vorgaben für eine Bebauung insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die mögliche Überbaubarkeit des Baugrundstückes sowie die geplante Höhenentwicklung nicht realisiert werden. Für die Verwirklichung der Planung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist aus folgenden Gründen möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Schaffung sozialer Infrastruktur (Pflege und Kinderbetreuungseinrichtung) im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB beträgt die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m². Auch befinden sich im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, so dass entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Nach § 13a Abs. 1 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000 Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und bewertet (siehe Ziffer 7).

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der LHS im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros a+r Architekten GmbH wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung ausgewählt. Dieser bildet die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Bebauung/Freiraum

Das Plangebiet liegt auf dem Hochpunkt eines Siedlungsgebietes vornehmlich aus den 1950er/1960er Jahren, das im Umfeld durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit Einzelhauscharakter geprägt ist. Ziel der Neubebauung ist es, die Großform des bestehenden Pflegeheimbaus durch eine bezüglich der Nutzung und der Baustruktur differenzierte Neubebauung zu ersetzen. Es soll ein durchgrüntes Quartier entstehen, welches den Übergang zur Nachbarbebauung verträglich gestaltet und die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung städtebaulich angemessen aufgreift.

Insgesamt sind nach derzeitigem Planungsstand 45 Pflegeplätze und ca. 140 Wohnungen geplant.

Die geplante Bebauung gliedert sich in zwei Teilbereiche und soll auch in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll der Neubau einer Pflegeeinrichtung für ältere Menschen als drei- bis fünfgeschossiger Solitärbau an Stelle des bestehenden Parkplatzes entstehen. Das geplante Pflegeheim markiert damit das künftige Entrée zum geplanten Quartier. Es vereint unterschiedliche Pflegeangebote für ältere Menschen und verwirklicht den Neubau eines Pflegeheims als stationäre Pflegeeinrichtung sowie eine Tagespflegeeinrichtung mit ca. 15 Tagespflegeplätzen, eine ambulante Pflegestation und eine Begegnungsstätte als gemeinwesenorientiertes Element. Ergänzt wird dieses Gebäude um ca. 41 Pflegemietwohnungen, die in unmittelbarer räumlicher Verbindung zur stationären und ambulanten Pflege Personen mit reduziertem Pflegebedarf zur Verfügung gestellt werden. Dieser neue Wohntypus ermöglicht nach individuellem Bedarf sowohl eine selbstständige Haushaltsführung als auch die ambulante Pflegeunterstützung.

Im zweiten Bauabschnitt ist in räumlicher Nähe zum Pflegeheim der Bau von ca. 42 betreuten Wohnungen als Miet- und Eigentumswohnungen geplant.

Eine dreigruppige Kindertagesstätte integriert sich in dieses Gebäude und ergänzt die Vielzahl an Nutzungen im Sinne eines Mehrgenerationen-Quartiers.

Des Weiteren sollen Richtung Südwesten ca. 57 Miet- und Eigentumswohnungen erstellt werden, welche mit zwei- bis fünf-Zimmer-Wohnungen unterschiedliche Wohnangebote bereithalten sollen. Die hier geplanten drei- bis viergeschossigen Wohnbebauungen mit zusätzlichen Dachgeschossen im südlichen Teil des Plangebiets sowie einem Hanggeschoss zum „Wohnanger“ im westlichen Bereich des Plangebiets gruppieren sich um einen mit Bäumen begrünter Innenhof („Wohnanger“) und nehmen mit ihrem Einzelhauscharakter die kleinteilige Baustruktur der angrenzenden Wohnbebauung auf. Eine entsprechende Gebäudestellung lässt ein offenes durchgrüntes Quartier entstehen.

Damit bilden Pflegeeinrichtung, Kindertagesstätte und Wohnbebauung mit den angedachten Nutzungen und Wohnformen ein bauliches Ensemble mit eigenständigem Charakter im Sinne eines generationenübergreifenden Wohnquartiers.

Die Verbindung zwischen Pflegeheim und Wohnbebauung bildet ein mit Bäumen begrünter verbindender Freiraum („Generationenplatz“), der sich nach Osten öffnet und damit Ausblicke u.a. in Richtung Bad Cannstatt und Neckartal ermöglicht. Im Bereich des Platzes sind in den Erdgeschosszonen unterschiedliche Funktionen wie Tagespflege, Cafeteria, Haupteingang Pflegeheim sowie eine Begegnungsstätte geplant, die den Freiraum nachhaltig beleben sollen. Der „Generationenplatz“ als zentraler Dreh- und Angelpunkt erschließt zudem auch die Kindertagesstätte. Die großzügige Begrünung des Platzes mit Sitzmöglichkeiten verbindet sich optisch mit der gegenüberliegenden städtischen Grünfläche im Osten des Grundstücks. Durch die barrierefreie Zugänglichkeit dieser Freibereiche haben auch in der Mobilität eingeschränkte Bewohner und Besucher des Quartiers die Möglichkeit, die Vorzüge des besonderen Standorts zu erleben.

Der länglich von Nordosten nach Südwesten geformte „Wohnanger“ erschließt die Wohngebäude im Süden und bietet durch Baumgruppen und Spielflächen zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten. Eine durchgehende Sockelzone fasst den „Wohnanger“ im Westen und nimmt die vorhandene Topografie auf. Unterbrochen von Einschnitten in Form von Treppenanlagen entstehen mehrere Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung, die das Quartier mit den bestehenden Fußwegen eng verzahnen.

Den südlichen Abschluss bildet eine Freifläche als wohnungsnaher Aufenthalts- und Naherholungsfläche für die künftigen Bewohner und die bestehende Nachbarschaft.

Erschließung/Parkierung

Das Plangebiet wird über die Lenbachstraße von Norden für den Individualverkehr (Kfz und Fahrräder) bis zum „Generationenplatz“ über eine öffentliche Zufahrtsstraße und eine an deren Ende geplante Wendemöglichkeit erschlossen.

Im Norden des Plangebiets soll die Anlieferung zum Pflegeheim (auf dem privaten Baugrundstück) sowie die Erschließung des nordwestlich gelegenen bestehenden Wasserbehälters der EnBW über eine weitere öffentliche Zufahrtsstraße erfolgen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Pflegeheim sowie für die neuen Wohnungen sind in einer gemeinsamen, eingeschossigen und teils begrünten Tiefgarage vorgesehen. Auf diese Weise können die oberirdischen Freiräume vom Parkdruck entlastet sowie ein attraktives Umfeld geschaffen und als Aufenthaltsfläche für die zukünftigen Bewohner genutzt werden.

Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt ausgehend von der Lenbachstraße im Norden über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt. Der motorisierte Verkehr kann so direkt in die Tiefgarage geführt werden. Damit kann auf zusätzliche grundstücksinterne Erschließungsflächen für den Fahrverkehr weitestgehend verzichtet werden. Lediglich für das Pflegeheim ist eine Vorfahrt zum Haupteingang (am „Generationenplatz“) notwendig. Auch die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr muss ermöglicht werden.

Über den „Wohnanger“ im südlichen Plangebietsteil werden autofrei sämtliche Wohnungen erschlossen. Baumgruppen und ein großer Spielplatz im Süden bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Die bestehenden fußläufigen Anbindungen des Plangebietes, im Nordwesten ausgehend von der Straße Fleckenweinberg, im Osten von der Lenbachstraße über den Robert-Heck-Weg sowie im Südwesten in Verlängerung der Spitzwegstraße über den Kaulbachweg werden im Erschließungskonzept aufgenommen. Das neue Quartier ist damit eng mit den umgebenden Siedlungsbereichen vernetzt.

