

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Rotebühlstraße 191 (Stgt 309)

im Stadtbezirk Stuttgart-West

Begründung



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Rotebühlstraße 191 (Stgt. 309)
im Stadtbezirk Stuttgart-West

Entwurf 20. September 2024

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebiets

- 1.1 Lage im Raum, Größe
- 1.2 Bestand

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsanlass
- 2.3 Planungsziele
- 2.4 Verfahren

3. Planinhalt

- 3.1 Planerische Konzeption
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen
- 3.5 Nebenanlagen
- 3.6 Verkehrsflächen / Erschließung und Parkierung
- 3.7 Grünflächen
- 3.8 Leitungsrechte
- 3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung
- 3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnerische Maßnahmen / Pflanzverpflichtungen
- 3.11 Ver- und Entsorgung
- 3.12 Infrastruktur
- 3.13 Energie

4. Kennzeichnung

5. Örtliche Bauvorschriften

6. Umweltbelange

7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

8. Flächenbilanz

1. Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebiets

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-West und wird nun wie folgt begrenzt:

- im Norden von privaten Grundstücken (Rotebühlstraße 164-176),
- im Osten von der Reinsburgstraße sowie privaten Grundstücken angrenzend an die Fußwegeverbindung („Stäffele“) zwischen Rotebühlstraße und Röckenwiesenstraße (Flurstück 6420 und Rotebühlstraße 189),
- im Westen von einer öffentlichen Grünanlage (Flurstück 6670) sowie der in die Röckenwiesenstraße mündenden Rotebühlstraße.
- Im Süden von dem zur Röckenwiesenstraße gehörenden Stich (Flurstück 6423/3), welcher die Gebäude Röckenwiesenstraße 41, 45, 47, 49 und 51 erschließt sowie den Gebäuden Rotebühlstraße 189, 187 und Reinsburgstraße 151.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 6422/2, 6420/1, Teilfläche von 6400/2, Teilfläche von 6434.

Es beinhaltet das städtische Grundstück Rotebühlstraße 191 (Flst. 6422/2) und Teilflächen der Rotebühlstraße. Der Geltungsbereich umfasst etwa 0,43 ha.

Das städtische Grundstück Rotebühlstraße 191 (Flst. 6422/2) ist mit einem Erbbau-recht für den Caritasverband Stuttgart e.V. belegt.

1.2 Bestand

Bebauung

Auf dem Grundstück Rotebühlstraße 191 befindet sich ein 4- bis 5-geschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Erweiterungsbau, das vom Caritasverband e.V. genutzt wird. Seit vielen Jahren besteht hier ein therapeutisches Angebot für suchtkranke Erwachsene.

Das Haus im Süden liegt in zentraler Lage mit einer guten Anbindung an Busse und Bahnen.

Westlich angrenzend an das Grundstück des Caritasverbands e.V. liegt eine öffentliche Grünanlage mit Spiel- und Bolzplatz.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind Verkehrs- und Erschließungsflächen mit einem baumbestandenen Grünzug entlang der Rotebühlstraße.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude entlang der Rotebühl- und Röckenwiesenstraße dienen vorwiegend dem Wohnen und sind mit 4- bis 5-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise bebaut. Sie entstammen unterschiedlichen Baupochen und ihre Bautypologien, insbesondere entlang der Rotebühlstraße, in Richtung der Röckenwiesenstraße, sind heterogen ausgeprägt. Der überwiegende Teil der angrenzenden Bebauung ist, insbesondere in Richtung der Reinsburgstraße, gründerzeitlich geprägt.

Vegetation/Grün

Grünzug Rotebühlstraße

Eine Baumreihe und Pflanzbeete entlang der Rotebühlstraße im nördlichen Teil des Geltungsbereichs fungieren als fußwegbegleitende Grünverbindung aus der Halbhöhe durch die obere Rotebühlstraße, mit Anbindung an den urbanen Bereich des Talgrunds West. Insbesondere die großen Bäume sind von klimatischer Bedeutung.

Private Grünfläche Rotebühlstraße 191

Im südlichen Teil des Grundstückes Rotebühlstraße 191 befinden sich wesentliche Grünbestände, besonders im Bereich der Böschung. Sie sind Teil eines vorhandenen Biotop- und Grünverbunds zwischen dem Rotenwald und der Bebauung an der Reinsburgstraße über vorhandene Hanggärten, die öffentliche Grünanlage westlich des Geltungsbereichs und im östlich angrenzenden Bebauungsplan von 1987 gesicherter Innenhofbegrünung/Festsetzung als Gartenland. Diese Grünverbindung gilt es aus stadtklimatischen und stadtgestalterischen Gründen zu erhalten und zu stärken.

Es gibt eine Vielzahl von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen. Hiervon sind einige Bäume und Vegetationsstrukturen auch auf dem Grundstück des Caritasverbandes e.V. verortet.

Erschließung/Mobilität

Ein Teil des nördlichen Endabschnitts der Rotebühlstraße befindet sich im Plangebiet. Über die Rotebühlstraße besteht eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Das Gebiet ist daher sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den Fuß- und Radverkehr gut erschlossen. An der Rotebühlstraße wird straßenbegleitend geparkt und eine wichtige Fußwegeverbindung führt hier entlang. Diese verläuft nach Osten über die weitere Rotebühlstraße in Richtung Stadtmitte, nach Süden über einen nicht barrierefreien Fußweg in die angrenzenden Wohngebiete und nach Westen über die Röckenwiesenstraße in Richtung Westbahnhof.

Im Geltungsbereich liegen keine Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Bushaltestelle Rotebühl-/Reinsburgstraße mit der Linie 92 (Stuttgart – Leonberg – Universität – Heslach Vogelrain), die durchschnittlich im Halbstundentakt fährt, grenzt im Südosten an. Die Bushaltestelle Leipziger Platz mit der sehr eng getakten Linie 44 ist in ca. 200 m zu erreichen. Außerdem befindet sich die Buslinie X2 (Rotebühlplatz – Leonberg), die Mo-Fr halbstündig die Haltestelle „Kleiststraße“ bedient, in der Nähe des Plangebiets.

