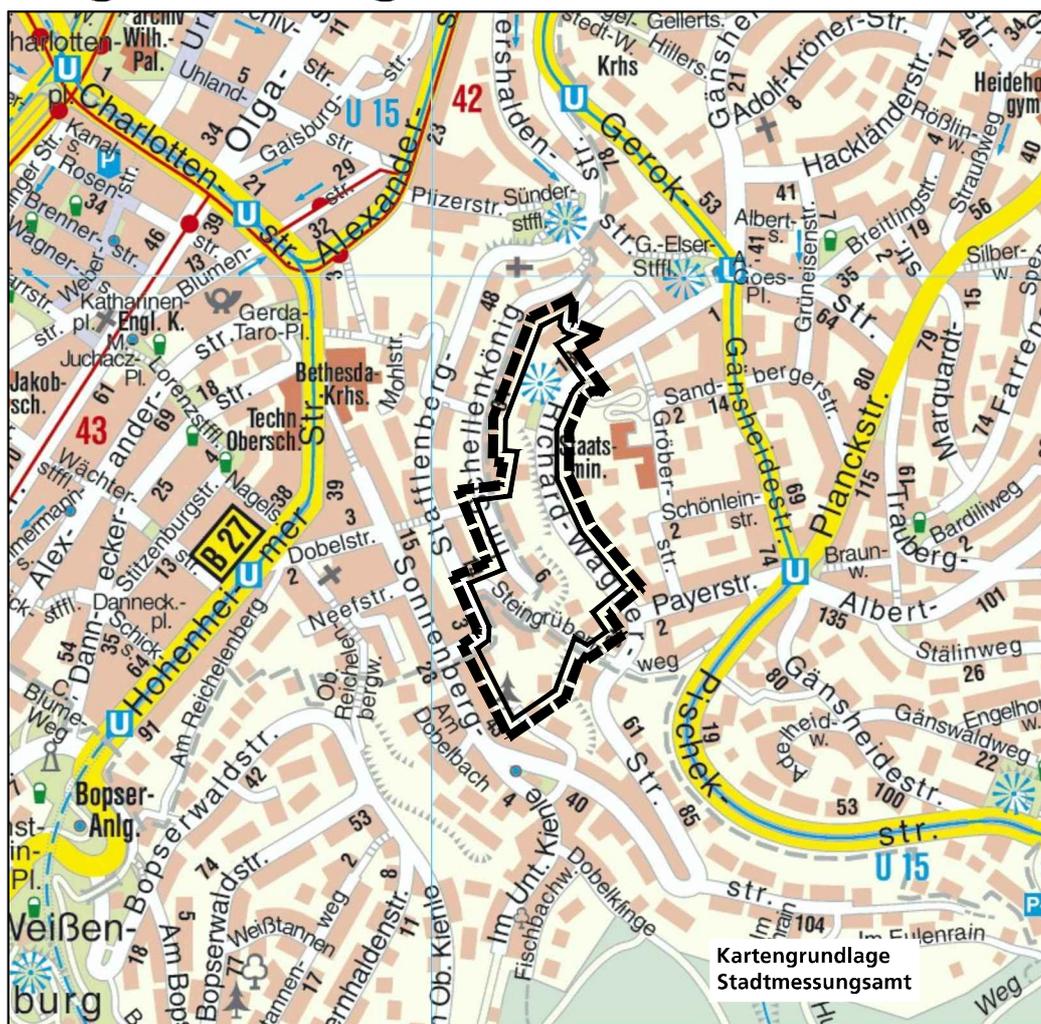


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Im Schellenkönig/ Steingrübenweg (Stgt 277) in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost,-Mitte,-Süd

Begründung mit Umweltbericht



Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Plangebiet

- 1.1 Lage und Abgrenzung
- 1.2 Bestand und Nutzung

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1. Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

3. Planinhalt

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Grünflächen
- 3.6 Pflanzbindungen
- 3.7 Verkehrsflächen
- 3.8 ÖPNV
- 3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 3.10 Ver- und Entsorgung
- 3.11 Kennzeichnungen

4. Sozialverträglichkeit

5. Gemeinbedarf

6. Bodenordnende Maßnahmen / Planverwirklichung

7. Örtliche Bauvorschriften

8. Umweltbelange

- 8.1 Artenschutz
- 8.2 Klima
- 8.3 Erholung, Stadt- und Landschaftsbild
- 8.4 Wasser
- 8.5 Boden
- 8.6 Lärm-/Luftschadstoffe
- 8.7 Eingriffsregelung
- 8.8 Auswirkungen auf die Umweltbelange

9. Flächenbilanz

II. Umweltbericht

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Plangebiet

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte und -Süd. Der zentrale Bereich des Geltungsbereichs liegt an der Stichstraße Im Schellenkönig (Im Schellenkönig 1 - 20) und beidseits des Steingrübenwegs.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Richard-Wagner-Straße begrenzt, die Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis zu den Grundstücken Richard-Wagner-Straße 18, 18/1, 18/2 und Im Schellenkönig 62.

Die westliche Abgrenzung liegt im nördlichen Teil des Geltungsbereichs in etwa mittig in der Hangfläche zwischen der Richard-Wagner-Straße und Im Schellenkönig. Ab der Stichstraße Im Schellenkönig bis zum Grundstück Im Schellenkönig 3 verläuft die Grenze des Geltungsbereichs westlich der Stichstraße Im Schellenkönig. Vom Grundstück Im Schellenkönig 3 geht die Grenze zum Kreuzungsbereich Steingrübenweg/Staffenbergstraße und dort entlang der Staffenbergstraße bis zum Grundstück Staffenbergstraße 2.

Im Süden umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke Staffenbergstraße 2, Sonnenbergstraße 51E, Steingrübenweg 11, 12 und 15 und geht an deren Grundstücksgrenzen bis zur Richard-Wagner-Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,6 ha.

1.2 Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten in ruhiger Lage. Die Bestandsbebauung Im Schellenkönig und Steingrübenweg entspricht im Grundsatz der bislang gültigen Baustaffel 8 der Ortsbausatzung.

Städtebaulich etwas dominanter sind die an der Staffenbergstraße liegenden Wohngebäude Staffenbergstraße 2, 8 und 10 mit zwei bis drei Wohneinheiten, bei denen zur Talseite mindestens drei Geschosse in Erscheinung treten.

Die Stichstraße Im Schellenkönig liegt unterhalb eines ehemaligen Steinbruchs. Zwischen der Bebauung Im Schellenkönig und der Richard-Wagner-Straße steigt das Gelände steil an. Die steile Hangsituation setzt sich über den Steingrübenweg nach Süden in Richtung Sonnenbergstraße fort. Die privaten Freiflächen weisen einen hohen Gehölzanteil auf. In dieser Hangfläche liegen zudem die nur widerruflich im Bauverbot genehmigten Gebäude Richard-Wagner-Straße 20, 22 und 30 mit kleineren Garten- und Terrassenbereichen.

In der Richard-Wagner-Straße befindet sich die öffentliche Grünanlage Wieland-Wagner-Höhe, von der eine gute Aussicht über die Stuttgarter Innenstadt besteht.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1. Geltendes Recht und andere Planungen

Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan 1938/58 (Stadtbauplan-Änderung im Bereich der Sonnenberg-, Richard-Wagner-Straße, Staffenbergstraße und des Steingrübenwegs). Durch diesen Bebauungsplan nicht abgedeckt wird der Teilbereich an der Richard-Wagner-Straße nördlich des Gebäudes Richard-Wagner-Straße 30 bis zum Gebäude Richard-Wagner-Straße 18. Hier gilt der Bebauungsplan 1906/57 (Gebiet zwischen Sonnenbergstraße und Gänsheidestraße)

Für die Gebäude Richard-Wagner-Straße 18, 18/1 und 18/2 gilt der Bebauungsplan Richard-Wagner-Straße 1922/12.

Für das Grundstück Im Schellenkönig 62 gilt der Bebauungsplan Im Schellenkönig zwischen Staffenberg- und Richard-Wagner-Straße 1937/77.

Alle Bebauungspläne gelten jeweils in Verbindung mit der Ortsbausatzung von 1935, die hier Baustaffel 8 festsetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet als Kombination aus Wohnbaufläche und sonstiger Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

Nö-Bebauungspläne

Die Gebäude im Bereich der Stichstraße Im Schellenkönig 1 bis 20 sowie die Stichstraße selbst wurden in den 1950er und 1960er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen genehmigt und gebaut, die in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden (Nö-Bebauungspläne). Dies gilt auch für das Gebäude Im Schellenkönig 62 und teilweise für die Gebäude im Steingrübenweg.

Bei nichtöffentlich beschlossenen Bebauungsplänen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese formell nichtig sind. Die Folge ist, dass dort in der Regel dann wieder die Vorgängerpläne ihre Rechtskraft erlangen.