Eine zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitete Verkehrsuntersuchung (BS Ingenieure vom Februar 2020) kommt zum Ergebnis, dass bei einer Bebauung des Plangebietes im Rahmen der zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten durch den Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) der betrachtete Knotenpunkt (Lenbachstraße/Zufahrt Plangebiet) für den Gesamtverkehr Prognose 2035 im heutigen Ausbauzustand sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde nach wie vor leistungsfähig betrieben werden kann. Gemäß den RASt 06 ist die Lenbachstraße als Wohn- oder Sammelstraße mit Erschließungsfunktion zu klassifizieren. Demnach sind Verkehrsstärken bis 400 Kfz/h für Wohnstraßen bzw. 400 Kfz/h bis 800 Kfz/h für Sammelstraßen als verträglich einzustufen.

Für die Gesamtverkehrsbelastungen Prognose 2035 weist der am stärksten belastete Querschnitt (Lenbachstraße West) in der morgendlichen Spitzenstunde Werte in Höhe von rund 209 Pkw-Einheiten/h auf.

Die von den RASt 06 vorgegebenen Verkehrsbelastungen werden also deutlich unterschritten. Es ist festzuhalten, dass die künftigen Verkehrsmengen mit dem bestehenden Umfeld des betrachteten Straßenquerschnitts verträglich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sowie unter Berücksichtigung der Nutzung in der direkt angrenzenden Siedlung (Wohnnutzung) sowie der bestehenden Nutzung und des bisher geltenden Planungsrechts (Gemeinbe-

darfsfläche) wird der nördliche Teil des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf (GB) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale Zwecke und der südliche Teil des Plangebiets als reines Wohngebiet (WR1 und WR2) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Für die Fläche für Gemeinbedarf sind betreute Seniorenwohnungen, Pflegeeinrichtungen, Cafeteria, Büros, Begegnungsstätte, Werbeanlagen und Anschläge, sofern diese den vorgenannten Nutzungen dienen, sowie die diesen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen zugeordneten Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

In den reinen Wohngebieten (WR1 und WR2) werden neben Wohngebäuden auch die im WR-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen - ermöglicht. Ausnahmsweise sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Die zugelassenen Nutzungen ermöglichen die Umsetzung des prämierten Wettbewerbsentwurfs und schaffen mit Pflegeeinrichtung, Kindertagesstätte und Wohnbebauung ein zeitgemäßes, generationenübergreifendes Wohnquartier. Es werden im Plangebiet nur Nutzungsarten zugelassen, die dem gewünschten Wohnen dienen und sich in die Umgebung des Plangebietes einfügen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen (HbA) definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den einzelnen Gebieten unterschiedlich, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, festgesetzt. Die GRZ wird in der Fläche für Gemeinbedarf auf maximal 0,6 und im reinen Wohngebiet WR1 auf maximal 0,45 festgesetzt.

Damit wird der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein reines Wohngebiet um 0,05 geringfügig überschritten. Im südlichen Bereich des Plangebiets werden die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO von maximal 0,4 (GRZ) eingehalten. Hier wird mit kleinteiligen Baufenstern die „Körnung“ der südöstlich angrenzenden Bestandsbebauung aufgenommen.

Rechnerisch ergibt sich im Plangebiet auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans im reinen Wohngebiet WR1 eine GFZ von maximal 2,25 und in der Fläche für Gemeinbedarf eine GFZ von maximal 3,0.

Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein reines Wohngebiet von GFZ 1,2 ist somit überschritten. Diese Überschreitungen sind aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die für

diesen Standort entsprechend des Wettbewerbsentwurfs gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen und eine effiziente Flächenausnutzung sicherzustellen. Im WR2 ist die Geschossflächenzahl von 1,2 (GFZ) für ein reines Wohngebiet eingehalten.

Weiter entspricht die maximale Grundflächenzahl von 0,45 bzw. 0,6 sowie die maximale Geschossflächenzahl von 2,25 bzw. 3,0 im nördlichen Bereich des Plangebiets der Dichte des prämierten und überarbeiteten Siegerentwurfs des unter Ziffer 2.2 beschriebenen Wettbewerbsverfahrens. Gebäudehöhe und Bebauungsdichte sind im Plangebiet von Norden nach Süden, unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarbebauung, abgestuft geplant.

Ausgehend von der festgesetzten GRZ von 0,45 bzw. 0,6 und der Tatsache, dass für Nebenanlagen (z. B. Fahrradstellplätze) sowie für Wegeflächen und eine Tiefgarage weitere Flächen mit baulichen Anlagen über- bzw. unterbaut werden, ist die Möglichkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im reinen Wohngebiet WR1 und in der Fläche für Gemeinbedarf bis zu einem Wert von 0,9 erforderlich.

Im reinen Wohngebiet WR2 sind die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO differenziert. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im reinen Wohngebiet WR2 durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen) sind bis zu einem Wert von 0,65 sowie durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, durch die die Fläche lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

Durch die Differenzierung kann in Verbindung mit dem festgesetzten Mindestbegrünungsanteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen Unterbauungen sowie der Pflanzgebote für Bäume und Sträucher eine starke Durchgrünung des wesentlichen Teils der künftigen Wohnbebauung der Grundstücke gesichert werden.

Gleichzeitig wird eine Dominanz der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO im Plangebiet mit den damit verbundenen negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden.

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft, Mensch, Landschafts- und Stadtbild möglichst gering zu halten, trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich:

- Beschränkung der Gebäudehöhen durch eine maximale HbA,
- Dachbegrünungspflicht und Regenwassermanagement,
- Begrünung von Fassadenbereichen,
- Baumneupflanzungen, Mindestbegrünungsanteile,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen,
- Festsetzung des Bereichs für Tiefgaragenein- und ausfahrten am Eingang des Plangebiets.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen nicht.

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBO sind einzuhalten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung werden auch dadurch vermieden, dass im Wesentlichen bereits überbaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

Im Plangebiet werden zwar Bäume entfernt; es werden jedoch qualifizierte Ersatzpflanzungen mit Laubbäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart innerhalb des Geltungsbereichs mit Wirkung auf das Plangebiet und seine Umgebung festgesetzt (siehe Ziffer 3.11 Baumbilanz).

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen den Überschreitungen nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung soll vorwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Auf diese Weise können die oberirdischen Freiräume vom Parkdruck entlastet sowie ein attraktives Umfeld als Aufenthaltsfläche für die zukünftigen Bewohner geschaffen werden.

Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt ausgehend von der Lenbachstraße im Norden über eine zentrale Zu- und Abfahrt. Der motorisierte Verkehr kann so direkt in die Tiefgarage geführt werden. Damit kann auf zusätzliche grundstücksinterne Erschließungsflächen für den Fahrverkehr weitestgehend verzichtet werden. Der geplante „Wohnanger“ im südlichen Bereich des Plangebiets ist weitestgehend autofrei (Ausnahme Rettungsfahrzeuge) geplant.

Das bestehende Straßennetz kann den durch die Neubebauung verursachten zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen.

Eine zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitete Verkehrsuntersuchung (BS Ingenieure vom Februar 2020) kommt zum Ergebnis, dass bei einer Bebauung des Plangebietes im Rahmen der zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten durch den Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) der betrachtete Knotenpunkt (Lenbachstraße/Zufahrt Plangebiet) für den Gesamtverkehr Prognose 2035 im heutigen Ausbauzustand sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde nach wie vor leistungsfähig betrieben werden kann.

Sonstige öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Höhe der baulichen Anlagen (HbA)

Die Höhenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der vorhandenen Umgebungsbebauung und der Topografie getroffen. Sie ermöglichen die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Wettbewerbsergebnisses. Die Gebäudehöhen werden als maximale Höhen über Normal Null festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten HbA_{1,2} für Solaranlagen, Oberlichter, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Geländer, Außenantennen usw., die jedoch von der Attika zurückgesetzt werden müssen (mit Ausnahme von Geländern) und daher städtebaulich nicht wesentlich in Erscheinung treten, sind in begrenztem Maße zulässig.