Die S-Bahn Haltestelle Schwabstraße befindet sich in ca. 600 m Entfernung, d.h. fußläufig sind alle Stuttgarter S-Bahn Linien in ca. 8-10 Minuten zu erreichen.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Kombination aus „Wohnbaufläche und sonstige Grünfläche Bestand“ dar. Der Bebauungsplan „Rotebühlstraße 191 (Stgt. 309)“ kann damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Aktuelles Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt aktuell der Bebauungsplan Rotebühl- und Röckenwiesenstraße (Stgt 788), rechtsverbindlich seit 1974, der für das Grundstück Rotebühlstraße 191 eine Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Lehrlings- und Jugendwohnheim des Caritasverbandes festsetzt.

Die angrenzenden Bereiche sind westlich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Gartenland (Bebauungsplan Hasenberg-Nordhang S-West 876 – 1987/4), nördlich als Wohngebiete nach Baustaffel 5 der Ortsbausatzung (1902/34 und 1927/43), südlich des Grundstückes als „Reines Wohngebiet“ (WR) (Bebauungsplan Rotebühl-/Röckenwiesenstraße West 442.44 – 1974/3) und westlich als öffentliche Grünfläche (1974/3) ausgewiesen.

Ferner ist für die öffentliche Grünfläche westlich der Röckenwiesenstraße eine Grünanlage sowie ein Kinderspielplatz festgesetzt (Bebauungsplan Rotenwald- und Röckenwiesenstr. – Gleisschleife und Grünanlage – 1974/003).

Im benachbarten Bebauungsplan 1987/4 Hasenberg-Nordhang werden in der Begründung von 1985 die großräumigen klimatologischen Zusammenhänge ausführlich dargelegt. Ein Zitat legt unter dem Reiter „Klima“ die Zusammenhänge deutlicher dar.

Vergnügungsstättenatzung

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt. 265.1), 2012/012. Hiernach sind im gesamten Bereich Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros nicht zulässig.

Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002). Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bezüglich eventuell geplanter Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen vom 20. Dezember 2013.

Klima

Das Plangebiet wird im Klimaatlas als Stadtrand-Klimatop ausgewiesen. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt, regionale und lokale Winde sowie weitere klimarelevante Größen sind stark modifiziert. Eine weitere Versiegelung ist zu vermeiden, eine Verbesserung der Grünausstattung herbeizuführen und Frei- und Grünflächen zu schaffen. Die Straßenzüge in Tallängsrichtung haben im Siedlungsgebiet des Stuttgarter Westens besondere klimatologische Bedeutung, da sie Belüftungsachsen darstellen. Dazu zählt die Rotebühlstraße. Im hier bedeutenden Straßenzug der Röckenwiesenstraße/Rotebühlstraße soll diese Funktion über die Festsetzung des Baufensters in Richtung Rotebühlstraße aufgewertet werden.

Benachbarter Bebauungsplan 1987/4 Hasenberg-Nordhang:

Die Begründung von 1985 zum damaligen Bebauungsplan legt die großräumigen klimatologischen Zusammenhänge ausführlich dar:

„...Es wurde seitens der Stadtklimatologen stets verdeutlicht, dass bei der isolierten Betrachtung genügend kleiner Objekte lediglich mikroskalige Veränderungen des lokalen Klimas erwartet werden können. Die Phänomene des Stadtklimas sind deshalb nur als Summe bzw. Wechselwirkung solcher Beiträge mit der schon vorhanden Be-

bauung zu verstehen. Dabei kommt den an die dicht bebaute Innenstadt heranreichenden Hanglagen eine besondere Funktion zu, welche die Berücksichtigung stadtklimatischer Zusammenhänge besonders dringlich macht: Sie stellen einmal als natürliche Begrenzung des Talkessels zugleich auch ein Hindernis für die weitere Ausdehnung der städtischen „Wärmeinsel“ dar, die mit ihrem Einfluss auf die Schichtungsstabilität der bodennahen Atmosphäre, aber auch auf das Behaglichkeitsklima für verschiedene meteorologische Phänomene der Stadt ursächlich ist.

Zum anderen führt die Reliefenergie der Kesselrandlagen in Verbindung mit dem Temperaturunterschied zu den dicht bebauten, tiefer gelegenen Stadtteilen den örtlich wirksamen Luftaustausch, insbesondere zur Nachtzeit. Damit kann der lokale Kaltluftabfluss bei ruhigen Wetterlagen die lufthygienischen Nachteile des Talkessels verhindern.

Der Stuttgarter Westkessel weist als größtes zusammenhängendes Wohngebiet Stuttgarts nur einen geringen Grünflächenanteil auf. ... Die Möglichkeiten des lokalen Luftaustausches beschränken sich hier deshalb auf die besagten Randhöhen, wobei sich ein größeres, zusammenhängendes Einzugsgebiet im Bereich Birkenkopf und Hasenberg befindet. ...“

Im Bereich der Rotebühlstraße 191 findet insbesondere ein Transport von auf westlich gelegenen Freiflächen des Hasenbergs entstehender Kaltluft in den Talgrund West statt.

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart (2020/09).

Rahmenplan Halbhöhenlagen

Im Jahr 2007 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart den Rahmenplan Halbhöhenlagen als sonstige Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der Rahmenplan Halbhöhenlagen ist die Leitlinie für weitere städtebauliche Entwicklungen in den Stuttgarter Halbhöhen. Das Grundstück liegt im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans. Demnach werden an Bauvorhaben aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen gestellt. Das Planungsgebiet liegt in einer Kaltluftbahn.

S-Bahn (Stammstrecke)

Unter dem Plangebiet befindet sich der Tunnel der S-Bahn-Stammstrecke Schwabstraße – Österfeld.

2.2 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsanlass

Das auf dem Grundstück Rotebühlstraße 191 befindliche Gebäude wurde im Jahr 1960 als Wohnheim fertiggestellt. Im Jahr 1988 wurde es vom Diözesanverband des Caritasverbandes übernommen und seitdem als Therapieeinrichtung genutzt. Das Gebäude entspricht weder strukturell noch vom bauphysikalischen Zustand her den heutigen Anforderungen. Da die Strukturanforderungen des federführenden Kostenträgers auch mit einer Sanierung nicht erfüllt werden können, plant die Caritas einen

Neubau als Reha-Einrichtung für Suchtkranke, der gemeinschaftliche Flächen, Therapieräume und betreutes Wohnen in Form von Wohngemeinschaften und Einzelapartements anbietet.