Die Nö-Pläne sind formell zwar nichtig, spiegeln jedoch den ursprünglichen Planungswillen der Gemeinde und die entsprechenden Beschlüsse des Gemeinderats wider. Die auf Grundlage der Nö-Pläne realisierte Bebauung wird auch aus heutiger Sicht nicht in Frage gestellt. Es soll deshalb das Planungsrecht überarbeitet werden, um die vorhandene und genehmigte Bebauung zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Andere Planungen

Der Bebauungsplan liegt fast vollständig im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen Stuttgart (GRDrs 514/2007 vom 4. September 2007), wonach aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen sind. Im Einzelfall ist deshalb zu prüfen, ob eine Planänderung mit dem Ziel des Freiflächenerhalts durchgeführt werden soll, oder ob das geltende Recht zur Erreichung des Ziels ausreicht.

Die Textbebauungspläne „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ für die Stadtbezirke Stuttgart-Süd (2012/16), Stuttgart-Ost (2014/5), Stuttgart-Mitte (2016/11) bleiben unberührt. Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013.

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

Das Gebäude Stafflenbergstraße 2 ist in der Liste der Kulturdenkmale i.S.d. § 2 DSchG eingetragen. Es liegt außerdem in der Erhaltungssatzung M9 Sonnenbergstraße gemäß § 172 Abs. 1 BauGB für Städtebauliche Gesamtanlagen.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalte-/Aktionsplanes für den Regierungsbezirk Stuttgart, Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart sowie im Geltungsbereich des Lärmaktionsplans Stuttgart, Fortschreibung 2015.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gebäude im Bereich der Stichstraße Im Schellenkönig 1 bis 20 sowie die Stichstraße selbst wurden in den 1950er und 1960er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen genehmigt und gebaut, die in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden (Nö-Bebauungspläne). Dies gilt auch für das Gebäude Im Schellenkönig 62 und teilweise für die Gebäude im Steingrübenweg.

Bei nichtöffentlich beschlossenen Bebauungsplänen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese formell nichtig sind.

Die Folge ist, dass dort in der Regel dann wieder die Vorgängerpläne ihre Rechtskraft erlangen. In den beschriebenen Bereichen an der Stichstraße Im Schellenkönig und im Steingrübenweg ist dies der Bebauungsplan 1938/58 (Stadtbauplan-Änderung im Bereich der Sonnenberg-, Richard-Wagner-Straße, Stafflenbergstraße und des Steingrübenwegs). Gemäß Bebauungsplan 1938/58 liegen die Stichstraße Im Schellenkönig mit der angrenzenden Bebauung Im Schellenkönig 1 bis 20 sowie Teile der Bebauung im Steingrübenweg (Steingrübenweg 5, 12, 15, Stafflenbergstraße 4 und 6) ganz oder teilweise im Bauverbot.

Das Gebäude Im Schellenkönig 62 wurde gemäß Nö-Bebauungsplan 1950/92 genehmigt. Rechtskräftiger Vorgängerplan ist hier der Bebauungsplan 1937/77, der für das Grundstück Bauverbot festsetzt.

Bevor der Rechtsmangel erkannt und gerichtlich festgestellt wurde, ist die vorhandene Bebauung auf der Grundlage der Nö-Pläne realisiert worden. Die tatsächliche Entwicklung ist daher anders verlaufen, als dies das rechtsverbindliche Planungsrecht aus den Vorgängerplänen der Nö-Bebauungspläne festsetzt. Für die Eigentümer bedeutet dies, dass im Falle eines Gebäudeverlustes, z. B. durch Brand, ein Neubau nach Rechtslage nicht mehr zulässig wäre.

Da das geltende Planrecht aufgrund der Nö-Problematik ungeeignet ist, die städtebauliche Entwicklung zu steuern und den Freiflächenerhalt unter Berücksichtigung des Rahmenplans Halbhöhenlagen zu sichern, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die vorhandene und genehmigte Bebauung soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Wohngebäude Sonnenbergstraße 51E und Steingrübenweg 11 wurden im Bauverbot außerhalb vorhandener Baufenster genehmigt. Über Baulasten wurde geregelt, dass dafür die Baufenster als Ausgleich von Bebauung freizuhalten sind, um eine ungewünschte Nachverdichtung zu verhindern. Im vorliegenden Bebauungsplan sollen die Gebäude nun wie im genehmigten und vorhandenen Zustand gesichert und die bisher rechtsverbindlichen Baufenster aufgegeben werden.

Das Gebäude Stafflenbergstraße 2 wurde 1912 erbaut und ist somit älter als der dort bislang gültige Bebauungsplan 1938/58 sowie die Ortsbausatzung von 1935. Es entspricht in der Geschossigkeit und der Bautiefe nicht der bislang gültigen Baustaffel 8.

Die Gebäude Stafflenbergstraße 2A und 12 wurden auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans 1938/58 genehmigt. Das Gebäude Stafflenbergstraße 2A soll im aufzustellenden Bebauungsplan mit einem Baufenster gesichert werden. Die Gebäude Stafflenbergstraße 8 und 10 wurden auf Grundlage des Nö-Bebauungsplans 1955/54 genehmigt, sind jedoch auch mit dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan 1938/58) vereinbar. Die Einbeziehung der Grundstücke ist für eine sinnvolle Abgrenzung des Geltungsbereichs erforderlich. Gleichzeitig bestehen hier teilweise Unstimmigkeiten zwischen Bestand und Planungsrecht, die zum Teil ebenfalls aus der Nö-Problematik entstanden sind und mit diesem Bebauungsplan korrigiert werden sollen.

Darüber hinaus werden die Bauverbotsflächen westlich bzw. unterhalb der Richard-Wagner-Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die dort bestehenden Gebäude Richard-Wagner-Straße 20, 22 und 30 wurden nur widerruflich im Bauverbot genehmigt. Eine Verfestigung oder Erweiterung der dortigen Bebauung ist städtebaulich nicht erwünscht. Städtebauliches Ziel ist es vielmehr, den von weit her sichtbaren Hangbereich westlich der Richard-Wagner-Straße bzw. unterhalb der Villa Reitzenstein dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Die Richard-Wagner-Straße ist im Anhang zur Ortsbausatzung von 1935 in diesem Abschnitt als Aussichtsstraße aufgeführt. Auch klimatische und ökologische Belange sprechen dafür, diesen im Rahmenplan Halbhöhenlagen als übergeordneten Grünzusammenhang gekennzeichneten Bereich von Bebauung freizuhalten. Für diese Grundstücke westlich der Richard-Wagner-Straße wurde in den Bebauungsplänen 1906/57 und 1938/58 Bauverbot

festgesetzt. Dieses wurde auch in die Nö-Bebauungspläne aus den 50er- und 60er-Jahren übernommen. Auch wenn hier kein Widerspruch zwischen den Nö-Bebauungsplänen und dem geltenden Planungsrecht aus den Vorgängerplänen besteht, wird es als erforderlich angesehen, die Flächen mit in den Geltungsbereich einzubeziehen. Diese bisher mit Bauverbot belegten Bereiche sollen zukünftig als private Grünflächen festgesetzt werden. Dadurch wird gewährleistet, dass das Ziel des Freiflächenerhalts an dieser Stelle planungsrechtlich gesichert wird.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Planerische Konzeption ist es, die vorhandene Bau-, Verkehrs- und Grünstruktur an der Richard-Wagner-Straße, Im Schellenkönig und im Steingrübenweg zu erhalten und zu sichern. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorschriften sollen sich am Bestand orientieren sowie am Planungsrecht, nach der die vorhandene Bebauung genehmigt wurde. Grundlage für die Genehmigung war die Baustaffel 8 der Ortsbausatzung. Im vorliegenden Bebauungsplan werden reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Richard-Wagner-Straße ist im Anhang zur Ortsbausatzung von 1935 als Ausichtsstraße verzeichnet. Städtebauliches Ziel ist es, den von weit her sichtbaren Hangbereich unterhalb der Villa Reitzenstein von Bebauung freizuhalten. Die bereits in den Bebauungsplänen von 1906 und 1938 mit Bauverbot belegten Freiflächen westlich bzw. talseits der Richard-Wagner-Straße sollen weiterhin als zusammenhängende Grünflächen erhalten und entwickelt werden. Eine Verfestigung oder Erweiterung der vorhandenen, stets widerruflich genehmigten Bebauung ist aus städtebaulichen, ökologischen und klimatischen Gründen nicht erwünscht. Eine planungsrechtliche Sicherung der im Bauverbot liegenden Bebauung ist deshalb nicht vorgesehen. Diese bisher mit Bauverbot belegten Bereiche werden zukünftig als private Grünflächen festgesetzt. Der Bestandsschutz der genehmigten und bestehenden Bebauung bleibt erhalten und ermöglicht Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Neubauten oder Erweiterungen der baulichen Anlagen sind jedoch nicht zulässig.

Die Sicherung der heutigen Struktur entspricht den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen. Der Bebauungsplan liegt fast vollständig im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen Stuttgart. Die Grundstücke im südlichen Bereich des Geltungsbereichs liegen in einer Kaltluftbahn. Der Hangbereich zwischen Im Schellenkönig und der Richard-Wagner-Straße ist in einen übergeordneten Grünzusammenhang eingebunden. Es ist ein städtebauliches Ziel, gerade in diesen Bereichen besondere Anforderungen an Bauvorhaben zu stellen und die vorhandenen Freiflächen zu erhalten. Die Hanglagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben jedoch auch wichtige klimatische und ökologische Funktionen, die es zu schützen gilt.