In der Fläche für Gemeinbedarf sowie im WR1 werden zur Umsetzung des Energiekonzeptes (siehe Ziffer 4.) darüber hinaus Überschreitungen der fest-

gesetzten HbA2 ausnahmsweise durch Lüftungsanlagen bis zu 1,30 m zugelassen. Diese müssen vom Dachrand 3,50 m zurückgesetzt werden, sodass sie vom Straßenraum aus betrachtet nicht wesentlich in Erscheinung treten.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die bereichsweise Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) wird die Voraussetzung für ein bauliches Ensemble aus Pflegeheim (geschlossene Bauweise in der Fläche für Gemeinbedarf entlang der südlichen Baugebietsgrenze) und Wohnbebauung mit einer Kindertagesstätte (geschlossene Bauweise im reinen Wohngebiet WR1 entlang der nördlichen Baugebietsgrenze) geschaffen. In Kombination mit dem festgesetzten größeren Einzelbaufenster wird damit eine weitgehend geschlossene Bebauung, die den geplanten „Generationenplatz“ umschließt, realisierbar. Dies entspricht dem prämierten und überarbeiteten Wettbewerbsergebnis.

Die Festsetzung von Einzelbaufenstern im südlichen Bereich des Plangebiets (WR2) nimmt in Verbindung mit der offenen Bauweise die „Körnung“ der südwestlich angrenzenden Bestandsbebauung auf.

In der Fläche für Gemeinbedarf ist in den mit AN gekennzeichneten Bereichen eine Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen ausnahmsweise zulässig, wenn eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m ab Höhenlage des Geländes und eine maximale Auskragung von 1,7 m eingehalten wird. Die Überdachungen dienen u.a. auch als eventuelle Lärmschutzmaßnahmen, die im Bereich von geplanten Tiefgaragenzu- und abfahrten sowie im Bereich einer geplanten Anlieferung ggf. erforderlich werden.

Außerdem wird in der Fläche für Gemeinbedarf ein Vortreten über die westliche Baugrenze durch Balkone und Terrassen zugelassen, um private Außenbereichsflächen unmittelbar an das geplante Pflegeheimgebäude für dessen Bewohner zu realisieren.

3.5 Nebenanlagen

Um ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und die für die geplanten Nutzungen im Plangebiet (Wohnungen und Pflegeheim) notwendigen Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mithilfe der Beschränkung der Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 und 2 im Gebiet WR2 soll eine Dominanz dieser Anlagen im Plangebiet mit negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Darüber hinaus werden im reinen Wohngebiet WR2 nordwestlich des geplanten „Wohnangers“ zwischen den geplanten Baufenstern unterirdische Nebenräume innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zugelassen, die in der Höhe aufgrund von Geländesprüngen zum „Wohnanger“ hin herausragen dürfen, wenn sie auf maximal 4,0 m, gemessen von Oberkante der Gehrechtsflächen bis Oberkante Attika dieser baulichen Anlagen, beschränkt sind. Geringfügige Abweichungen bezüglich der Höhe können zugelassen werden. Damit wird ein Spielraum im Hinblick auf die Umsetzung der Gebäude- und Geländeplanung gewährleistet.

3.6 Verkehr

Gebietserschließung, Parkierung

Die bisher abzweigende Erschließungsstraße der Lenbachstraße an der nördlichen Plangebietsgrenze wird als öffentliche Verkehrsfläche nach Süden bis ins Plangebiet auf Höhe des geplanten „Generationenplatzes“ fortgeführt und endet hier als Sackgasse mit Wendemöglichkeit.

Um die Zufahrtmöglichkeit über das Plangebiet zum nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück (Versorgungsfläche - bestehender Wasserbehälter der EnBW) sicherzustellen, wird am nördlichen Rand des Plangebietes ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die zukünftige Verkehrsregelung „Anlieger frei“ soll sicherstellen, dass kein weiterer Verkehr zugelassen wird. Die Verkehrsregelung wird im weiteren Verfahren mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

Eine separate Gehwegführung ist bis auf Höhe der geplanten Tiefgarageneinfahrt geplant, sodass ein gefahrloses Nebeneinander der Verkehrsteilnehmer ermöglicht wird. Die fußläufige innere Erschließung der zukünftigen Bebauung erfolgt zum einen über den „Generationenplatz“ und weiter Richtung Süden über den geplanten „Wohnanger“.

Über den autofreien „Wohnanger“ (Ausnahmen für Rettungs- und Müllfahrzeuge) im südlichen Planungsgebiet werden sämtliche Gebäude erschlossen. Die bestehenden fußläufigen Anbindungen des Plangebietes, im Nordwesten ausgehend von der Straße Fleckenweinberg, im Osten von der Lenbachstraße über den Robert-Heck-Weg sowie im Südwesten in Verlängerung der Spitzwegstraße über den Kaulbachweg werden im Erschließungskonzept aufgenommen. Das neue Quartier ist damit eng mit den umgebenden Siedlungsbereichen vernetzt.

Entsprechend dem Siegerentwurf sollen die baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze überwiegend in einer gemeinsamen, eingeschossigen Tiefgarage unter den Gebäuden und dem geplanten „Wohnanger“ untergebracht werden. Die Zu- und Abfahrt erfolgt hierbei im nördlichen Bereich am Gebietseingang. Auf diese Weise können die oberirdischen Freiräume vom Kfz-Verkehr und vom Parkdruck entlastet werden. Es entsteht damit ein attraktives grünes Wohnumfeld, das als Aufenthaltsfläche für die zukünftigen Bewohner genutzt werden kann. Lediglich für das geplante Pflegeheim ist eine Vorfahrt zum Haupteingang (am „Generationenplatz“) notwendig. Auch die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr wird in diesem Bereich ermöglicht.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht des Weiteren eine geringe Anzahl an oberirdischen Stellplätzen in ausgewiesenen Bereichen (am „Generationenplatz“), außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, für die Tagespflege, für Ärzte und Behindertenstellplätze.

Quer über die bestehende Parkierungsanlage verläuft unterirdisch eine Versorgungsleitung der EnBW (Wasserleitung/ Telekommunikation), die im Zuge der Neubebauung verlegt wird. Diese wird in Zukunft unter die festgesetzte öffentliche Grünfläche und weiter Richtung Norden und Westen unter die öffentliche Verkehrsfläche verlegt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht in ca. 600 m Entfernung mit der Endhaltestelle „Killesberg“ der Stadtbahnlinie U5 eine Anbindung in Richtung Stadtmitte. Zusätzlich zur Stadtbahn wird die Haltestelle oberirdisch durch die Buslinien 43 und 44 im 10-Minuten-Takt bedient, die Verbindungen Richtung Stuttgart-Feuersee/-Pragsattel (Linie 43) und Richtung Stuttgart-Hauptbahnhof schaffen.

Das bestehende Erschließungsdefizit im Bereich Fleckenweinberg/Lenbachstraße ist auch in der im Jahr 2021 im Auftrag der LH Stuttgart durchgeführten Ortsbus-Untersuchung nochmals bestätigt worden. Die sporadische Bedienung des Siedlungsgebiets an einzelnen Wochentagen durch den privatwirtschaftlich organisierten Ortsbus Feuerbach ist ausbaufähig.

Angestrebt werden soll außerhalb des Bebauungsplanverfahrens die ÖPNV-Erschließung zu verbessern und eine reguläre Linienbus-Bedienung des Gebiets mit Kleinbussen und einer Anbindung an das übergeordnete ÖPNV-Netz (S-Bahn, Stadtbahn) zu schaffen.

3.7 Mit Rechten zu belastende Flächen

Das im Plangebiet festgesetzte Gehrecht für die Allgemeinheit (gr) sichert sowohl die innere Erschließung des neuen Quartiers als auch die Anbindung an die umgebenden Straßen und Wege. Damit wird auch das vom Siegerentwurf definierte Ziel der Durchlässigkeit des Quartiers für die Öffentlichkeit (Fußgänger) sichergestellt.

Mit den festgesetzten Fahrrechten (fr1,2,3) im Bereich des „Generationenplatzes“ bis zum „Wohnanger“ und weiter nach Südwesten werden die Zufahrtsmöglichkeiten für zukünftige Anwohner (fr1), für Ver- und Entsorgungsträger (fr2) sowie für Rettungsdienste und Feuerwehr (fr3) ermöglicht und gesichert.