Die geplanten Nutzungen stimmen nicht mit der Zweckbestimmung des bisher geltenden Planungsrechts überein. Um die geplante städtebauliche Entwicklung und die vorgesehenen Nutzungen umsetzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2.3 Planungsziele

Der Caritasverband Stuttgart hat für den geplanten Neubau eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Im Rahmen des Verfahrens wurde auf Grundlage des Rahmenplans Halbhöhenlagen in einer engen Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen eine städtebaulich wie funktionale optimierte Lösung erarbeitet. Besonderer Wert wurde neben der städtebaulichen Einfügung auf die Sicherung und Verbesserung der bestehenden Grünvernetzung sowie die Berücksichtigung klimatischer Belange gelegt. Im weiteren Verfahren ist der Gestaltungsbeirat miteinbezogen worden, woraufhin die Planung in Bezug auf die Gebäudekonfiguration und den Umgang mit dem öffentlichen Umfeld angepasst wurde.

Dementsprechend wird das Baufenster bzw. die überbaubare Fläche sowohl aus städtebaulichen als auch aus klimatischen Gründen auf die Nordhälfte des Grundstücks beschränkt und der südliche Bereich als private Grünfläche und mit einer Pflanzbindung festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wird die Bauflucht (Baulinie) in Verlängerung der Bebauung entlang der Rotebühlstraße fortgeführt.

Die bisher geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden geändert.

Ziel ist es, die geplante Einrichtung durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Zweck „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ zu ermöglichen.

Der südlich angrenzende Bereich soll durch eine Festsetzung als private Grünfläche von Bebauung freigehalten und als unbebaute Fläche, die grünordnerisch anzulegen, zu sichern und zu erhalten ist, gestaltet werden. Eine Pflanzbindung schützt zudem den südlichen Böschungsbereich.

Verbunden mit der Neuordnung des Grundstücks Rotebühlstraße 191 wurden auch Überlegungen zur Umgestaltung der Rotebühlstraße und der Grüngestaltung angestellt. Diese Gestaltung betrifft überwiegend den Kreuzungsbereich Rotebühl-/Reinsburgstraße sowie das direkte Vorfeld der Rotebühlstraße 191.

2.4 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Planungsvorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung)
- Gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm betragen.

- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht bedürfen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden.
- Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

3. Planinhalt

3.1 Planerische Konzeption

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für ein Neubauvorhaben des Caritasverbands auf dem Grundstück Rotebühlstraße 191. Die geplante Nutzung ist weiterhin Gemeinbedarf. Die geplante Bebauung soll sich aus klimatischen und grünplanerischen Erwägungen auf den nördlichen Teil des Grundstücks beschränken. Baumasse und Gebäudehöhe orientieren sich an der benachbarten Bebauung entlang der Rotebühlstraße.

Der Caritasverband beabsichtigt, im Plangebiet ein 4-geschossiges Gebäude mit einem Sockel- sowie zusätzlich einem Staffelgeschoss entlang der Rotebühlstraße und einem 2-geschossigen Anbau nach Süden anstelle der Bestandsbebauung für die bestehende Einrichtung zu errichten.

Der Neubau ist als kompakter Baukörper mit ca. 2.900 m² Bruttogeschossfläche (oberirdisch) geplant. Er ersetzt die bisherige 4 bis 5-geschossige Bebauung an dieser Stelle. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Rotebühlstraße mit Einzelhäusern in offener Bauweise soll mit dem Neubau fortgeführt werden und konzentriert sich auf den nördlichen Grundstücksbereich an der Straße. Nach Südosten erstreckt sich ein zweigeschossiger Anbau, der aber nicht mehr so weit wie der Bestand in den rückwärtigen Grundstücksbereich ragt, so dass die Grün- und Freiflächen nach Süden vergrößert werden.

Der neue Hauptzugang zur Einrichtung befindet sich mittig und leicht zurückversetzt an der Rotebühlstraße und wird über einen neu gestalteten Vorbereich erreicht. Im Erdgeschoss bestimmen nach dem jetzigen Stand der Planung Therapie- und Verwaltungsräume die Nutzung. In den insgesamt vier Obergeschossen des Haupttrakts an der Straße befinden sich Büros, Bewohnerzimmer und Appartements. Im Anbau sind Therapie- und Büroräume geplant. Die Dachfläche des Anbaus ist vollständig begrünt, zudem wird dessen südliche Fassade zur Grünfläche hin begrünt.

Mit der Neuplanung wird für die Erschließung des Grundstücks der Höhenversatz entlang der Rotebühlstraße genutzt, so dass im Osten parallel zum bestehenden Fußweg (Staffel) über eine Rampe sechs Stellplätze im UG angefahren werden können. Um eine angemessene Zuwegung (z.B. Krankenwagen, Lieferverkehr) zu garantieren ist eine Verschiebung der Baumbeete an der Rotebühlstraße vorgesehen. Von den Stellplätzen aus soll es einen direkten Zugang zum Untergeschoss geben. Im UG sollen verschiedene Nebenräume (Technik, Fahrradkeller, Fitnessraum, Waschküche etc.) Platz finden. Der Außenbereich soll gärtnerisch angelegt werden.

Südlich schließt die private Grünfläche an, welche von Bebauung freizuhalten ist. Nach Süden bleibt die mit einer Pflanzbindung belegte Böschung erhalten.