Neben der Sicherung der bestehenden Bau- und Freiflächenstruktur wurde auf zwei Flurstücken die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung geprüft. Im Nö-Bebauungsplan 1954/83 Im Schellenkönig/Steingrübenweg, der als Grundlage für die Bebauung rund um den Wendehammer Im Schellenkönig diente, war auf den am Ende der Stichstraße Im Schellenkönig liegenden Flurstücken 2787/8 und 2787/9 jeweils ein Baufenster festgesetzt. Diese Baumöglichkeiten wurden jedoch während der Zeit, in

der man von der Gültigkeit des Nö-Plans ausging, nicht in Anspruch genommen. Auf den nahezu unversiegelten Grundstücksflächen hat sich im Lauf der Zeit durch Sukzession eine vielfältige Vegetation mit straßenbildprägenden Sträuchern und Bäumen entwickelt. Im bislang gültigen Bebauungsplan 1938/58 lagen diese Flurstücke im Bauverbot, wie die gesamte Stichstraße Im Schellenkönig mit ihrer angrenzenden Bebauung. Im Rahmenplan Halbhöhenlagen sind sie aufgrund der Lage in einem zusammenhängenden Grünbereich in Qualitätsbereich 1 eingeordnet. Sie liegen außerhalb, jedoch direkt angrenzend an die im Rahmenplan dargestellte Kaltluftbahn Doppelklinge. Unter Abwägung aller Belange wird es als städtebaulich und ökologisch vertretbar angesehen, auf dem südwestlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 2787/8 eine Baumöglichkeit zu schaffen. Städtebaulich reiht sich das festgesetzte Baufenster zwischen die bestehenden Gebäude Im Schellenkönig 1 und Steingrübenweg 12 ein. Der Baumbestand ist in diesem südlichen Grundstücksbereich weniger stark ausgeprägt. Im südöstlichen Grundstücksbereich und auf Flurstück 2787/9 werden zusammenhängende Freiflächen durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche erhalten. Dies trägt zur Aufrechterhaltung der bedeutenden klimarelevanten Funktionen bei. Zudem dient dies dem Schutz der zahlreichen unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume in diesem Bereich.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch Wohnnutzung in ruhiger Lage mit hohem Freiflächen- und Grünanteil geprägt. Zum Schutz und zur Stärkung der Wohnnutzung wird als Art der Nutzung deshalb ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. In Abhängigkeit von der Lage werden die reinen Wohngebiete in zwei Teilgebiete unterteilt (WR₁ und WR₂).

Reines Wohngebiet WR₁

Für die Grundstücke Richard-Wagner-Straße 18, 18/1 sowie Stafflenbergstraße 2, 10 und 12 wird als Art der Nutzung ein reines Wohngebiet WR₁ festgesetzt. Die Grundstücke sind über die Richard-Wagner- und Stafflenbergstraße gut erschlossen. Bei den vorhandenen Gebäuden Stafflenbergstraße 2, 10 und 12 handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit jeweils mehr als zwei Wohneinheiten. Die Gebäude Stafflenbergstraße 2, 10 und 12 sind zur Stafflenbergstraße orientiert oder fügen sich städtebaulich in das Straßenbild der Stafflenbergstraße ein, während die dazwischenliegenden Gebäude Stafflenbergstraße 2A, 4, 6 und 8 eher in zweiter Reihe liegen oder mehr zum Steingrübenweg hin orientiert sind. Im reinen Wohngebiet WR₁ sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Aufgrund der guten Erschließung an Richard-Wagner- und Stafflenbergstraße können ausnahmsweise zugelassen werden: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Reines Wohngebiet WR₂

Für die übrigen reinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der Nutzung ein reines Wohngebiet WR₂ festgesetzt. Dies betrifft die Bebau-

ung Im Schellenkönig, Steingrübenweg und am Ende der Sackgasse der Sonnenbergstraße. Diese ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen gekennzeichnet. Die Straßen sind mit Fahrbahnbreiten von ca. 3 - 4 Metern nicht für eine Nutzungsintensivierung geeignet. Der Steingrübenweg ist eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit auf öffentlichem Grund. Es stehen auch keine öffentlichen Flächen zur Verfügung, auf denen eine Wendemöglichkeit eingerichtet werden kann. Ziel ist es, diese vorhandene kleinteilige und ruhige Wohnnutzung zu schützen und planungsrechtlich zu sichern. Als Art der Nutzung werden deshalb die Grundstücke im reinen Wohngebiet WR₂ festgesetzt. Zulässig sind die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, d.h. Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO möglichen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zum Schutz der Wohnnutzung und aufgrund der Erschließungssituation ausgeschlossen. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll sicherstellen, dass die vorhandene Baustruktur und die Körnung erhalten werden kann. Ziel ist es, die vorhandene Bebauung und die Wohnqualität, aber auch die ökologische Bedeutung des Gebietes zu sichern. Die bestehende Bebauung wurde in der Regel auf der Grundlage der Baustaffel 8 der Ortsbausatzung von 1935 genehmigt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Wert von 0,25 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen und genehmigten Bebauung in Bezug auf die festgesetzten anrechenbaren Grundstücksflächen. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Im Schellenkönig 62. Hier wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um das vorhandene und genehmigte Bestandsgebäude auf dem Grundstück zu sichern. Die faktische Erhöhung der GRZ auf 0,25/0,3 im Vergleich zur bisher festgesetzten Flächenausnutzung von 0,2 gemäß Baustaffel 8 (OBS) kompensiert den mit der Festsetzung von privater Grünflächen einhergehenden Entzug maßgebender Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf mit baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Die leichte Erhöhung gegenüber der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Grundfläche ist erforderlich, um neben Terrassen und Erschließungsflächen (Zufahrten, Fußwege, Treppen) die bereits heute vorhandenen erforderlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze) unterzubringen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dadurch nicht zu erwarten, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und die festgesetzten Werte heute bereits weitgehend ausgeschöpft werden. Zudem liegt der Versiegelungsgrad bei einer Haupt-GRZ von 0,25 bzw. 0,3 relativ niedrig und unterhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Zur Sicherung der bestehenden Grünstrukturen auf den Privatgrundstücken sind zudem große Teile des Geltungsbereichs als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhe

Zur Höhenbegrenzung werden eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Diese orientieren sich an der bestehenden bzw. bislang zulässigen Bebauung. Bei Gebäuden, die bislang niedriger ausgeführt waren als zulässig, wird jedoch noch Spielraum für eine Aufstockung oder eine etwas höhere Neubebauung eingeräumt. Die Festsetzung der maximalen Höhen soll das vorhandene Stadtbild schützen und sicherstellen, dass der Kaltluftabfluss gegenüber der heutigen Situation nicht beeinträchtigt wird.

Bei der hangseitigen Bebauung im Schellenkönig ist bei einigen Gebäuden die Traufhöhe auf der Hangseite höher als auf der Talseite. Durch die der Topographie angepassten Anhebung der Traufe kann die Belichtung der Wohnungen bergseits verbessert werden. Es handelt sich um eine genehmigte und bestehende Bebauung und die Gebäude treten bergseits städtebaulich kaum in Erscheinung. Bei der hangseitigen Bebauung im Schellenkönig kann deshalb ausnahmsweise die zulässige Traufhöhe bergseits um 2,0 m überschritten werden (TH₂). Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese orientiert sich ebenfalls an der Bestandsbebauung. Die heute vorhandene Struktur aus überwiegend ein- und zweigeschossigen Gebäuden soll erhalten werden.

Bei den Gebäuden Staffenbergstraße 2, 10, und 12, die bereits höher gebaut und genehmigt sind, sind drei Vollgeschosse zulässig. Die höhere Bebauung ist aufgrund der direkten Lage an der Staffenbergstraße städtebaulich gerechtfertigt.

Durch die Festsetzung der maximalen Vollgeschosse soll aus städtebaulichen und ökologischen Gründen auch verhindert werden, dass Grundstücke zur wirtschaftlichen Optimierung der Bebauung gegenüber der heutigen Situation stark abgegraben werden.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine lockere Einzelhausbebauung entsprechend der bislang gültigen Baustaffel 8 gekennzeichnet. Der heutige Gebietscharakter soll erhalten werden, um die Wohnqualität und die ökologisch/klimatischen Qualitäten zu sichern. Festgesetzt wird deshalb eine offene Bauweise.

Um die Maßstäblichkeit des Gebietes zu wahren, werden kleinteilige Baufenster festgesetzt, die sich am Bestand orientieren. Bei sehr großen Grundstücksflächen werden nur die Teilbereiche als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die bei der festgesetzten Grundflächenzahl zu einer Bebauung entsprechend dem Bestand notwendig sind. Die Grundstücksteile, die nicht als maßgebliche Grundstücksfläche für

eine Bebauung erforderlich sind, werden in diesen Fällen als private Grünflächen festgesetzt.