3.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Eine Fläche für Versorgungsanlagen ist gemäß Planzeichnung im nordöstlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt (V1). Diese dient zukünftig größtenteils der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität.

Darüber hinaus werden weitere Flächen als Fläche für Versorgungsanlagen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt (V2). Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Lenbachstr. (1970/065) sind diese Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die bisherigen Gemeinbedarfsflächen werden aufgrund eines Flächentausches dem Grundstück des angrenzenden Wasserbehälters zugeordnet und daher als Versorgungsflächen (vorhandener Wasserbehälter) gemäß dem nördlich angrenzenden Planungsrecht angepasst.

3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbefestigungen

Innerhalb des Plangebiets sind Oberflächenbefestigungen von Kfz-Stellplätzen, Fahrrad-Stellplätzen, Wegen, Terrassen, Plätzen sowie Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Fahrradstellplätze und Feuerwehruzufahrten bzw. -aufstellflächen

sind mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o.ä. zu begrünen. Durch die Ausführung von Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen können Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden vermindert werden, da der Oberflächenabfluss reduziert wird. Diese Festsetzung ermöglicht eine Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort und kann damit u.a. einen Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet leisten.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers soll innerhalb des Plangebiets erfolgen. Damit soll ein Beitrag zu einer Entlastung des Entwässerungs- und Kanalsystems, zur Vermeidung von Hochwassergefahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB und zur Schonung des Wasserhaushalts geleistet werden. Die Bewirtschaftung ist beispielsweise über die Nutzung als Brauchwasser, den Rückhalt auf den (Dach-)Flächen, flächenhafte Versickerung sowie die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände, möglich.

3.10 Öffentliche Grünfläche -Parkanlage

Die im östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche (öGr) mit Zweckbestimmung Parkanlage dient im Wesentlichen als wohnungsnaher Aufenthalts- und Naherholungsfläche für die künftigen Bewohner und die bestehende Nachbarschaft und sichert darüber hinaus die Eingrünung des Plangebietes. Im Bebauungsplan wird die öffentliche Grünfläche mit einem Mindestbegrünungsanteil von 65 % festgesetzt, um einen Beitrag für ein durchgrüntes Umfeld zu schaffen und gleichzeitig eine Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu gewährleisten.

Auf diese Grünfläche sollen die in das Plangebiet eingewanderten Mauereidechsen verbracht werden. Bei Bedarf können auf dieser Fläche Maßnahmen zur Herstellung einzelner Habitatrequisiten für diese Art realisiert werden (Eiablageplätze, Sonnenplätze, frostsichere Winterquartiere), um sie als für die Aufnahme der Tiere geeignetes Habitat aufzuwerten.

3.11 Grünordnerische Maßnahmen, Pflanzverpflichtungen

Das Plangebiet ist im Bestand durch eine hohe tatsächliche sowie planungsrechtlich zulässige Flächenversiegelung geprägt bzw. vorbelastet (keine wesentlichen Einschränkungen für Nebenanlagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf Basis der Baunutzungsverordnung von 1968). Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die folgenden Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet minimiert und kompensiert, sodass keine erheblich negativen Wirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung verbleiben.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die allgemeine Begrünungspflicht der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der für Erschließungsflächen, Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen, offene Stellplätze sowie Terrassen und Nebenanlagen benötigten Bereiche, liefert einen Beitrag für ein durchgrüntes Umfeld und trägt gleichzeitig zu einer Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Verhält-

nisse bei. Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Konzept mit den dargestellten Qualitäten des prämierten Wettbewerbsentwurfs gesichert werden und zugleich die Vorgaben des Flächennutzungsplans (Kombination von Wohnbaufläche und Grünfläche) sowie der Charakter der angrenzenden Wohngebiete berücksichtigt werden. Für die Begrünung sind überwiegend heimische, klimaangepasste, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 0,20 – 0,25 m, gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches Saatgut zu verwenden.

Im reinen Wohngebiet WR2 wird zusätzlich ein Mindestbegrünungsanteil festgesetzt, um ein durchgrüntes Umfeld im o.g. Sinne zu schaffen und gleichzeitig eine Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu gewährleisten.

Baumpflanzungen und Baumerhalt

Die in der Planzeichnung mit dem Baumsymbol gekennzeichneten Stellen sind mit standortgerechten, klimaangepassten, überwiegend heimischen, mittelkronigen Laubbäumen (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12 m³ pro Baum betragen. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, mit einer angemessenen Durchlüftung und Anfahrtschutz. Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden, wenn ausreichend Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Neupflanzung von Laubbäumen im Plangebiet erfolgt nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern vor allem aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Zudem kann die Begrünung auch als Habitat für die Fauna dienen. Bei Baumpflanzungen in den von der geplanten Tiefgarage unterbauten Bereichen muss eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm gewährleistet sein. Die Baumpflanzungen dienen auch als Ersatzpflanzungen für die im Plangebiet zu fallenden bestehenden Bäume gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (Zone 2) (siehe nachfolgende Baumbilanz).

Insgesamt können im Plangebiet im westlichen Bereich sowie innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche insgesamt 7 Bestandsbäume erhalten werden. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Baumbilanz

Im Plangebiet wurden insgesamt 62 Bäume im Bestand erfasst. Durch die Neuplanung sind insgesamt 45 Bäume abgängig, darunter werden 23 Bäume mit über 80 cm Stammumfang bzw. 50 cm Stammumfang bei mehrstämmigen Gehölzen von der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst. Es ergibt sich ein Ersatzbedarf von insgesamt 39 Bäumen (10 Bäume im Verhältnis 1:1=10, 10 Bäume im Verhältnis 1:2=20, 3 Bäume im Verhältnis 1:3=9).

Es werden 43 Neuanpflanzungen mit Erdanschluss und 12 Neupflanzungen mit einer Unterbauung und mindestens 12m³ durchwurzelbarem Substratvolumen zeichnerisch festgesetzt, wodurch der Ersatz vollständig im Plangebiet untergebracht werden kann. Die 12 Neupflanzungen mit einer Unterbauung werden mit einem „Ausgleichsfaktor“ von 0,5 berechnet, sodass insgesamt 49 Neupflanzungen im Plangebiet angerechnet werden können.

Bei einer Unterbauung der im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte ist eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm und ein Substratvolumen von 12 m³ erforderlich.

Die Oberflächen von Unterbauungen

Die Oberflächen von Unterbauungen, soweit sie nicht als Wege, oberirdische Kfz-Stellplätze oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden, sind mit einer Aufbauhöhe von mindestens 60 cm zu versehen und intensiv zu begrünen. Für unterirdische Nebenräume (NR) gilt, technisch bedingt, eine Aufbauhöhe von mindestens 30 cm.

Die Oberflächen der unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) sind im Bereich der festgesetzten Fahrrechtsflächen (fr1 bis fr3) aus statischen Gründen mit einer Aufbauhöhe von mindestens 60 cm herzustellen.

Damit können die durch die Tiefgarage und unterirdische Gebäudeteile unterbauten Bereiche teilweise Bodenfunktionen (insbesondere Rückhalt von Niederschlagswasser) erfüllen und es können ausreichende Standortbedingungen für die Herstellung von Vegetationsbeständen sichergestellt werden.

Dachbegrünung

Zur Verminderung der Flächenaufheizung und zur Schaffung ergänzender Habitate für Flora und Fauna sowie zur Pufferung (Retention) und Verdunstung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan eine Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Neigung festgesetzt. Aufgrund des geplanten Energiekonzeptes kann in den Gebieten GB und WR1 bei Verwendung von sogenannten PVT- Kollektoren auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Die Dachflächen weisen dort eine zusätzliche Speicherfunktion für Niederschlagswasser auf. (siehe Ziffer 4, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept).

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können mit der festgesetzten Dachbegrünung teilweise minimiert werden.

Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Für Anpflanzungen, Ansaaten und Dachbegrünungen wird die ausschließliche Verwendung heimischer Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen festgesetzt. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Die extensive Dachbegrünung soll mit einem Schichtaufbau von mindestens 12 cm hergestellt werden. Dabei muss mindestens eine 8 cm dicke Substratsicht vorgesehen werden. Die Dachbegrünung ist auch auf der geplanten Trafostation im nördlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Solaranlagen sind flachgeneigt (max. 15°) und aufgeständert über der Begrünung anzubringen.

Auf 40 % der Dachflächen der obersten Geschosse können technische Aufbauten, Attiken und nicht brennbare Abstandstreifen ohne Begrünung hergestellt werden. Neben der Sicherung einer Dachbegrünung wird damit gleichzeitig den bau- und haustechnischen Erfordernissen Rechnung getragen.

4. Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserbehandlung

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maße an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwasserbeseitigung ist ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Kanäle.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers soll innerhalb des Plangebiets erfolgen. Damit soll ein Beitrag zu einer Entlastung des Entwässerungs- und Kanalsystems, zur Vermeidung von Hochwassergefahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB und zur Schonung des Wasserhaushalts geleistet werden. Die Bewirtschaftung ist beispielsweise über die Nutzung als Brauchwasser, den Rückhalt auf den (Dach-)Flächen, flächenhafte Versickerung sowie die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände, möglich.

Das Plangebiet wird zur Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen von AWS-Fahrzeugen befahren. Die Abfallentsorgung des gesamten Quartiers erfolgt dabei im Bereich des „Generationenplatzes“ auf dem privaten Baugrundstück. Die Aufstellflächen für die Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung werden an zentraler Stelle für das gesamte Wohnquartier festgelegt. Eine Abstimmung ist bereits mit der AWS erfolgt.

Quer über die bisher bestehende Parkieranlage am nördlichen Gebietsrand verläuft unterirdisch eine Versorgungsleitung der EnBW (Wasserleitung/Telekommunikationsleitung), die im Rahmen der Realisierung auf Kosten der Vorhabenträger (DRK und Siedlungswerk) unterhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden soll. Der geplante Verlauf der neuen Leitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Energiekonzeption

Die Versorgung des Plangebiets bezüglich Energie und Telekommunikation ist gesichert. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Trafostation geplant, die das zukünftige Pflegeheim und die Wohnhäuser mit Elektrizität versorgen soll.

Das Energiekonzept des Quartiers zeichnet sich durch die Kombination einer Gebäudehülle mit guten Dämmeigenschaften und einer hocheffizienten Anlagentechnik aus.

Der KfW-Gebäudestandard Effizienzhaus 40 soll durchgehend erreicht werden. Eine innovative Wärmeversorgung auf Basis von Umweltwärme, die über Solarhybrid-Kollektoren (PVT) in Kombination mit einem erdverlegten Eisspeicher und einer Wärmepumpe erschlossen wird, sorgt für eine besonders effiziente und klimagerechte Versorgung des Quartiers. Um die Versorgungssicherheit zu garantieren, unterstützen ein BHKW und ein Gaskessel die Wärmeversorgung.

Der Vorteil der PVT-Kollektoren liegt in ihrer Doppelfunktion, da neben elektrischer Energie aus der Solarstrahlung gleichzeitig auch Wärmeenergie über rückseitig an den PV-Modulen angebrachte Luftkollektoren nutzbar gemacht wird, ohne dass hierfür zusätzlicher Platzbedarf entsteht. Über die sich ergebende Kühlung der PV-Module wird deren Wirkungsgrad zudem erhöht. Die PVT-Kollektoren, die Grundlage für die Versorgung des gesamten Quartiers sind, werden vorwiegend auf der Dachfläche der Pflegeeinrichtung und nach Bedarf auch auf der Dachfläche des direkt anschließenden Gebäudes untergebracht (GB, WR1).

Der lokal erzeugte Strom soll größtenteils im Quartier verbraucht werden. Dafür werden zusätzlich zu den PVT-Kollektoren und dem BHKW auch Photovoltaikanlagen auf den nicht solarthermisch genutzten Dachflächen vorgesehen. Durch geeignete Aufständigung lassen sich diese PV-Anlagen mit einer Dachbegrünung kombinieren. Der lokal erzeugte Strom wird durch ein innovatives Quartiersstrommodell den Bewohnern des Areals zur Verfügung gestellt.

Ein weiteres entscheidendes Kriterium für die Energieeffizienz ist die Reduzierung des Wärmebedarfs. Dazu werden u. a. maschinelle Lüftungsanlagen für das Pflegeheim und die Kindertagesstätte vorgesehen, die im Gegensatz zur Fensterlüftung eine Wärmerückgewinnung aus der abgeführten Raumluft ermöglichen. Diese notwendigen Lüftungsgeräte können, aufgrund des eingeschränkten Platzangebots durch die diversen Nutzungen des Quartiers, nur teilweise im Untergeschoss untergebracht werden, weshalb die Aufstellung jeweils eines Lüftungsgeräts in flacher Bauweise auf den Dachflächen der Pflegeeinrichtung (Fläche für Gemeinbedarf) und der Kindertagesstätte (WR1) notwendig wird.

5. Sozialverträglichkeit

Auf der Grundlage des Bebauungsplans kann eine bedarfsgerechte Pflegeinfrastruktur sowie dringend benötigter, kostengünstiger Wohnraum im Innenbereich der Landeshauptstadt Stuttgart mit gutem Anschluss an den ÖPNV geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden ausgedehnten Naherholungsflächen (Höhenpark Killesberg).

Der Bedarf an öffentlichen Freiräumen wird darüber hinaus durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet befriedigt. Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird mit dem Neubau einer 3-gruppigen Kindertagesstätte im Plangebiet abgedeckt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen im Wesentlichen der Einfügung der Neubebauung in den benachbarten Baubestand sowie der Umsetzung der Gestaltungsabsichten des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden überarbeiteten Siegerentwurfs des unter Ziffer 3.1 beschriebenen Architektenwettbewerbs.

Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung (zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15°) soll eine gestaltete Dachlandschaft als fünfte Fassade der geplanten Neubebauung gesichert werden. Die Dachbegrünung im südlichen Bereich des Plangebiets (WR2) leistet einen Beitrag zur Minderung der klimatischen Belastungen durch Versiegelung und Bebauung. Im Übrigen wird auf die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen unter Ziffer 3.3 verwiesen.

Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen sollen negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des geplanten Quartiers sowie auf die öffentlichen Räume, insbesondere im Verlauf der neuen öffentlichen Zufahrtsstraße und insbesondere auch gegenüber der öffentlichen Grünfläche, vermieden werden. Zugleich soll die Wohnnutzung im Plangebiet und seine Umgebung von Störungen durch Lichteffekte geschützt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen privater Gärten sind nur in Form von Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Hiermit kann einerseits die notwendige Abgrenzung der privaten Baugrundstücke/Nutzungsbereiche ermöglicht und andererseits das geplante grüne und offene Erscheinungsbild gesichert werden. Ausnahmsweise können für Außenspielbereiche von Kinderbetreuungseinrichtungen und Außenbereiche für Pflegeheime Hecken mit eingezogenem Drahtgitter- oder Maschenzaun zugelassen werden. Hiermit kann einerseits die notwendige Abgrenzung der privaten Baugrundstücke/Nutzungsbereiche ermöglicht und andererseits das geplante grüne und offene Erscheinungsbild gesichert werden. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Absturzsicherungen, die nicht als Einfriedungen bewertet werden.

Mülltonnenstandplätze

Die Pflicht, Mülltonnenstandplätze innerhalb der Gebäude vorzusehen, wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus, da diese damit vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.

Antennen

Die Begrenzung der Anzahl und Lage der Außenantennen bzw. Satellitenempfangsanlagen sowie der Ausschluss von Mobilfunkanlagen erfolgen zur Sicherung der gestalterischen Qualität im Plangebiet und in Bezug auf die Wahrnehmung ausgehend von den angrenzenden öffentlichen Räumen.