Die beschriebene Planung durch den Caritasverband dient als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Grundstück des Caritasverbandes e.V. wird weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bestimmt. Es handelt sich um eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“. Dies entspricht sowohl der tatsächlichen derzeitigen Nutzung als auch der neu vorgesehenen Nutzung im Neubau. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind eine Suchtklinik und dieser Nutzung dienende Anlagen zulässig, dazu zählen die geplanten Therapie- und Beratungsräume, Wohnungen/Wohnräume, Gemeinschaftsräume, ein zentraler Verwaltungs- und Versorgungsbereich (Verwaltungs-, Wirtschafts-, Versorgungs- und Technikräume). Des weiteren sind als Nutzungen eine Kindertageseinrichtung, ein Pflegeheim oder Betreutes Wohnen erlaubt. Im Rahmen der Zweckbestimmung wird damit eine flexible Nutzung für die Caritas ermöglicht und sie kann auf spezielle Bedarfe der Bevölkerung im Bereich von sozialen und gesundheitlichen Anlagen eingehen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ sowie Regelungen zur Gebäudehöhe (HbA) bestimmt, um so das städtebaulich wirksame Volumen zu begrenzen. Die maximale Höhe des Gebäudes orientiert sich dabei an der bisherigen Bebauung sowie an der Nachbarbebauung. Entlang der Rotebühlstraße wird die Höhe der umgebenden Gebäude aufgenommen und fortgeführt. Der Anbau nach Süden ist dagegen nur zweigeschossig zulässig, so dass der rückwärtige wichtige Grün- und Freiraum im Vergleich zum Bestand vergrößert wird und durch die reduzierte Gebäudehöhe die klimatischen Bedingungen verbessert werden. Die wichtige stadtklimatische Schneise wird dadurch verstärkt. Die Dachbegrünung des Anbaus haben einen weiteren positiven Einfluss.

Für das Grundstück der Caritas ergibt sich nach den Planungen des städtebaulichen Entwurfs eine GRZ von 0,66 und eine GFZ von 2,58. Gemeinbedarfsflächen haben nach BauNVO keine Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Um die Bestandsbebauung an der Rotebühlstraße fortzuführen, die sich hier schon als gelockerte Bebauung abbildet, wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da die Gebäudehöhe mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen festgesetzt wird.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels einer Baulinie und Baugrenzen festgesetzt. Um die bestehende Straßenflucht der Rotebühlstraße aufzunehmen, wird nach Norden eine Baulinie festgesetzt, sie orientiert sich an der Stellung der östlich angrenzenden Gebäude und bildet so eine einheitliche Erscheinung / Wirkung zum Straßenraum aus. Eine Überschreitung der Baulinien durch Vorbauten ab dem 1. OG um bis zu 0,50 m und einer Einzelbreite von max. 4,00 m auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge ist ausnahmsweise zulässig, wenn zum Gehwegniveau eine lichte Höhe von 2,60 m eingehalten wird. Ein Zurücktreten von der Baulinie von oberirdischen Gebäudeteilen ist bis zu einer Tiefe von 0,20 m ausnahmsweise zulässig,

wenn die zurücktretenden Flächenanteile sich in den Obergeschossen befinden. Durch diese Festsetzungen wird eine Fassadengestaltung ermöglicht, die eine gewisse Plastizität entfalten kann, wie sie für den Stuttgarter Westen typisch ist (Profilierung der Fassaden mit Erkern, Vor- und Rücksprüngen, Gesimsen etc.).

Nach Osten, Süden und Westen werden Baugrenzen festgesetzt. Nicht bebaute Flächen sollen weitgehend begrünt werden.

Das Gebäude soll in offener Bauweise errichtet werden. Dadurch wird die Einzelbebauung an der Rotebühlstraße fortgeführt. Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten, nur im Westen zur öffentlichen Grünfläche werden sie leicht überschritten. Hier ist eine Überschreitung der seitlichen Abstandsflächen von max. 4,30 m zulässig, da die Gebäudehöhe des geplanten Neubaus einheitlich ist und damit die seitliche Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück liegt. Die bestehende 1-geschossige Bebauung war mit einem noch geringeren Grenzabstand ausgebildet.

3.5 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Grundstückes Rotebühlstraße 191 sind keine Nebenanlagen zulässig, um den Versiegelungsgrad möglichst gering und den Begrünungsanteil möglichst hoch zu halten. Stellplätze für Kfz und Fahrrad sowie Müllstandorte, Geräteschuppen etc. sind daher im Erd- und Untergeschoss des geplanten Neubaus unterzubringen.

Ausnahmsweise ist eine Wandscheibe als bauliche Lärmschutzmaßnahme zulässig. Die Wandscheibe dient in Richtung Süden als Verlängerung der Westfassade umfasst eine Mindestbreite von 1,50 m und eine Höhe von 16,00 m.

3.6 Verkehrsflächen / Erschließung und Parkierung

Erschließung

Die Erschließung des Gebiets ist durch die Rotebühlstraße gesichert. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben weitestgehend erhalten. Für die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen auf dem Grundstück Rotebühlstraße 191 wird eine neue Ein- und Ausfahrt westlich des bestehenden Fußweges ermöglicht. Dafür und für den Fußgängerzugang zum Gebäude ist das Vorfeld mit dem Verkehrsgrün an der Rotebühlstraße neu zu ordnen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die nahegelegenen Bushaltestellen Rotebühl-/Reinsburgstraße, Leipziger Platz, Kleiststraße sowie die S-Bahn-Station Schwabstraße sind gut erreichbar. Durch eine Verbesserung der Fußwegeführung entlang der Rotebühlstraße kann die Anbindung an die ÖPNV Haltestellen gestärkt und aufgewertet werden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den MIV erfolgt die Erschließung und Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz über die umliegenden Straßen (Reinsburgstraße, Rotebühlstraße, Röckenwiesenstraße).

Geh- und Radwegeverbindung

Die am Rande des Planbereichs befindlichen Fußwege sollen – entsprechend des Fußverkehrskonzepts, welches derzeit im Rahmen der Mobilitätskampagne der Stadt

erarbeitet wird – aufgewertet werden. Ein verträgliches und sicheres Miteinander der Verkehrsarten wird angestrebt. Zugunsten von mehr Aufenthaltsqualität für FußgängerInnen wird eine Umgestaltung des im Plangebiet liegenden Abschnitts der Rotebühlstraße geprüft. Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt nachrichtlich.

Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung ist vorgesehen die erforderliche Parkierung im Untergeschoss unterzubringen. Dauerhafte oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt für eine mögliche Tiefgarage erfolgt mit Zuführung über die Rotebühlstraße innerhalb eines festgelegten Bereichs. Durch die mit der Gemeinbedarfsnutzung verbundene geringe Anzahl an zu erwartenden Stellplätzen ist nicht von einer wesentlichen Verschlechterung der Verkehrssituation auszugehen.