3.5 Grünflächen

Private Grünflächen

Eines der Ziele des Bebauungsplans ist es, die vorhandenen zusammenhängenden Grünflächen zu sichern. Hierbei handelt es sich um die Hangflächen und Hausgärten unterhalb der Richard-Wagner-Straße und die größeren Freiflächen, die sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs bis über den Steingrabenweg hinweg in Richtung Sonnenbergstraße ziehen. Die Grünfläche ist Teil eines zusammenhängenden Grünsystems, das sich über die gesamte Hanglage erstreckt. Dieser Grünzug ist unterhalb der Villa Reitzenstein stadtgestalterisch und ökologisch bedeutsam. Eine Verfestigung oder Erweiterung der vorhandenen, stets widerruflich genehmigten Bebauung ist aus städtebaulichen, ökologischen und klimatischen Gründen nicht erwünscht. Eine planungsrechtliche Sicherung der in der seither rechtsverbindlich festgesetzten Bauverbotsfläche widerruflich genehmigten Bebauung ist deshalb nicht vorgesehen.

Deshalb werden die entsprechenden Grundstücke und Grundstücksteilflächen als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der Belange der Stadtgestaltung und des Umweltschutzes, insbesondere der Frischluftzufuhr und der Verbesserung des Kleinklimas. Das rechtfertigt auch den Entzug der „Baulandqualität“ im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO der Flächen, da mit der Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO die gewünschte nahezu vollständige Freihaltung der Flächen nicht gesichert werden könnte. Zur Bewirtschaftung der Flächen sind lediglich Geschirrhütten im festgesetzten Maß zulässig. Aufgrund der steilen Hangsituation sind Stützmauern bis zu 2 m Höhe ausnahmsweise zulässig, wenn dies zur Hangsicherung erforderlich ist.

Im Bereich der Straße Im Schellenkönig werden die nordöstlich der Straße liegenden Grundstücke derzeit über städtische Flächen (Teilfläche des Straßengrundstücks Flst. 2733) erschlossen. Diese Flächen waren im rechtsungültigen Nö-Bebauungsplan 1954/83 als Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Ausbau der Straße ist aus heutiger Sicht bis auf die Fläche im Bereich des Wendehammers jedoch nicht mehr erforderlich. Auch wenn diese Flächen derzeit überwiegend den Charakter von Vorgartenfläche mit Zufahrten haben, gilt dort gemäß dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1938/58 Bauverbot. Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Vorgarten- und Zufahrtsflächen als „private Grünflächen mit Zufahrten und Zugängen“ festgesetzt. Notwendige Zufahrten und Zugänge zu den angrenzenden Grundstücken sind zulässig und werden zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der unmittelbar östlich angrenzenden Baugrundstücke für Anwohner belegt. Da innerhalb dieser Flächen die notwendigen Gas-, Wasser- und Stromleitungen liegen, wird die Fläche zudem mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers belegt (siehe Kap. 3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Aufgrund der vorhandenen Leitungen und um die offene transparente Gestaltung zu erhalten, sind Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

Öffentliche Grünflächen

Der vorhandene Aussichtspunkt auf dem städtischen Flurstück Nr. 2917 an der Richard-Wagner-Straße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und gesichert.

3.6 Pflanzbindungen

Zur Sicherung der ökologischen und klimatischen Verhältnisse sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen, Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze und Garagen genutzt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch eine gleichwertige Bepflanzung zu ersetzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten aus ökologischen (z.B. Regenwasserretention, Verbesserung des Umgebungsklimas, Lebensraum für Tiere, Filterung von Luftschadstoffen) und stadtgestalterischen Gründen extensiv zu begrünen. Solaranlagen sind dabei entsprechend den Festsetzungen zur Dachbegrünung aufgeständert über der Dachbegrünung anzubringen. Alternativ können Solaranlagen auf bis zu 40% der Dachflächen ohne Aufständigung und ohne Begrünung angebracht werden. Dadurch wird unter Abwägung der unterschiedlichen ökologischen und gestalterischen Belange auf Teilflächen eine effiziente und stadtgestalterisch unauffällige Anbringung der Solaranlagen auf dem Dach ermöglicht. Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen und zu begrünen.

Durch die Planung wird auf Flurstück 2787/8 erstmals eine Baumöglichkeit rechtsverbindlich geschaffen. Auf den Flurstücken 2787/8 und 2787/9 wurden im Jahr 2014 52 Bäume kartiert, von denen 31 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen wird das Baufenster in Richtung Steingrübenweg so festgesetzt, dass möglichst wenige Bäume betroffen sind.

3.7 Verkehrsflächen

Planerische Konzeption ist es, die vorhandene Bau-, Verkehrs- und Grünstruktur an den Straßen Im Schellenkönig und Steingrübenweg zu erhalten und zu sichern. Die Planung führt weder zu einer Nutzungsänderung noch zu einer Verdichtung, die eine relevante Änderung des Verkehrsaufkommens erwarten lassen.

Die Verkehrsfläche der Stichstraße Im Schellenkönig war im Nö-Bebauungsplan 1954/83 Im Schellenkönig/Steingrübenweg größer festgesetzt als heute ausgebaut. Der derzeit vorhandene Ausbau wird grundsätzlich als ausreichend dimensioniert angesehen. Die heute tatsächlich hergestellten Verkehrsflächen werden deshalb als Verkehrsfläche festgesetzt, die Vorflächen zu den Gebäuden als „private Grünflächen mit Zufahrten und Zugängen“ (siehe Kap. 3.5 Grünflächen). Die Erschließung der Grundstücke über die privaten Grünflächen wird über ein Geh- und Fahrrecht gesichert (siehe Kap. 3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Lediglich im Bereich des

Wendehammers wird die Verkehrsfläche so festgesetzt, dass die Möglichkeit eines Ausbaus der Wendeanlage auf den städtischen Flächen erhalten wird, um die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge zu verbessern. Im Vorbereich der Gebäude Im Schellenkönig 6 und 8 wird die Verkehrsfläche deshalb bis zu den privaten Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dadurch wird es ermöglicht, den Wendehammer entsprechend der Verfügbarkeit der öffentlichen Flächen in der Breite zu vergrößern. Dies würde großen Fahrzeugen, wie z. B. Müllfahrzeugen, das Wenden erleichtern. Eine Wendeanlage entsprechend der Bemessungsgrundlage für dreiachsige Müllfahrzeuge ist auf den städtischen Flächen jedoch nicht möglich. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Privatgrundstücken für die Vergrößerung des Wendehammers erscheint jedoch nicht gerechtfertigt.

Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.8 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Stadtbahnlinien U15 (Haltestellen Payerstraße und Bubenbad) und die Stadtbahnlinien U5, U6, U7 und U12 (Haltestelle Dobelstraße) an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle „Payerstraße“ wird darüber hinaus von den Nachtbuslinien N7 und N9, die Haltestelle „Bubenbad“ von der Nachtbuslinie N7 bedient.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Stichstraße Im Schellenkönig verlaufen die Gas-, Wasser- und Stromleitungen an der nordwestlichen Flurstücksgrenze des städtischen Flurstücks 2733. Das Flurstück 2733 war im Nö-Bebauungsplan 1954/83 Im Schellenkönig/Steingrübenweg als Verkehrsfläche festgesetzt.

Tatsächlich genutzt werden die Flurstücksteilbereiche, in denen die Leitungen liegen, von den privaten Anliegern als Vorgarten und Grundstückszufahrten. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Teilbereiche als private Grünfläche mit Zufahrten und Zugängen festgesetzt. Da die Baugrundstücke nicht direkt an die Verkehrsfläche, sondern an die private Grünfläche angrenzen, wird die öffentlich-rechtliche Erschließung der Grundstücke durch Geh- und Fahrrechte (gr/fr) zugunsten der Anlieger gesichert. Die mit gr/fr festgesetzten Flächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart. Eine zusätzliche Sicherung der Erschließung durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten wird deshalb nicht für erforderlich angesehen. Für den Fall, dass die Landeshauptstadt Stuttgart die mit gr/fr festgesetzten Flächen veräußern möchte, ist angestrebt, diese an die jeweiligen Eigentümer der rückwärtigen Baugrundstücke zur Sicherung deren Erschließung abzutreten.

Die Leitungen werden über ein Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Erschließungsträgers und der Landeshauptstadt Stuttgart gesichert.

3.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Wasser und Energie ist vorhanden, gesichert und wird durch die neuen Festsetzungen nicht berührt. Zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (siehe Kap. 3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

3.11 Kennzeichnungen

Hinsichtlich der vorliegenden lufthygienischen Belastungssituation ermöglichen für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführte Immissionsberechnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2016) in Verbindung mit flächendeckend für das Stadtgebiet von Stuttgart durchgeführten Immissionsberechnungen (Müller-BBM GmbH, 2016) eine erste Einordnung. Aus den Immissionsberechnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen sind für die den Geltungsbereich flankierenden Straßen lediglich für den Abschnitt der Sonnenbergstraße Konzentrationsangaben verfügbar. Die übrigen Straßen nehmen im Stuttgarter Hauptstraßennetz eine untergeordnete Rolle ein. Die verkehrsbedingten Immissionsbelastungen im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge gehen aus den flächendeckenden Berechnungen hervor.