Fassadengestaltung

In den mit FG gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubauten die Fassaden im Erdgeschoss/Hanggeschoss auf einer Fläche von mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.

Dadurch wird das Stadt- und Landschaftsbild insbesondere entlang der Ostfassade in der Fläche für Gemeinbedarf sowie im „Wohnanger“ positiv beeinflusst. Die Fassadenbegrünung wirkt sich zudem günstig auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Einschränkung der Stellplatzverpflichtung

Das Plangebiet wird von der Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg erfasst.

Angestrebt werden soll, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens die ÖPNV-Erschließung zu verbessern und eine reguläre Linienbus-Bedienung des Gebiets mit Kleinbussen und einer Anbindung an das übergeordnete ÖPNV-Netz (S-Bahn, Stadtbahn) zu schaffen. Demnach kann auch die Zahl der Stellplätze für Wohnungen im Sinne der Verwaltungsvorschrift Stellplätze entsprechend der Einbindung des Standorts in den ÖPNV (Nahverkehrsbonus) gemindert werden. Die Vorschriften dieser Satzung wurden inhaltsgleich in die örtlichen Bauvorschriften dieses Verfahrens übernommen.

Eine Minimierung der Anzahl der Stellplätze für eine bestimmte Nutzergruppe (betreute Seniorenwohnungen) war auch Ergebnis des prämierten Wettbewerbsentwurfs. Die entsprechende Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für betreute Seniorenwohnungen trägt dem Rechnung und erzielt darüber hinaus die Reduktion des Verkehrsaufkommens.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Unabhängig hiervon werden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

7.1 Schutzstatus

"Natura 2000"- Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Zone 2 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen. Eine Baumbilanz wurde erstellt. Durch das Vorhaben gehen insgesamt 23 Bäume verloren, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Hierfür sind Ersatzpflanzungen von 39 Bäumen erforderlich, die innerhalb des Plangebiets vollumfänglich erbracht werden.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie

gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Plangebiet nicht vor. Allein nach § 31 NatSchG und Streuobstbestände nach § 33a NatSchG liegen nicht vor.

Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege.

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser

Das Plangebiet liegt nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. Unter Beachtung der Verordnung sind keine Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan zu erwarten. Ansonsten befinden sich im Plangebiet und in der Umgebung keine festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, o.ä.) oder sonstigen Schutzobjekte (z.B. Geotope, Hochwassergefährdete Bereiche, o.ä.).

Artenschutz

Durch die Arbeitsgruppe Tierökologie und Planung, J. Trautner wurde im Jahr 2018 das artenschutzrechtliche Konfliktpotential im Plangebiet und dessen Umfeld ermittelt sowie eine Bestandserfassung der Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt.

Im Untersuchungszeitraum wurden 15 Vogelarten nachgewiesen, davon 11 Brutvogelarten, 3 Nahrungsgäste und 1 Durchzügler. Mit Ausnahme des Haussperlings, der auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs verzeichnet ist, sind keine der nachgewiesenen Brutvogelarten gefährdet. Der Mauersegler (Vorwarnliste) wurde als Nahrungsgast, der Fitis (RL3-gefährdet) als Durchzügler festgestellt. Nach BNatSchG streng geschützte Vogelarten kommen nicht vor. Hinsichtlich ihrer Neststandorte kommen in den Gehölzbeständen (Baum- und Strauchbestände) im Plangebiet sowohl Freibrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Zaunkönig) als auch Höhlenbrüter (z.B. Blaumeise und Kohlmeise) vor. Bei dem Haussperling und dem Hausrotschwanz handelt es sich um Gebäudebrüter. Vom Haussperling wurden im Plangebiet vier Brutreviere am Bestandsgebäude erfasst.

Bei der Erfassung der Fledermäuse wurde im Plangebiet das Vorkommen der Zwergfledermaus und des Großen Abendseglers nachgewiesen. Beide Arten sind nach BNatSchG streng geschützt und nach der Roten Liste Baden-Württembergs gefährdet bzw. als gefährdete wandernde Art geführt. Die Zwergfledermaus nutzt Einzelquartiere am Bestandsgebäude, insgesamt fünf wurden nachgewiesen. Paarungsquartiere oder kleine Gruppenquartiere sind ebenfalls möglich, Wochenstuben wurden nicht festgestellt. Die begrünten Freiflächen mit Baum- und Strauchbeständen werden zur Nahrungssuche genutzt. Der Große Abendsegler wurde nur sporadisch zur Nahrungssuche oder als Durchzügler festgestellt. Hinweise auf Baumquartiere liegen nicht vor.

Im Plangebiet wurde am westlichen Rand, im offenen Böschungsbereich einer Hecke, ein einzelner Schlüpfling (Jungtier) der Mauereidechse angetroffen. Das Plangebiet selbst weist darüber hinaus nur in geringem Umfang geeignete Habitatstrukturen für Mauereidechsen auf. Die Haupt-Lebensstätte der Mau-

ereidechsen befindet sich auf den westlich angrenzenden Gartengrundstücken, dort ist ein Vorkommen weiterer Individuen möglich.

Aufgrund von Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), die im Zeitraum von April bis Mai 2023 stattfand, wurde im Sommer 2023 eine Plausibilisierung der Bestandserfassung der Mauereidechse durchgeführt. Gegenüber den Erfassungen im Jahr 2018 hat sich der Bestand der Mauereidechse und deren Verbreitung im Plangebiet deutlich verändert. Bei den beiden Begehungen wurden jeweils 8-13 Individuen je Begehung registriert, darunter ausgewachsene Tiere wie Jungtiere des laufenden Jahres, wodurch eine erfolgreiche Reproduktion im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung nachgewiesen ist. Damit hat sich im Plangebiet ein Bestand an Mauereidechsen etabliert, für den eine Nutzung der gesamten Freiflächen einschließlich des unmittelbaren Nahbereichs der Gebäude anzunehmen ist. Diese Situation spiegelt vergleichbare Entwicklungen in anderen Stadtteilen Stuttgarts der vergangenen Jahre wieder.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, werden artspezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich getroffen.

Vögel, Fledermäuse

- Zeitliche Beschränkung für Rodung und Gebäudeabriss: Gehölzrodungen und Abriss von Gebäuden (Baufeldfreimachung) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Anbringung von je vier Mehrfachnistkästen für den Haussperling (Haussperlingshäuser) in der Fläche für Gemeinbedarf an Neubauten vor Abriss der Gebäude
- Anbringen von 5 Fledermauskästen (z.B. Fledermaushöhle 1FD, Fledermaus Winterquartier 1WQ) in der Fläche für Gemeinbedarf an Neubauten vor Abriss der Gebäude
- Für eine funktionale Kompensation des Verlusts von Niststätten gebäudebewohnender Vogelarten ist die Anbringung von 8 Kästen für den Hausrotschwanz (stellvertretend für ungefährdete Nischenbrüter) an den Neubauten erforderlich.

Mauereidechse

- Das jeweilige Baufeld (Teilgebiet GB, WR 1 und WR 2) ist vor Beginn der Baumaßnahmen mittels reptiliensicheren Rückwanderungszäunen abzusichern.
- Die Tiere sind bei geeigneter Witterung im Zeitraum März bis Ende September auf dem jeweiligen Baufeld (Teilgebiet GB, WR 1 und WR 2) abzufangen und auf die öffentliche Grünfläche im Plangebiet umzusetzen.

Im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang liegen innerhalb und direkt angrenzend an das Plangebiet Flächen, die aufgrund Ihrer Exposition, Nutzung, Struktur und Lage geeignet sind, die ökologische Funktion der vom Vollzug der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse weiterhin zu erfüllen. Insbesondere die im Osten innerhalb des Plangebiets liegende Freifläche, welche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiese mit Bäumen entwickelt werden soll, bietet großes Potenzial als Habitat für die Mauereidechse. Hier können bei Bedarf ergänzend zu den extensiven, kräuter- und blütenreichen Wiesen kleinflächig zusätzliche Habitatstrukturen für die Mauereidechse wie Eiablageplätze und Sonnenplätze realisiert und in das Gestaltungskonzept integriert werden. Damit sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Ziffer 3 BNatSchG erfüllt.