Im Bereich der Rotebühlstraße gibt es öffentliche Parkplätze.

Verkehrsgrün

Entlang der Rotebühlstraße werden die baumbestandenen Grünbereiche als Verkehrsgrün gesichert. Diese begrünt und mit Bäumen und Sträuchern versehenen Flächen sollen so gestaltet werden, dass eine Transparenz und Durchwegung zur Rotebühlstraße gegeben ist.

3.7 Grünflächen

Private Grünfläche

Der südliche Teil des Grundstücks Rotebühlstraße 191 wird als private Grünfläche festgesetzt, um den Bereich als wichtige Kaltluftschneise und Grünverbindung zu sichern.

Dieser Bereich ist flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Er ist von Bebauung (auch Nebenanlagen) frei zu halten. Der Versiegelungsgrad wird zur Sicherung von Grünflächen auf maximal 30 % beschränkt. Mindestens 70 % der Fläche sollen begrünt werden. Im südlichen Böschungsbereich wird zudem eine Pflanzbindung festgelegt.

3.8 Leitungsrechte

Das im Planteil festgesetzte Leitungsrecht dient der Stadt Stuttgart und von ihr beauftragten Dritten.

3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung

Das Büro Heine+Jud hat für die geplante Nutzung der Caritas die relevanten schalltechnischen Belange zum bestehenden Bolzplatz ermittelt, quantifiziert und in das bestehende Rechtsgefüge eingeordnet. Dabei wurden die Schallimmissionen beurteilt, die vom Bolzplatz in der Rotebühl-/Röckenwiesenstraße ausgehen und auf das geplante Gebäude Rotebühlstraße 191 einwirken. Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Das geplante Gebäude der Caritas „Haus im Süden“ auf der Fläche für Gemeindebedarf wird mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets angesetzt.

Diese Untersuchung ermöglicht im Rahmen der Bauleitplanung eine sachgerechte Abwägung des Umweltbelangs „Lärm“.

Auf das schalltechnische Gutachten wird verwiesen.

Die Untersuchung zeigt folgende Erkenntnisse auf:

Die schalltechnische Untersuchung zum Bolzplatz an der Rotebühlstraße / Röckenwiesenstraße Stuttgart-West kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) herangezogen. Für das geplante Gebäude der Caritas „Haus im Süden“ wurden aufgrund der geplanten schutzbedürftigen Nutzung die Richtwerte in Anlehnung an Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30dB(A) überschreiten.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Im Volllastungsfall wurden 12 Spieler auf dem Bolzplatz zwischen 9:00 und 20:00 Uhr (sonntags) berücksichtigt.
- Es treten bei Volllastung sonntags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten Beurteilungspegel bis 60 dB(A) am geplanten Gebäude der Caritas „Haus im Süden“ auf.
- Die anzusetzenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden tags außerhalb und innerhalb der mittäglichen Ruhezeit bis 5 dB(A) am geplanten Gebäude Rotebühlstraße 191 überschritten.
- Die Forderung der 18. BImSchV hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
- Es wurden die maximal möglichen Nutzungsdauern der Anlage ermittelt. Es ergeben sich werktags und sonntags außerhalb der Ruhezeiten 50,4 bzw. 38,0 Spielerstunden. Für die mittägliche Ruhezeit am Sonntag ergeben sich 8,4 Spielerstunden als maximal mögliche Nutzung.
- Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV um bis zu 5dB sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden daher Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen. Es sind geeignete bauliche Maßnahmen am Gebäude vorzunehmen. Dazu zählen bauliche Maßnahmen, wie nicht offenbare Schallschutzfenster und ggf. Lüftungseinrichtungen, vorgehängte Glasfassaden und Festverglasungen, Vorsatz von festverglasten Loggien.

Zudem soll bei der Grundrissgestaltung darauf geachtet werden, dass sich weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, an den lärmbelasteten Seiten zum Bolzplatz hin befinden und, dass schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden. Weitere Beispiele sind Fassadengestaltungen, wie Gebäuderücksprünge, Schallschutzerker, verlängerte Fassadenseiten durch abschirmende Elemente.

3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnerische Maßnahmen / Pflanzverpflichtungen

Folgende Pflanzverpflichtungen werden festgesetzt, um eine Verbesserung des Stadtgrüns sowie eine Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu minimieren bzw. positive Auswirkungen zu generieren.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken:

Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet vollständig bewirtschaftet (Nutzung als Brauchwasser, dezentrale Versickerung, Verdunstung über Vegetationsflächen, Dachbegrünung).

Durch den Einsatz von Retentionselementen im Zusammenhang mit Dachbegrünung und privaten Grünflächen soll so viel Niederschlagswasser wie möglich zurückgehalten werden. Die Vollständigkeit der Bewirtschaftung bemisst sich dabei am fünfjährigen Regenereignis am Standort des Plangebiets.

Starkregen / Hochwasserrisiko

Bei Starkregenereignissen können Teilflächen des Plangebietes überflutet werden. Daher gilt es bei der Errichtung von Gebäuden entsprechende Schutzvorkehrungen vor Hochwasserschäden zu treffen und ausreichend dimensionierte Fluchtwege in Gebäudebereiche zu sichern, die über dem Überflutungsniveau liegen. Insbesondere Tiefgaragen, Keller- und Erdgeschosszonen sind entsprechend zu schützen. Differenzierte Angaben über die Überflutungstiefen sind der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg zu entnehmen.

Verringerung der Oberflächenversiegelung

Die Flächenversiegelung für Wege, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Feuerwehraufstellflächen und sonstige Flächen mit bestimmten Funktionen muss auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Pflanzverpflichtung Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Wege und Zugänge flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Bäume

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung, 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. Nicht zu vermeidende Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand sind möglichst vor Ort auszugleichen.