Demnach sind im Geltungsbereich derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) zwischen 27 und 31 µg/m³ zu erwarten. Zukünftig werden bis 27 µg/m³ im Jahresmittel prognostiziert. Für Feinstaub (PM₁₀) werden derzeit Jahresmittelwerte zwischen 18 und 19 µg/m³, zukünftig bis 18 µg/m³ berechnet. Damit kann von einer Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich ausgegangen werden. Die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen strengeren Umweltqualitätsziele Luft werden allerdings teilweise überschritten.

Durch die Planung erhöhen sich die Verkehrszahlen auf den umliegenden Straßen nicht und es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete. Vorbelastungen durch Verkehrslärm sind jedoch in geringem Umfang durch die Nähe zur Pischekstraße und B27 vorhanden (L_{DEN} = 45 bis 55 dBA, gewichteter Tag-Abend-Nacht-Pegel, Nachtpegel bei 35 - 45 dBA gemäß Lärmkartierung 2012). Somit werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet bereits derzeit leicht überschritten, vor allem entlang der Richard-Wagner-Straße und in südlich angrenzenden Bereichen.

Der Geltungsbereich wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegenüber Verkehrsimmissionen erforderlich sind.

4. Sozialverträglichkeit

Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen. Da aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine nennenswerte zusätzliche Wohnbebauung resultiert, hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die schulischen Einrichtungen bzw. auf Kindertagesstätten.

5. Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Gemeinbedarfseinrichtungen und werden auch zukünftig nicht erforderlich sein.

6. Bodenordnende Maßnahmen/Planverwirklichung

Zur Verwirklichung der Planung sind keine Maßnahmen wie z. B. Bodenordnung, Grunderwerb o. ä. erforderlich.

7. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Die Bebauung Im Schellenkönig und im Steingrübenweg ist überwiegend gekennzeichnet durch eine städtebaulich zurückhaltende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren, die sich harmonisch in die Topographie einfügt. Als Dachform ist das Satteldach prägend. Die vorhandene Dachneigung liegt in etwa zwischen 20° und 40°. In Anlehnung an den Bestand wird Im Schellenkönig, im Steingrübenweg sowie für die höher liegenden bzw. zurückversetzten Gebäude an der Stafflenbergstraße (Nr. 2A, 4, 6, und 8) ein geneigtes Dach (Mansard-/Walm-/Satteldach) mit einer Neigung von bis zu 40° festgesetzt (D₁). Um den ruhigen und in die Topographie eingepassten Charakter des Gebietes zu erhalten, sind Flachdächer nur zulässig, wenn die festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten und das Dach begrünt entsprechend den Festsetzungen „Pflanzgebote – Dachbegrünung“ wird. Ein Staffelgeschoss über der festgesetzten Traufhöhe ist nicht zulässig.

Die direkt an der Stafflenbergstraße stehende Bebauung ist städtebaulich dominanter als die oben beschriebene Wohnbebauung Im Schellenkönig und im Steingrübenweg. Auch beim Gebäude Sonnenbergstraße 51E, das nahezu uneinsehbar auf dem Grundstück liegt, handelt es sich um ein repräsentatives Wohngebäude. Mit Ausnahme des Gebäudes Stafflenbergstraße 10 (Satteldach) sind im Bestand Walmdächer vorhanden. Festgesetzt wird für die Gebäude Stafflenbergstraße 10 und 12 und für das Gebäude Sonnenbergstraße 51E entsprechend des Bestands und der städtebaulichen Situation ein Mansard-, Walm- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 60° (D₂).

Um das bestehende harmonische städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Richard-Wagner-Straße zu erhalten, wird für die Gebäude Richard-Wagner-Straße 18, 18/1 und Im Schellenkönig 62 ein Walmdach mit einer Neigung von 20° bis 60° festgesetzt (D₃). Dies gilt auch für das denkmalgeschützte Gebäude Stafflenbergstraße 2, für das entsprechend des Bestandsdaches ebenso ein Walmdach festgesetzt wird.

Zum Schutz des Ortsbildes wird der Mindestabstand von Dachaufbauten zur Giebelwand festgesetzt und die Länge der Dachaufbauten auf 50 % der Gebäudelänge beschränkt.

Einfriedigungen

Die Straße Im Schellenkönig ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans geringer ausgebaut als sie im Bebauungsplan 1954/83 ursprünglich festgesetzt war. Auf der

Hangseite sind Teilflächen des städtischen Flurstücks 2733 in die privaten Vorgärten mit einbezogen. Im Bebauungsplan werden diese Flächen als private Grünfläche mit Zufahrten und Zugängen festgesetzt. Einfriedigungen sind in diesem Bereich nur als Hecke bis zu einer Höhe von 1,35 m zulässig. Dadurch soll der grüne und offene Charakter bewahrt werden.

Sonstige Festsetzungen

Zum Schutz des Orts- und Straßenbildes werden Festsetzungen zu Müllbehältern und Antennen getroffen.

8. Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der unter Ziffer II als gesonderter Teil der Begründung dargelegt ist.

8.1 Biotop- und Artenschutz

Eines der Ziele der Planung des Bebauungsplans ist die Sicherung der vorhandenen Freiflächen. Die Festsetzungen der privaten Grünflächen und der Pflanzgebote und -bindungen dienen dem Erhalt der vorhandenen Lebensstätten.

Was die zusätzliche Baumöglichkeit auf dem Flurstück 2787/8 betrifft, so führt diese zwar zu einer Verringerung der vorhandenen Sukzessionswald- bzw. Gartenbrachflächen mit einem geringen Anteil älterer, z. T. auch bereits abgängiger Bäume. Da im Zuge der Baumkartierung jedoch keine Bäume mit Höhlen und Nestern vorgefunden wurden und darüber hinaus keine Hinweise auf besonders und streng geschützte bzw. seltene und gefährdete Arten vorliegen, wird davon ausgegangen, dass es durch die Planung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lebensstätten besonders oder streng geschützter oder seltener und gefährdeter Arten kommt. Darüber hinaus ist mit dem Vorkommen europäischer, jedoch im Stadtgebiet noch häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu rechnen. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist für das betroffene Grundstück daher zu prüfen, inwieweit Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (z. B. Nistkästen) können bei Bedarf auf dem Grundstück realisiert werden. Zum Schutz der Bäume auf den verbleibenden Grundstücksflächen wurden Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt des Baumbestandes festgesetzt.

Durch die Beschränkung der Ausweisung neuer Baufenster auf einen Teilbereich im Süden der vorhandenen Sukzessionswaldbestände wird dem Gebot der Vermeidung und Minderung des Eingriffs gemäß § 15 Abs.1 und 2 BNatSchG Rechnung getragen. Gänzlich vermieden werden soll er jedoch im Hinblick auf die überaus angespannte Wohnraumsituation in Stuttgart nicht. Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich möglicher Eingriffe sind auf dem Baugrundstück sowie durch die Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme an der Kaltentaler Abfahrt in Stuttgart-Vaihingen (Flurstück 330) möglich.

Baumschutzsatzung (BSchS) und Baumbilanz

Durch die Planung wird auf einem von zwei derzeit durch dichten Baumbestand geprägten, noch unbebauten Grundstücken Baurecht geschaffen. Auf den Grundstücken 2787/8 und 2787/9 wurden im Jahr 2014 52 Bäume kartiert, von denen 31 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Die Realisierung des Bebauungsplans erfordert die Fällung von geschützten Bäumen auf dem Flurstück 2787/8. 27 Bäume liegen in einer geplanten Baugebietsfläche (Reines Wohngebiet), von denen 15 unter die Baumschutzsatzung fallen. Im Falle des vollständigen Verlustes wären zur Kompensation unter Anwendung der geltenden Baumschutzsatzung bis zu 15 Ersatzpflanzungen erforderlich. Aufgrund der Lage des Baufensters und der Einschränkungen der Flächen für Stellplätze und Garagen wird jedoch davon ausgegangen, dass nicht vollumfänglich in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen wird, so dass voraussichtlich nicht mehr als 22 Bäume, davon 12 geschützt, gefällt werden müssen und 8 Ersatzpflanzungen erforderlich werden. Ein Großteil der Ersatzpflanzungen ist aufgrund der nicht ausreichenden Größe des Grundstücks entweder auf Flächen außerhalb des Grundstücks umzusetzen oder in Form einer Ersatzzahlung entsprechend § 8 BSchS abzulösen.