Hierfür wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von den Vorschriften für besonders und streng geschützte Tierarten (§ 44 BNatSchG) für die Art Mauereidechse für den Vollzug des Plans eingereicht, der mit Bescheid vom 15. März 2024 bewilligt wurde.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Antrag auf Erteilung der für das Bauvorhaben erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme eingereicht. Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen daher dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegen.

7.2 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet ist mit bestehenden Gebäuden bebaut, es handelt sich um das in den 1970ern erbaute Seniorenzentrum des Deutschen Roten Kreuzes Kreisverband Stuttgart e.V. (DRK) „Haus auf dem Killesberg“. Die Gebäude sind von einer Parkanlage sowie Hof-, Parkplatz- und Zufahrtsflächen umgeben. Im Plangebiet ergeben sich Immissionen durch Verkehrsgeräusche der östlich gelegenen Lenbachstraße sowie der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (BS Ingenieure Ludwigsburg vom 5. Juli 2021) wurden die Einwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt sowie die mit den zulässigen Nutzungen verbundenen Auswirkungen anhand eines beispielhaften Betriebs bzw. einer beispielhaften Bebauung untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im nordöstlichen Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Pflegenutzungen sowohl tagsüber (45 dB(A)) als auch nachts (35 dB(A)) durch den Straßenverkehr teilweise überschritten werden. Durch die Überschreitungen in einer Größenordnung von ca. 2 dB(A) besteht im Plangebiet jedoch maximal der Lärmpegelbereich I. Passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sind bei Pflegenutzung erst ab Lärmpegelbereich II nötig. Entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Orientierungswerte für eine Gebietsausweisung als Reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Mit dem Betrieb einer Pflegeeinrichtung sind insbesondere Emissionen durch die Anlieferung von Waren im Zeitbereich tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und Parkvorgänge von Pkw tags und nachts im Bereich der Tiefgaragenein- und ausfahrt zu erwarten. Durch Anliefervorgänge mit Lkw - insbesondere in Verbindung mit dem Betrieb von Kühlaggregaten am Fahrzeug ergeben sich bereichsweise im Zeitbereich tags Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm. Auch durch Pkw-Fahrten kommt es insbesondere im Zeitbereich nachts zu Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen an den geplanten Gebäuden. Diesen muss entweder durch eine Organisation des Betriebsablaufs (z. B. keine Andienung durch Lkw mit Kühlaggregat, keine Pkw Fahrten nachts), oder der Planung von abschirmenden Maßnahmen (z. B. Überdachung im Andienungsbereich und im Bereich der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage) oder architektonischen Selbstschutz (z. B. Prallscheiben, Grundrissorientierung) an den geplanten Gebäuden entgegnet werden. Mögliche Lärmschutzmaßnahmen sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und nachzuweisen.

Darüber hinaus wurde in einer Verkehrsuntersuchung (Büro BS Ingenieure vom Februar 2020) im Hinblick auf den zu erwartenden Gesamtverkehr Prognose 2035 aufgezeigt, dass die bestehenden Straßenquerschnitte und Knotenpunkte leistungsfähig betrieben werden können. Für die Knotenpunkte wird eine Zunahme des Verkehrsaufkommens um 30 % (ca. 243 Pkw-Einheiten/h) in der morgendlichen Spitzenstunde sowie um 41% (ca. 249 Pkw-Einheiten/h) in der nachmittäglichen Spitzenstunde prognostiziert. Gemäß den RAST 06 ist die Lenbachstraße als Wohn- oder Sammelstraße mit Erschließungsfunktion zu klassifizieren. Demnach sind Verkehrsstärken bis 400 Kfz/h für Wohnstraßen als verträglich einzustufen. Die von den RAST 06 vorgegebenen Verkehrsbelastungen werden damit deutlich unterschritten. Durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Lenbachstraße im Kreuzungsbereich Fleckenweinberg kommt es zu keiner wahrnehmbaren Geräuscherhöhung.

Im Rahmen der Planungen sollen zusätzlich zu den Pflegeplätzen auch Wohnräume insbesondere für Senioren und Familien geschaffen werden. Die Funktion der Freianlagen im Plangebiet als Aufenthalts- und Erholungszone bleibt erhalten.

Insgesamt sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

7.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt Biotoptypen/Lebensräume

Das Plangebiet umfasst das Bestandsgebäude (ca. 25%), versiegelte und teilversiegelte Zufahrts-, Parkplatz- und Hofflächen (ca. 25%) sowie eine Parkanlage (ca. 50%) mit Baumbeständen, Obstbäumen, Hecken, Sträucher, Rabatte und Zierrasen. Mit Ausnahmen der Baumbestände und Obstbäume handelt es sich um Biotoptypen von sehr geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Strukturen im Plangebiet werden von weit verbreiteten Vogelarten, der Zwergfledermaus und dem Großen Abendsegler sowie randlich von Mauereidechsen genutzt (vgl. Artenschutz).

Im Rahmen des neuen Bebauungsplans werden die Grundflächenzahl und somit der Anteil der durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelten Flächen erhöht, die Fläche der Freianlagen wird verkleinert. Dabei muss auch ein großer Teil der Gehölzbestände entfernt werden, in den Randbereichen können Einzelbäume erhalten bleiben. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden umfangreiche neue Baumpflanzungen vorgesehen. Als weitere Durchgrünungsmaßnahmen werden für Flachdächer und flach geneigte Dächer im Wohngebiet WR2 Dachbegrünungen festgesetzt.

Baumbilanz

Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.11 wird verwiesen.

Artenschutz

Auf die Ausführungen unter Ziffer 7.1 wird verwiesen.

7.4 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut "Fläche" wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet.

Durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Fläche im Innenbereich müssen zusätzliche Flächen im Außenbereich nicht beansprucht werden. Des Weiteren ermöglichen die kompakte Bauweise und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen sowie die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen Unterbauungen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

7.5 Schutzgut Boden

Durch das geplante Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um mit Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten und Parkplätzen bebaute und anthropogen beeinträchtigte Flächen. Die Bodenqualitätsstufe auf Grundlage des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart liegt im Bestand bei 2 (gering).

Die Bilanzierung der veränderten Grundflächenzahl für das Plangebiet auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt einen Verlust von 1,34 Bodenindexpunkten (BX).

Bodenindex Bestand: 2,97 BX

Bodenindex Planung: 1,63 BX

Bodenindex Verlust: 1,34 BX.

Bei den durchgeführten Baugrunduntersuchungen im Plangebiet wurden künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit zwischen 0,3 m und 4,4 m Tiefe angetroffen. Belastetes Bodenmaterial wurde nicht angetroffen. Das Auftreten von entsorgungsrelevantem Material (z. B. durch Sulfateinschlüsse) kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen, durch Begrünung nicht überbauter Bereiche sowie einer Dachbegrünung können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vermindert werden.

7.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Außenzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Bei der im Plangebiet durchgeführten Baugrunderkundungsmaßnahme wurde kein Grundwasser angetroffen. Insgesamt ist für das Plangebiet nicht von einem zusammenhängenden Grundwasserleiter in einer Tiefenlage bis etwa 15 m auszugehen.

Die Behandlung des Regenwassers findet jeweils auf dem Baugrundstück statt. Da es sich um einen Geländehochpunkt handelt, fließt das Oberflächenwasser bei Starkregen in alle Richtungen ab. Im Bereich des Plangebiets besteht nur eine sehr geringe Überflutungsgefährdung.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung im Plangebiet sind die Auswirkungen des Vorhabens durch Neuversiegelung auf das Schutzgut Wasser nicht erheblich. Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen sowie einer Dachbegrünung können Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

7.7 Schutzgut Klima und Luft

Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf das globale Klima im Sinne der Regelungen des Klimaschutzgesetzes

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und der geringen Größe des Plangebiets innerhalb des Siedlungskörpers von Stuttgart sind keine relevanten Auswirkungen auf das globale Klima zu erwarten.