Nach dem Baumgutachten (Neidlein 2020) wurden für das Grundstück der Caritas und die angrenzenden öffentlichen Grundstücke 18 Baumstandorte begutachtet. Die Erhaltungsfähigkeit wurde in 4 Erhaltungsprioritäts-Stufen eingeordnet:

- 1 sehr erhaltenswert
- 2 erhaltenswert
- 3 bedingt erhaltenswert
- 4 nicht erhaltenswert

Drei Bäume wurden als sehr erhaltenswert eingestuft, einer als erhaltenswert. Zwei der sehr erhaltenswerten Bäume befinden sich auf der Fläche der öffentlichen Grünanlage und damit außerhalb des Geltungsbereichs. Der dritte sehr erhaltenswerte Baum befindet sich auf dem Grundstück Rotebühlstraße 191, der als erhaltenswert eingestufte Baum steht im Grünbereich an der Rotebühlstraße.

Diese beiden Bäume (Nr. 2 und Nr. 4 im Baumgutachten) können nicht gehalten werden, da sie zu nah an der geplanten Neubebauung stehen, die durch die Aufnahme der bestehenden Bebauungsflucht deutlich näher an die Straße rückt. Die abgängigen Bäume sind vorwiegend im Bereich der privaten Grünfläche zu ersetzen. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sollen Bäume neu gepflanzt werden.

Für die neu geplante Zufahrt zum Grundstück Rotebühlstraße 191 müssen weitere Bäume gefällt werden, es handelt sich dabei um Bäume der Erhaltungspriorität 3 (Baum Nr. 3) und 4 (Bäume Nr. 5 und Nr. 6).

Die weiteren Bäume entlang der Rotebühlstraße wurden nicht gutachterlich beurteilt, da sich hier planrechtlich nichts ändert.

Eine positive Baumbilanz ist anzustreben: im Plangebiet sollen nach Fertigstellung mindestens so viele Bäume wie zuvor bestehen.

Bäume Bestand nach dem Baumschutzgutachten von 2020	18
davon entfernt (im Geltungsbereich)	6
davon erhalten (insgesamt)	12
Bäume neu gepflanzt (Festsetzung im Geltungsbereich)	7

Dachbegrünung

Es gilt im privaten und öffentlichen Raum eine nachhaltige und nach Möglichkeit klimaangepasste Lebensqualität zu schaffen. Durch Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung soll der notwendige Ausgleichsbedarf durch die Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert werden und eine höchstmögliche Klimaresilienz erreicht werden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung sind daher mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschichthöhe von 12 cm herzustellen und mit einer standortgerechten Begrünung so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Der südliche Anbau wird komplett begrünt. Auf dem Hauptdach sind Solaranlagen einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen.

Pflanzbindung

Der südliche Böschungsbereich der privaten Grünfläche wird zusätzlich mit einer Pflanzbindung belegt. Der Bestand der Gehölze und Bäume soll gesichert und erhalten werden. Zusätzliche Pflanzungen sollen den Bereich weiter begrünen.

3.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maß an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Kanäle in der Rotebühlstraße.

3.12 Infrastruktur

Durch die Neubebauung bzw. die Festsetzung zur Art der Nutzung „Gemeinbedarfsfläche“ entstehen keine neuen Infrastrukturbedarfe.

3.13 Energie

Es wird empfohlen, zukünftige Neubauten als Plusenergiegebäude oder als klimaneutrale Gebäude zu errichten. Als Mindestanforderungen können die vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossenen Energiestandards dienen.

Die Gebäude sind so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p dem zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) bzw. vergleichbarer/nachfolgender Gesetzestext entspricht.

4. Kennzeichnung

Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf wird durch Sportlärm des angrenzenden Bolzplatzes belastet.

Die GBD Fläche wird daher als Fläche gekennzeichnet, innerhalb welcher bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

5. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Festgesetzt wird wie beim zu ersetzenden Bestandsgebäude ein Flachdach bzw. ein flachgeneigtes Dach, das vollumfänglich zu begrünen ist.

10 % der Dachfläche darf ausnahmsweise für technische Einrichtungen und Dachaufbauten genutzt werden. Diese sind jedoch mit mind. ihrer eigenen Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten, um die Wirkung auf den umliegenden Stadtraum nicht zu beeinträchtigen. Glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig, außer sie dienen der nachhaltigen Energiegewinnung (Solaranlagen). Ziel der Bauvorschriften ist es, eine einheitliche Dachgestaltung für die Neubebauung zu schaffen.

Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Fassaden nur flächenhaft und als senkrecht auf die Fassade angebrachte Anlagen zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die Fassaden einen ablesbaren Sockel haben und als Lochfassaden mit einem maximalen Fensteranteil von 60% vorgesehen werden. Als Materialien sind nur Steinfassaden und verputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gebäude der gründerzeitlichen Umgebung entsprechende Farbigkeiten und Gliederungen aufweisen. Von diesen baugestalterischen Vorgaben kann nur abgewichen werden, wenn das gewünschte Gesamtbild einer Fassadenabwicklung durch andere Materialien und/oder Aufteilungen sich in die Umgebung einfügt.

Werbeanlagen

Das Plangebiet ist von Wohnen umgeben. Um die Außenwirkung nicht durch Werbeanlagen zu stören, ist die Lage, Anzahl, Größe und Gestaltung der zulässigen Werbeanlagen im Bebauungsplan geregelt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Attika zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Bei einer Schrifthöhe > 50 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Beleuchtete bzw. hinterleuchtete Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen / Einfriedungen

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen, Wege und Plätze sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Flächen nur als nicht geschlossene (Hecken/Zäune) zulässig.

Ziel der Bauvorschriften ist die Steigerung der Gestaltungsqualität der nicht bebauten Bereiche. Außerdem soll die gestalterische Voraussetzung für Maßnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit geschaffen werden. Die Versiegelung des Bodens soll minimiert sowie die Versickerungsfähigkeit und die natürlichen Bodenfunktionen in einem möglichst großen Flächenanteil erhalten werden.

Müllbehälterstellplätze

Die Festlegung zur Gestaltung und Lage der Mülltonnenstandplätze dient dazu die Gestaltung des öffentlichen Raums nicht negativ zu beeinflussen, sie sind deshalb in die Gebäude zu integrieren.

Antennen

Die Beschränkung der Antennen dient dazu die Gestaltung des Plangebiets nicht nachteilig zu prägen. Als Außenantenne und Satellitenempfangsanlage ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig. Mobilfunkantennen sind unzulässig.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Rotebühlstraße 191 (Stgt 309) im Stadtbezirk Stuttgart-West 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 aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Umwelt durch die zukünftig möglichen Nutzungen hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Abfall- und Schadstoff- und Lärmerzeugung ergab, dass das Vorhaben zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird.

Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden folgendermaßen ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Um eine geeignete Anpassung an die zu erwartenden Folgen des Klimawandels umzusetzen und eine möglichst gute Durchlüftung sowohl des Plangebiets als auch angrenzender Siedlungsbereiche sicherzustellen, ist ein ausgeprägter Wirkraum zu ermöglichen.

Im Plangebiet soll bei geplanten Hangbebauungen auf einen möglichst großen Erhalt der Durchgrünungen sowie die Freihaltung der Kaltluftabflussbahn durch weitere Bebauung geachtet werden. Daraus ergeben sich folgende klimatische Konsequenzen für den Bebauungsplan: Die Durchlüftungssituation im Plangebiet soll mindestens

aufrechterhalten, nach Möglichkeit jedoch verbessert werden. Eine weitere Versiegelung ist zu vermeiden, eine Verbesserung der Grünausstattung herbeizuführen und Frei- und Grünflächen zu schaffen. Nicht überbaute Bereiche sind demnach zu entsiegeln und umfassend zu begrünen. Flache und flach geneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen.

Um einen engen Straßenschluchtcharakter zu vermeiden, ist es sinnvoll, mit der Neubebauung ebenso weit von der Straße abzurücken wie die benachbarten Bestandsgebäude.

Mensch und Lärm

Verkehrslärm:

Entlang der Rotebühlstraße sind Schallpegelwerte zu erwarten, die deutlich unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (> 70/60 db (A) tags/nachts) liegen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (> 55/45 db (A) tags/nachts) werden nicht überschritten.

Nach der Lärmkartierung 2017 der Stadt Stuttgart werden an der Rotebühlstraße entlang des Planungsgebiets Mittelungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts aufgrund des Straßenverkehrs erreicht.

Durch die vorgesehene Art der Nutzung ist keine Zunahme des Verkehrs zu erwarten, so dass im Hinblick auf Verkehrslärm auch zukünftig keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten ist.

Freizeitlärm:

Die Belastungen durch den bestehenden Bolzplatz auf die geplante Bebauung wurde durch das Gutachten von Heine+Jud bestimmt und untersucht. Entsprechende Auflagen sind festgesetzt (vgl. Kapitel 3.9 der Begründung). Bei Umsetzung, der im Zuge des Schalltechnischen Gutachtens erarbeiteten Schallschutzkonzepte im Bebauungsplan, ist eine schalltechnisch verträgliche Entwicklung möglich.

Tiere und Pflanzen

Das hauptsächlich durch die Planung betroffene Grundstück der Caritas ist im Bestand derzeit zur Hälfte durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze und halb durch Gehölzbestände in Form von Einzelbäumen und einer gehölzdominierten Böschung sowie eine kleinere Rasenfläche im Süden charakterisiert. Es liegt eingebettet in einen größeren Grünzusammenhang bestehend aus einer öffentlichen Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz sowie älterem Baumbestand im Westen, breitere Verkehrsgrünflächen mit kleineren Bäumen entlang der Rotebühlstraße im Norden, stark durchgrünter Wohnbebauung entlang der Röckenwiesenstraße im Süden sowie Gärten und weitere gehölzdominierte Flächen im Osten. Das gesamte Plangebiet bietet Lebensraum für verschiedene, überwiegend ubiquitäre, d.h. an den Lebensraum des Menschen angepasste Tier- und Pflanzenarten.

Im Jahr 2020 erfolgte eine artenschutzfachliche Erhebung der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse (Deuschle 2021). Dabei wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt zwölf Vogelarten nachgewiesen, von denen neun Arten als Brut- bzw. Reviervögel einzustufen sind, die jedoch weit verbreitet, weniger störungsempfindlich und durchweg anspruchsärmer sind. Die übrigen Arten traten als Nahrungsgäste

oder überfliegend auf. Der streng geschützte Grünspecht (*Picus viridis*) wurde lediglich im Überflug beobachtet.

Bei den Fledermäusen (vgl. Kap. 3.2), welche allesamt streng geschützt sind, wurde eine rege Jagdtätigkeit durch die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*, RL BW 3/D i), vor allem im westlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie entlang von sog. Transferwegen nachgewiesen. Letztere befinden sich zum einen entlang von Gehölzbeständen und Straßen in Ost-West-Richtung (Rotebühl- und Röckenwiesenstraße) sowie entlang der Gehölze westlich der Fußwegeverbindung/Staffel im Osten des Plangebiets.

Das Caritasgebäude selbst weist nur mäßiges Quartierpotential auf. Von den fünf erfassten Baumhöhlen eignen sich fünf als Quartier für Fledermäuse und drei als Bruthöhle für Vögel. Durch die neue Zufahrt zu den Stellplätzen müssen zwei Bäume mit Habitatpotenzial für Vögel und Fledermäuse weichen. Hierfür ist in jedem Fall die Ausweisung und vorgezogene Aufhängung von Nistkästen erforderlich. Ob im Untersuchungsgebiet Quartiere der Art vorhanden sind, muss im Zweifelsfall anhand weiterer Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geklärt werden

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird auf folgende Maßnahmen hingewiesen:

Die Rodung der Bäume und Gehölzer sowie der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- und möglichen anderen vorkommenden Tierarten in einem Zeitraum ab Oktober bzw. November (Ende Aktivitätszeit Fledermäuse) bis Ende Februar vorzunehmen.

An den zu erhaltenden Bäumen entlang der Rotebühlstraße und in der privaten Grünfläche sind 4 Vogelnistkästen und 4 Fledermaushöhlen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Die Festsetzung von Gebäudebegrünung, die Pflanzbindungen und Baumpflanzungen sowie vor allem die Sicherung der Grünbestände im südlichen Teil über die Ausweisung einer privaten Grünfläche wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.

Boden/Wasser/Altlasten

Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich.

Die Bodenqualität gemäß Planungskarte Bodenqualität Stuttgart ist als sehr gering (Qualitätsstufe 1) eingestuft.