8.2 Klima

Die Planung sieht neben der Sicherung der bestehenden Bebauung in Übereinstimmung mit dem Rahmenplan Halbhöhenlagen vorwiegend den Schutz der vorhandenen Freiflächen und Gärten vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im südöstlichen Bereich der Stuttgarter Halbhöhenlagen gelegen. Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist dieser Bereich als Gartenstadt-Klimatop bezeichnet. Dort sind die Klimaelemente gegenüber dem Freiland-Klimatop leicht modifiziert, es findet jedoch eine merkliche nächtliche Abkühlung statt. Speziell in den Stuttgarter Hanglagen haben solche Flächen eine große lokalklimatische Bedeutung.

In den Ausführungen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (2008) wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs, wie auch die am Ende der Stichstraße Im Schellenkönig liegenden Flurstücke 2787/8, 2787/9 und der Bereich um die Richard-Wagner-Straße dem Qualitätsbereich 1 zugordnet. Die Flurstücke westlich des Wendehammers, also in unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden genannten Flurstücken im Bereich Im Schellenkönig, sind dem Qualitätsbereich 2 zugehörig. Der Bereich entlang der Sonnenbergstraße wie auch das Flurstück 2889/23 sind im Qualitätsbereich 1 sowie in der angeführten Kaltluftbahn gelegen.

Aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild sind im Qualitätsbereich 1 besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen. Unter den im Rahmenplan formulierten Zielsetzungen einer städtebaulich ausgewogenen Freihaltung der Kaltluftbahnen werden an erster Stelle die Vermeidung baulicher Nachverdichtung und die rechtliche Sicherung vorhandener Grünflächen genannt. Eine nachhaltige Entwicklung der Halbhöhenlagen hat zum Ziel, sowohl die durchgrüneten Hanglagen als bioklimatisch ausgeglichenen Wohnstandort zu erhalten als auch deren klimatische Funktionen zu sichern. Dies erfordert, einzelne Bauvorhaben im stadtklimatischen

Kontext darzustellen. Damit ist auch bei der Betrachtung eines isolierten, für sich alleine ggf. weniger bedeutenden Bauvorhabens mit einem konzeptionellen Lösungsansatz, wie im Rahmenplan Halbhöhenlagen dargestellt, Rechnung zu tragen.

Auf dem am Ende der Stichstraße Im Schellenkönig liegenden Flurstück 2787/8 kann eine moderate Nachverdichtung dennoch als stadtklimatisch vertretbar angesehen werden, da bei der Platzierung des Baufensters nahe dem Steingrübenweg und in der Verlängerung zum Wendehammer weiterhin eine zusammenhängende Grünfläche erhalten bleibt. Dies trägt zu einer Aufrechterhaltung der bedeutenden klimarelevanten Funktionen bei.

Für den Bereich unterhalb der Richard-Wagner-Straße, d.h. den nordöstlichen Abschnitt des Geltungsbereichs, stellt sich die Frage der Nachverdichtung aus stadtklimatischer Sicht anders dar. Mit den Freiflächen im Bereich der Villa Reitzenstein besteht dort ein zusammenhängender Grünbereich. Dieser weist aufgrund seiner Ausdehnung ein klimawirksames Potential mit direktem Bezug zum Siedlungsraum auf, welches selbst innerhalb der Stuttgarter Hanglagen hervorzuheben ist. Die dort in gewissem Umfang bestehende nächtliche Kalt- und Frischluftproduktion trägt zur in Richtung der Stuttgarter Innenstadt abfließenden Kaltluft bei. Aus stadtklimatischer Sicht ist dort auf eine Nachverdichtung zu verzichten und eine planungsrechtliche Sicherung der hochwertigen Grünflächen erforderlich, um deren stadtklimatische Funktionen auch langfristig bewahren zu können. Die größeren Freiflächen südlich des Steingrübenwegs liegen in einer durch das Geländere Relief vorgegebenen, ausgewiesenen Kaltluftbahn. Für die Belüftung und thermische Entlastung des Stadtgebiets, aber auch um die Ausdehnung der Wärmeinsel des Talgrunds den Hang hinauf zu verhindern, ist eine Beeinträchtigung des dort stattfindenden Kaltluftabflusses zu vermeiden. Aus stadtklimatischer Sicht ist auch in diesen Bereichen von einer Nutzungserweiterung abzusehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung werden große Teile dieser Freiflächen als private Grünflächen festgesetzt.

8.3 Erholung, Stadt- und Landschaftsbild

Das Stadt- bzw. Landschaftsbild, geprägt durch die lockere Bebauung und einen sehr hohen Grünanteil, ist für den Betrachter grundsätzlich von sehr hoher Wertigkeit. Städtebauliches Ziel ist es, den von weit her sichtbaren Hangbereich unterhalb der Villa Reitzenstein von Bebauung freizuhalten. Eine hohe Bedeutung im Stadtbild wird dem Erhalt der „grünen Kulisse“ im Stadtbild beigemessen. Die Richard-Wagner-Straße ist im Anhang zur Ortsbausatzung von 1935 als Aussichtsstraße verzeichnet. Der Aussichtspunkt Wieland-Wagner-Höhe in der Richard-Wagner-Straße in Nachbarschaft der Villa Reitzenstein wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Planerische Konzeption ist es, die vorhandene Bau-, Verkehrs- und Grünstruktur zu erhalten und zu sichern.

8.4 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Es sind bei der Planung die entsprechenden Hinweise zum Schutz des Grundwassers zu beachten.

Im neuen Baufeld des Flurstücks 2787/8 greifen Maßnahmen zur Verringerung des Niederschlagswassers in Form von Dachbegrünung nur im Falle der Herstellung eines Gebäudes mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern bis 15°. Flächen für Versickerung bzw. Wiederverwendung von Niederschlagswasser werden zugunsten des Erhalts von Großbäumen nicht ausgewiesen.

8.5 Boden

Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich, da eine neue Baumöglichkeit lediglich für das Flurstück 2787/8 festgesetzt wird.

Auf diesem Flurstück befinden sich entsprechend der Planungskarte Bodenqualität Böden, die überwiegend der Qualitätsstufe 2 (gering) und zu einem untergeordneten Teil am östlichen Grundstücksbereich der Qualitätsstufe 3 (mittel) zugeordnet sind. Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt keinen Verlust an Bodenindexpunkten.

8.6 Lärm/Luftschadstoffe

Aus Sicht des Verkehrslärmschutzes ist für das Plangebiet nicht mit signifikanten Belastungen zu rechnen. Durch die Planung erhöhen sich die Verkehrszahlen auf den umliegenden Straßen nicht und es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete. Es sind jedoch Vorbelastungen durch Verkehrslärm in geringem Umfang durch die Nähe zur Pischekstraße und B27 vorhanden. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet werden bereits derzeit leicht überschritten, vor allem entlang der Richard-Wagner-Straße und in südlich angrenzenden Bereichen.

Hinsichtlich der vorliegenden lufthygienischen Belastungssituation kann von einer Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich ausgegangen werden. Eine Veränderung der lufthygienischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Es werden jedoch die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft teilweise überschritten.

Der Geltungsbereich wird deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegenüber Verkehrsimmissionen erforderlich sind. (siehe auch Kapitel 3.12 Kennzeichnungen).

8.7 Eingriffsregelung

Die Gebäude im Bereich der Stichstraße Im Schellenkönig 1 bis 20 sowie die Stichstraße selbst wurden in den 1950er und 1960er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen genehmigt und gebaut, die in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden (Nö-Bebauungspläne). Es ist davon auszugehen, dass diese aufgrund des

Formfehlers formell nichtig sind. Die Gebäude Stafflenbergstraße 2, 2A und 12 wurden auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans 1938/58 genehmigt. Die Gebäude Stafflenbergstraße 8 und 10 wurden auf Grundlage des Nö-Bebauungsplans 1955/54 genehmigt, sind jedoch auch mit dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan 1938/58) vereinbar. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sind mit Ausnahme des Flurstücks 2787/8 am Ende des Wendehammers Im Schellenkönig keine weiteren naturschutzrechtlichen Eingriffe verbunden, da lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

Für das Flurstück 2787/8 ist auf Grundlage des Stuttgarter Biotopatlasses der Eingriff entsprechend § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 1a (3) BauGB ermittelt worden (siehe auch Umweltbericht, Kapitel 6. Eingriffsregelung). Als Ausgleich für diesen Eingriff ist die Zuordnung von Teilen einer bereits umgesetzten Maßnahme zur Wiederherstellung von Trockenrasen in Stuttgart-Vaihingen (Kaltentaler Abfahrt, Flurstück 330, baurechtliches Ökokonto der Stadt Stuttgart) vorgesehen. Gemäß § 1a (3) 4 BauGB wird anstelle einer Darstellung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Eigentümer des Grundstücks 2787/8 geschlossen, der die Kostenübernahme für die Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsfläche regelt.

Insgesamt verbleiben unter Berücksichtigung dieser Maßnahme in Verbindung mit dem Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Wirkungen.

8.8 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Da mit dem Bebauungsplan keine nennenswerten strukturellen Veränderungen verbunden sind, werden keine erheblich negativen Umweltauswirkungen erwartet.