Stadtklima

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart ist das Plangebiet als Stadtrand-Klimatop und bebauter Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion ausgewiesen.

Durch die bestehende Versiegelung und Bebauung im Plangebiet bestehen höhere Durchschnittstemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und niedrigere Windgeschwindigkeiten gegenüber unbebauten Flächen. Die Gehölzbestände im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen und einem ausgeglichenerem Temperaturgang bei. Das Plangebiet liegt auf einem Geländehochpunkt. Nennenswerte Kaltluftbildung bzw. Kaltluftströmungen treten nicht auf. Die häufigsten Winde treten aus südlichen bis südwestlichen Richtungen auf, gefolgt von nordnordwestlichen Richtungen. Die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit ist mit 2,5 bis 3 m/s mittel.

Der Erhöhung der Grundflächenzahl im Plangebiet werden klimaspezifische Minimierungsmaßnahmen entgegengesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Wiederherstellung und Durchgrünung mit klimabedeutsamen Gehölzstrukturen, Begrünung der Freiflächen, Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen. Anstelle eines verschachtelten Baukörpers werden mehrere voneinander getrennte Solitärgebäude erstellt, die eine verbesserte Durchlüftung des Plangebiets ermöglichen.

Lufthygiene

Die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) – jeweils 40 µg/m³ im Jahresmittel – eingehalten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Vielmehr ist gegenüber dem bestehenden Zustand von einer Verbesserung des Schutzguts Klima und Luft auszugehen.

7.8 Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Stadtbild/ Erholung)

Das Plangebiet liegt auf dem Geländehochpunkt des Killesbergs auf einer Höhe von ca. 378 m und ist ein bekannter Aussichtspunkt der Stadt. Über die Stuttgarter Stäffele des Robert-Heck-Wegs besteht eine direkte Verbindung zum östlich unterhalb gelegenen Höhenpark Killesberg.

Das Plangebiet ist derzeit zu etwa 25% bebaut, etwa 25% umfassen Hof- und Zufahrtsbereiche, etwa 50% die umgebende Parkanlage mit Gehölzbeständen, Rabatten und Zierrasen. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen verschachtelten Flachdachbau aus den 70er Jahren mit drei bis fünf Geschossen. Die umgebende Siedlung aus den 1950er/ 1960er Jahren ist durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit Einzelhauscharakter geprägt. Die Gebäude sind in der Regel hangparallel errichtet und verfügen über zum Teil große private Freibereiche.

Durch den Bebauungsplan wird im nördlichen Teil ein drei- bis viergeschossiger Neubau als Pflegeheim sowie im südlichen Teil eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung mit Einzelhauscharakter entsprechend der Baustruktur der angrenzenden Wohnbebauung ermöglicht.

Im Zentrum entsteht ein begrünter Freiraum („Generationenplatz“) in Verbindung mit der neugestalteten Parkanlage im östlichen Teil. Durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen wird ein durchgrüntes Quartier geschaffen, welches den Übergang zur Nachbarbebauung verträglich gestaltet und die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung städtebaulich angemessen aufgreift. Die Anbindung an die Stuttgarter Stäffele des Robert-Heck-Wegs bleibt erhalten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild und die Erholungseignung zu erwarten. Vielmehr ist gegenüber dem bestehenden Zustand von einer Verbesserung des Schutzguts auszugehen.

7.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet selbst gibt es keine Hinweise auf das Vorliegen von Kultur- oder sonstiger Sachgüter, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.

8. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel § 1a Abs. 5 BauGB

Zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitate für Flora/Fauna und zur Retention sowie zur Verdunstung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan, neben der Sicherung bestehender Vegetationsbestände, eine Dachbegrünung von Flachdächern und

flachgeneigten Dächern, Fassadenbegrünung sowie Festsetzungen zur Begrünung von privaten und öffentlichen Freiflächen in Teilbereichen festgesetzt. Relevante Auswirkungen des aufzustellenden Bebauungsplans auf das globale Klima sind nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich wird die Installation von Solaranlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung zugelassen, so dass die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht wird.

Das Energiekonzept des Quartiers zeichnet sich durch die Kombination einer Gebäudehülle mit guten Dämmeigenschaften und einer hocheffizienten Anlagentechnik aus. Der KfW-Gebäudestandard Effizienzhaus 40 soll durchgehend erreicht werden. Eine innovative Wärmeversorgung auf Basis von Umweltwärme, die über Solarhybrid-Kollektoren (PVT) in Kombination mit einem erdverlegten Eisspeicher und einer Wärmepumpe erschlossen wird, sorgt für eine besonders effiziente und klimagerechte Versorgung des Quartiers. Um die Versorgungssicherheit zu garantieren, unterstützen ein BHKW und ein Gaskessel die Wärmeversorgung.

9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) werden Grundstücksneuordnungen erforderlich. Im Plangebiet verbleiben Teilbereiche (öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsflächen) bei der Landeshauptstadt Stuttgart. Die weiteren Teilbereiche (Gemeinbedarfsfläche und Wohnbauflächen) liegen in Regie der zukünftigen Grundstückseigentümer. Gesonderte Umlegungsverfahren werden nicht erforderlich.

Eventuell notwendige weitere grundstücksbezogene Regelungen wie der Eintrag von Baulasten, Grunddienstbarkeiten etc. sind ebenso Sache der Grundstückseigentümer.

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen den Bauvorhaben zuzurechnenden Kosten werden vom Vorhabenträger (DRK/Siedlungswerk Stuttgart) übernommen.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Rahmen eines Bau durchführungsvertrages geregelt und erstmalig vom Vorhabenträger übernommen.

Es ist vorgesehen die östlich gelegene Grünfläche, die derzeit noch Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages ist, an das Garten-, Friedhofs- und Forstamt zu übertragen.

10. Geförderter Wohnungsbau

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben auf städtischen Flächen, weshalb in den Bereichen mit Wohnnutzung eine Quote für den geförderten Wohnungsbau von 50 % maßgeblich ist. Die von den Vorhabenträgern zu erfüllenden Konditionen werden analog zu Verfahren auf privaten Flächen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) in vertraglichen Vereinbarungen geregelt. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 12349, das sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart befindetet, eine Teilfläche

des nördlich angrenzenden Flurstücks Nr. 12349/5 der „EnBW“ sowie eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstücks Nr. 12349/4 der Landeshauptstadt Stuttgart.

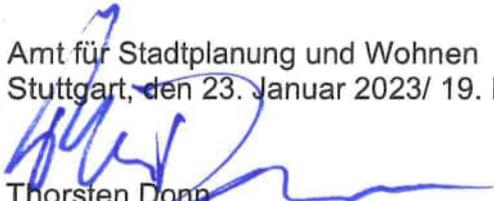
Das Flurstück 12349 wurde seitens der Landeshauptstadt Stuttgart im Erbbaurecht an das DRK vergeben. Der Erbbaurechtsvertrag zwischen Landeshauptstadt Stuttgart und dem DRK/Siedlungswerk Stuttgart soll für die Maßnahme der Pflegeeinrichtung im ersten Bauabschnitt entsprechend angepasst werden. Es ist beabsichtigt, den verbleibenden Teil des Flurstücks 12349 an das Siedlungswerk Stuttgart teilweise im Erbbaurecht zu vergeben sowie teilweise zu veräußern. Zuvor ist für diesen Teil des Flurstücks der Erbbaurechtsvertrag aufzuheben.

Die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau sowie sonstige Qualitätsanforderungen (städtebaulich, grünordnerisch und energetisch-klimatisch) werden daher in einem Grundstückskaufvertrag und Erbbaurechtsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Siedlungswerk Stuttgart geregelt.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 14.596 m²
davon	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 3.117 m ²
Reines Wohngebiet	ca. 8.712 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	ca. 1.368 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.296 m ²
Fläche für Versorgungsanlage	ca. 103 m ²

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, den 23. Januar 2023/ 19. März 2024


Thorsten Donn
Amtsleiter