Die zusätzliche mögliche Versiegelung wird mit ca. 75 m² keine erheblichen Umweltwirkungen entfalten und wird als moderate Nachverdichtung im Sinne der qualitativen Innenentwicklung betrachtet. Zumal sich die Bebauung nur auf den nördlichen Teil beschränkt und bisher bebaute Flächen im südlichen Teil des Grundstückes zukünftig als Grünfläche festgesetzt sind und damit von Bebauung frei gehalten werden.

Das Planungsgebiet befindet sich größtenteils im Bereich der Altablagerung „AA Böschung Rotebühlstraße“ (Fläche Nr.: 1639 im Informationssystem Altlasten Stuttgart „ISAS“). Die Altablagerung besteht aus einer ca. 150m langen Klinge, die von 1899

bis Mitte der 1950er Jahre mit Erdaushub, Bauschutt, Steinabraum und möglicherweise auch Hausmüll verfüllt wurde. Bei der im November 2016 durchgeführten orientierenden Untersuchung wurden im Boden vereinzelt erhöhte Schadstoffgehalte, insbesondere an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), dem Schwermetall Blei sowie aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) festgestellt.

Im ISAS wurde die Fläche daher für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit „B - Belassen (Entsorgungsrelevanz)“ bewertet. Dies bedeutet, dass das Bodenmaterial als potenziell oder nachweislich entsorgungsrelevant eingestuft ist und anfallendes Aushubmaterial Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen kann.

Der Wirkungsgrad Deponiegas wurde mit „A – Ausscheiden“ bewertet, da die Deponiegasmessungen keine Hinweise auf die Ablagerung von Hausmüll ergaben.

Aufgrund eines im Oberboden nachgewiesenen erhöhten Bleigehaltes wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch mit „B – Belassen (Neubewertung bei Änderung der Exposition)“ eingestuft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der Altablagerung keine Gefährdung für die Schutzgüter Grundwasser, Mensch und Nutzpflanze aus. Da das abgelagerte Material jedoch sehr inhomogen sein kann, ist bei Eingriffen in den Untergrund immer jeweils die lokale Schadstoffsituation im Boden zu überprüfen und eine potenzielle Gefährdung durch Deponiegas auszuschließen. Erdarbeiten sind immer durch einen Sachverständigen für Altlasten zu überwachen.

Mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte, insbesondere hinsichtlich sensibler Nutzungen wie Kinderspielflächen, sind vor der Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen.

Bei Umsetzung des neuen Planungsrechts sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser/Altlasten zu erwarten.

Kulturgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter oder (archäologischen) Kulturdenkmäler.

Klima/Luft

Das Plangebiet ist als Stadtrandklimatop ausgewiesen. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt, regionale und lokale Winde sowie weitere klimarelevante Größen sind stark modifiziert. Eine weitere Versiegelung ist zu vermeiden, eine Verbesserung der Grünausstattung herbeizuführen und Frei- und Grünflächen zu schaffen. Die Straßenzüge in Tallängsrichtung haben im Siedlungsgebiet des Stuttgarter Westens besondere klimatologische Bedeutung, da sie Belüftungsachsen darstellen. Im hier bedeutenden Straßenzug der Rotebühl-/Röckenwiesenstraße soll diese Funktion über die Festsetzung des Baufensters in Verlängerung der Bauflucht Rotebühlstraße aufgewertet werden. Durch weitere Festsetzungen zur Gebäudebegrünung sind weitere Aufwertungen möglich. Vor allem der Erhalt der Grünbestände auf dem südlichen Teil des Grundstücks der Caritas durch Ausweisung als Private Grünfläche sorgt zusammen mit der planerischen Sicherung der umliegenden öffentlichen Grün- und Verkehrsgrünflächen für den Erhalt des klimatologisch bedeutsamen Grünzusammenhangs.

Stadt- und Landschaftsbild

Im Stuttgarter Westen ist die gründerzeitliche Bebauung mit Bauwichen (Lücken zwischen den Gebäuden) stadtbildprägend. Im Bereich des Grundstücks der Caritas e.V. befinden sich außerdem Gebäudestrukturen der 60-er Jahre.

Landschaftlich wird das Plangebiet westlich und südlich durch einen Übergang zu Waldflächen/Gärten und sonstigen Grünstrukturen eingefasst. Östlich und nördlich ist ein Übergang zur dichteren Bebauung des Stuttgarter Westens erkennbar (Übergang in die Stuttgart Bucht). Die angrenzende Wohnbebauung ist heterogen. Eine Teilfläche (Flst. 6670) im Plangebiet ist ferner als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Die Grünanlage beinhaltet auch Spiel- und Sportmöglichkeiten.

Eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbilds ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da die Bebauung sich in Höhe und Maßstab in den Bestand einfügt und dem heute vorhandenen Maß entspricht und wichtige Grünbestände gesichert werden. Ein baubedingter Wegfall von Gehölzbeständen vor allem vor dem Gebäude an der Rotebühlstraße wird durch Neupflanzungen in der privaten Grünfläche, im Verkehrsgrün und auf der überbaubaren GBD-Fläche ausgeglichen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg vom 11. Juni 2002).

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung müssen bei Bauvorhaben auf dem Plangebiet berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen zur Gebäudebegrünung sowie zum Regenwassermanagement werden Verbesserungen im Vergleich zum Ist-Bestand erwirkt, die Verschlechterungen durch Neuversiegelung in Bezug auf das Schutzgut wieder ausgleichen. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Denkmalschutz

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich unter Denkmalschutz stehende Gebäude (Rotebühlstraße 187, 176, 174 und Reinsburgstraße 151). Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

Die geplante Nutzungsänderung und Neubebauung fällt nicht unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM).

Die Planungsbegünstigte der Neubebauung hat sich zur anteiligen Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten verpflichtet.

8. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nachstehende Flächenanteile:

Fläche des Plangebiets:	4.283 m ²
davon	

Fläche für Gemeinbedarf:	1.159 m ²
Private Grünfläche	854 m ²
Verkehrsfläche (Straße, Wege)	1.745 m ²
Verkehrsgrün:	525 m ²

Landeshauptstadt Stuttgart
 Amt für Stadtplanung und Wohnen
 Stuttgart, 20. September 2024