9. Flächenbilanz

| | | |
|------------------------|-----|-----------------------|
| Gesamtfläche: | ca. | 45.600 m ² |
| Reines Wohngebiet | ca. | 18.100 m ² |
| Verkehrsfläche | ca. | 6.500 m ² |
| Private Grünfläche | ca. | 20.700 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | ca. | 300 m ² |

II. Umweltbericht

- 1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben**
 - 1.1 Beschreibung des Planvorhabens
 - 1.2. Beschreibung der Prüfmethode
 - 1.3 Übergeordnete Prüfmethode

- 2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabensfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens**
 - 2.1 Übersicht (Naturräumliche Lage, Nutzungen)
 - 2.2 Schutzgut Mensch
 - 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.4 Schutzgut Boden
 - 2.5 Schutzgut Wasser
 - 2.6 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall)**

- 4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**
 - 4.1 Einführung
 - 4.2 Schutzgut Mensch
 - 4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.4 Schutzgut Boden
 - 4.5 Schutzgut Wasser
 - 4.6 Schutzgut Klima und Luft
 - 4.7 Schutzgut Landschaft
 - 4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- 5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

- 6. Eingriffsregelung**

- 7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

- 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

- 9. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke**

1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben

1.1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte und -Süd. Es ist geprägt durch aufgelockerte Wohnbebauung und große Freiflächen in den Halbhöhenlagen. Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs konzentriert sich überwiegend auf die Stichstraße Im Schellenkönig (Im Schellenkönig 1 - 20), beidseits des Steingrübenwegs und an der Staffenbergstraße. Die Freiflächen konzentrieren sich im steileren Hangbereich westlich bzw. unterhalb der Richard-Wagner-Straße und im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,6 ha.

1.1.2. Anlass, Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des FNP/B-Plans

Die Gebäude im Bereich der Stichstraße Im Schellenkönig 1 - 20, Im Schellenkönig 62, die Stichstraße selbst sowie teilweise die Gebäude im Steingrübenweg wurden in den 1950er und 1960er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen genehmigt und gebaut, die in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden (Nö-Bebauungspläne). Da diese Bebauungspläne nach heutiger Anschauung als formell nichtig eingestuft werden und somit wieder die Vorgängerpläne Rechtskraft erlangen, liegen nun einzelne Gebäude ganz oder teilweise im Bauverbot. Für die Eigentümer bedeutet dies, dass im Falle eines Gebäudeverlustes, z. B. durch Brand, ein Neubau nach Rechtslage nicht mehr zulässig wäre.

Das geltende Planrecht ist daher ungeeignet die städtebauliche Entwicklung zu steuern und den Freiflächenerhalt zu sichern. Eine Bebauungsplanänderung ist erforderlich. Die vorhandene und genehmigte Bebauung soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Zudem sollen die Bauverbotsflächen westlich bzw. unterhalb der Richard-Wagner-Straße (Richard-Wagner-Straße 20, 22 und 30), in denen Gebäude nur widerruflich genehmigt wurden, aus städtebaulichen, klimatischen und ökologischen Gründen zukünftig als private Grünflächen festgesetzt werden, um zu gewährleisten, dass das Ziel des Freiflächenerhalts gesichert wird.

Ziel des Bebauungsplans ist es, sowohl die vorhandene und genehmigte Bebauung als auch die vorhandenen Freiflächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Eine zusätzliche Baumöglichkeit wird lediglich am Ende der Sackgasse Im Schellenkönig auf Flurstück 2787/8 festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet als Kombination aus Wohnbaufläche und sonstiger Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Planerische Konzeption ist es, die vorhandene Bau-, Verkehrs- und Grünstruktur an den Straßen Im Schellenkönig und Steingrübenweg zu erhalten und zu sichern. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorschriften orientieren sich am Bestand sowie am Planungsrecht, nach dem die vorhandene Bebauung genehmigt wurde.

Die GRZ wird auf 0,25 festgesetzt, an einem Grundstück entsprechend des Bestandes auf 0,3. Als Art der baulichen Nutzung werden reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die großen Frei- bzw. Gartenflächen werden als private Grünflächen gesichert, der Aussichtspunkt, die Wieland-Wagner-Höhe in der Richard-Wagner-Straße, als öffentliche Grünfläche.

1.1.4 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sind im Bestand bereits weitestgehend bebaut. Es sind nach Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten.

1.1.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe

Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur, d.h. sowohl die vorhandene und genehmigte Bebauung, als auch die vorhandenen Freiflächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Die Erforderlichkeit für den Bebauungsplan ergibt sich aus einer fehlenden geeigneten planungsrechtlichen Grundlage für die bestehende Bebauung (siehe auch Kap. 1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans).

Das Ziel der Sicherung der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen ließ keine städtebaulich sinnvolle Alternativen- oder Variantenprüfung zu. Lediglich auf den Flurstücken 2787/8 und 2787/9 wurde geprüft, ob eine Bebauung entsprechend des Nö-Bebauungsplans 1954/83 für zwei Gebäude ermöglicht werden kann oder ob die Grundstücke weiterhin freigehalten werden sollen. In der Abwägung zwischen den unterschiedlichen öffentlichen Belangen (z. B. Klimaschutz, Baumschutzsatzung, Orts- und Landschaftsbild) und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer wurde ein Baufenster auf Flurstück 2787/8 festgesetzt. Die Lage des Baufensters wurde so gewählt, dass möglichst wenig durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume betroffen sind. Durch das Abrücken vom Wendehammer Im Schellenkönig und die getroffenen Höhenfestsetzungen wird auch der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

1.2 Beschreibung der Prüfmethode

1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wesentlicher Belang sind die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (Baumbestandserfassung für die Flurstücke 2787/8 und 2787/9), Klima und Luft sowie Stadt- und Landschaftsbild. Darüber hinaus wurden die Schutzgüter Boden, Wasser, Kulturgut und sonstige Sachgüter näher untersucht.

1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Auswertung vorhandener Unterlagen: Für das Plangebiet wurde 2014 eine Baumbestandserfassung für die Flurstücke 2787/8 und 2787/9 am Ende des Wendehammers Im Schellenkönig durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Bilanzierung der durch die Planung betroffenen Bäume und der Anzahl der maximal erforderlichen Ersatzpflanzungen.

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen, des Eingriffs sowie die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt auf der Grundlage des Stuttgarter Biotopatlases. Sie gliedert sich in die Bestandteile:

- Eingriffsbestimmung
- Bestimmung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Naturhaushalts sowie des Stadt- und Landschaftsbildes
- Ausgleichsbestimmung/Bilanzierung

1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen bestanden nicht.

1.3 Übergeordnete Vorgaben

1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Geltungsbereich oder unmittelbar angrenzend liegen keine Natura 2000-Gebiete, keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, keine Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotopbereiche.

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

Folgende besonders und streng geschützte Arten wurden in der Vergangenheit nachgewiesen: Der Grasfrosch wurde 1989 zwischen Stafflenbergstraße und Steingrübenweg erhoben, die Zauneidechse 1999 - 2001 nördlich der Wieland-Wagner-Höhe. Eine Aktualisierung der Daten ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan vorwiegend der Bestandssicherung dient und durch den Bebauungsplan kein Eingriff in potenzielle Lebensräume zu erwarten ist (siehe Kap. 2.3).

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Das Wohngebäude Stafflenbergstraße 2 (Baujahr 1911) auf Flurstück 2889/3 ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.

1.3.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ dargestellt.

1.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet die Kombination von Wohnen und sonstiger Grünfläche dar. Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft parallel zur Sonnenbergstraße ein Grünkorridor.

Der Leitfunktionenplan zum Landschaftsplan (Stand 1999) sieht für den Hecken- und Gehölzkomplex parallel zur Hangkante im Osten des Geltungsbereichs bis hin zu rückwärtig gelegenen Teilflächen der Flurstücke 2787/8 und 2787/9 die Leitfunktionen „Arten- und Biotopschutz“ sowie „Erholung“ vor. Die übrigen Bereiche sind als Siedlungs- bzw. „Baufläche“ gekennzeichnet.

Der Maßnahmenplan zum Landschaftsplan enthält für den Bereich der Dobelklinge (Grünkorridor Nr. 28, am südlichen Rand und außerhalb des Geltungsbereiches) folgende Aussagen: „Erhalt der aufgelockerten Bebauung mit Hausgärten im Bereich der Klingen (Dobelklinge und hintere Sonnenbergstraße) insbesondere aus klimatischen Gründen (Luftleitbahn für unbelastete Kaltluft zur Versorgung der Innenstadt mit Frischluft)“.

1.3.4 Sonstige fachrechtliche Umwelanforderungen: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Planungsrelevant sind sämtliche Zielvorgaben, die auf eine Sicherung oder Verbesserung des Zustands der Umwelt gerichtet sind. Dies sind insbesondere Aussagen, die für ein Schutzgut das zu erhaltende oder zu erreichende Schutzniveau angeben oder Aussagen zu den hierfür erforderlichen Maßnahmen treffen.

Rahmenplan Halbhöhenlagen

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen, in dem aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hangbereiche und der Einfügung in das Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauprojekte und bauliche Erweiterungen zu stellen sind. Im Einzelfall soll innerhalb des Qualitätsbereichs 1 geprüft werden, ob eine Planänderung mit dem Ziel des Freiflächenerhalts durchgeführt werden soll, oder ob das geltende Recht zur Erreichung des Ziels ausreicht.

Lediglich die Straßenfläche Im Schellenkönig sowie die Grundstücke Im Schellenkönig 1 und 3 befinden sich überwiegend im Qualitätsbereich 2, in dem hohe Anforderungen an Neubauprojekte und bauliche Erweiterungen zu stellen sind und Bebauungsplanänderungen zu einer Verbesserung der Umweltqualität beitragen sollen

Luftreinhalte-/Aktionsplan

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalte-/Aktionsplanes für den Regierungsbezirk Stuttgart, Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart.

2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabensfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens

Die Beschreibung und Bewertung der Umwelt erfolgt schutzgutbezogen. Mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter sind unter den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

2.1 Übersicht (Naturräumliche Lage, Nutzungen)

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum dritter Ordnung „Schwäbisches Keuper-Liasland“ in der „Stuttgarter Bucht“ (Naturraum vierter Ordnung).

Das Gelände fällt von der Richard-Wagner-Straße zur Straße Im Schellenkönig fast 40 Meter ab, bis zur Staffenbergstraße ca. 50 Meter. Dabei verläuft das Gelände von der Richard-Wagner-Straße zunächst relativ steil entlang einer ehemaligen Steinbruchoberkante. Die Stichstraße Im Schellenkönig mit der angrenzenden Bebauung fügt sich in einen etwas flacheren Geländeabschnitt ein.

Die vorhandene, kleinteilige Wohnbebauung fügt sich in das Gelände ein. Die Grundstücke sind durch einen hohen Vegetations- und Grünflächenanteil geprägt.

Die privaten Grünflächen unterhalb der Richard-Wagner-Straße und südlich des Steingrübenwegs bestehen aus überwiegend extensiv genutzten Gartenbereichen in größtenteils steileren Hanglagen. Die Gartengrundstücke werden deshalb durch einen dichten Gehölzbestand geprägt. Dieser setzt sich aus Sträuchern und einem fast waldartigen Baumbestand mit zahlreichen prägnanten Einzelbäumen zusammen. Die Gartengrundstücke sind durchweg eingezäunt.

2.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten in ruhiger Lage. Höher aufragende Gebäude befinden sich an der Stafflenbergstraße mit zwei bis drei Wohneinheiten, bei denen zur Talseite mindestens drei Geschosse in Erscheinung treten.

Bei den Freiflächen handelt es sich überwiegend um private Garten- bzw. Grünflächen. Auch wenn diese nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind, kommt ihnen durch die Kulissenwirkung eine Erholungswirkung zu. Einzige öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Wieland-Wagner-Höhe an der Richard-Wagner-Straße, ein öffentlicher Aussichtspunkt mit Blick über die Innenstadt.

Das Plangebiet ist für den PKW-Verkehr vollständig erschlossen. In Hinblick auf ein möglichst feingliedriges Wegenetz für Fuß- und Spaziergänger ist der Bereich zwischen der Straße Im Schellenkönig und der Richard-Wagner-Straße nur über den Steingrübenweg verbunden.

Vorbelastungen durch Verkehrslärm sind in geringem Umfang durch die Nähe zur Pischekstraße und B27 vorhanden ($L_{DEN} = 45$ bis 55 dBA, gewichteter Tag-Abend-Nacht-Pegel, Nachtpegel bei $35 - 45$ dBA gemäß Lärmkartierung 2012). Somit werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet bereits derzeit leicht überschritten, vor allem entlang der Richard-Wagner-Straße und in südlich angrenzenden Bereichen.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich neben Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern große zusammenhängende Freiflächen in Form von Hausgärten und extensiver genutzten Hangbereichen (verbrachende Streuobstwiesen und heckenartige Gehölzbestände, Sukzessionswald), die auch seltenen und gefährdeten sowie besonders und streng geschützten Arten Lebensraum bieten können. Zudem dienen sie als biotopvernetzendes Element und bereichern den Biotopverbund. Sie werden daher diesbezüglich als bedeutsam eingestuft.

Artenschutz

In älteren Untersuchungen wurden die folgenden besonders und streng geschützten Arten nachgewiesen: Der Grasfrosch, als besonders geschützte Art und auf der Vorwarnliste des Landes, wurde 1989 zwischen Stafflenbergstraße und Steingrübenweg vorgefunden und ebenfalls auf der Vorwarnliste des Landes die Zauneidechse als streng geschützte Art 1999 - 2001 nördlich der Wieland-Wagner-Höhe. Eine Aktualisierung der Daten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde als nicht erforderlich erachtet, da der Bebauungsplan vorwiegend der Bestandssicherung dient und Erweiterungsmöglichkeiten bis auf Flurstück 2787/8 ausschließt. Auf diesem Grundstück dominieren mittlerweile dichte Gehölzbestände, wodurch ein Vorkommen von Zauneidechse und Grasfrosch aktuell unwahrscheinlich ist. Hinweise auf weitere besonders und streng geschützte sowie seltene und gefährdete Arten liegen nicht vor.

Im Nö-Bebauungsplan 1954/83 Im Schellenkönig/Steingrübenweg, der als Grundlage für die Bebauung rund um den Wendehammer Im Schellenkönig diente, war auf den am Ende der Stichstraße liegenden Flurstücken 2787/8 und 2787/9 jeweils ein Bau- fenster festgesetzt. Diese Baumöglichkeiten wurden jedoch während der Zeit, in der man von der Gültigkeit der Nö-Planung ausging, nicht in Anspruch genommen. Auf den nahezu unversiegelten Grundstücksflächen hat sich im Lauf der Zeit durch Suk- zession eine vielfältige Vegetation mit straßenbildprägenden Sträuchern und Bäu- men entwickelt, welche zum Teil aufgrund ihres Alters ein hohes Lebensraumpoten- tial für Vögel, Fledermäuse und holzbewohnende Insekten bieten. Auf eine arten- schutzfachliche Untersuchung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurde nach eingehender Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde verzichtet, da der Bebau- ungsplan mit Ausnahme des Flurstücks 2787/8 keine bauliche Erweiterung zulässt. Für dieses Flurstück sowie angrenzende Flächen wurde eine Baumerfassung durch- geführt. Auf dem Grundstück, auf dem eine bauliche Erweiterung vorgesehen ist, wurden keine Nester oder Baumhöhlen gefunden.

Baumbestand

Auf den Grundstücken 2787/8 und 2787/9 wurde im Jahr 2014 eine Baumbestand- erfassung durchgeführt, bei welcher 52 Bäume kartiert wurden, von denen 31 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Die Bäume bilden gebietsweise einen waldartigen Bestand aus, in welchem Solitärgehölze weitestgehend fehlen. Be- standsbildende Baumart ist der Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit einer Stückzahl von 42 Bäumen. Viele Bäume wurden vor Jahren gekappt und sind daher, wie auch aufgrund des teilweise sehr geringen Abstands zueinander, in ihrer Entwicklungs- fähigkeit stark eingeschränkt bzw. geschädigt.

2.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet dominieren aufgrund der ehemaligen Nutzung als Steinbruch anthro- pogen überprägte Böden (Schichtallosol-Pararendzina und -Pelosol aus Bauschutt- Müll-Gemisch) über Schilfsandstein.

Die Bodenqualität gemäß Planungskarte Bodenqualität Stuttgart ist im Bereich der bebauten Grundstücke, einschließlich Grundstück 2787/8, überwiegend als gering (Qualitätsstufe QS 2) eingestuft. Entlang der Richard-Wagner-Straße und der Grund- stücke Steingrübenweg 11 und 12 im Süden und der Richard-Wagner-Straße 18 so- wie Im Schellenkönig 62 im Norden des Geltungsbereichs wird die Bodenqualität in Teilen der Grundstücke als mittel (QS 3) und hoch (QS 4) eingestuft.

Im Plangebiet gibt es keine Altlastenflächen.

Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer.

Aufgrund der vorhandenen anthropogen überprägten Böden und des Anteils versiegelter Flächen hat das Plangebiet bezüglich seiner Funktion für die Grundwasserneubildung mit einer durchschnittlichen Grundwasserneubildung von 50 - 100 mm im Jahr eine überwiegend geringe Wertigkeit. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserunreinigung ist sowohl bezüglich des Eintrags anorganischer als auch organischer Stoffe relativ gering.

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

2.6 Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im südöstlichen Bereich der Stuttgarter Halbhöhenlagen gelegen. Das Plangebiet liegt fast vollständig im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen (siehe auch Kapitel 1.3.4).

Nach dem Klimaatlas der Region Stuttgart (2008) ist dieser Bereich als Gartenstadt-Klimatop bezeichnet. Dort sind die Klimatelemente gegenüber dem Freiland-Klimatop leicht modifiziert, es findet eine merkliche nächtliche Abkühlung statt. Speziell in den Stuttgarter Hanglagen haben solche Flächen eine große lokalklimatische Bedeutung. In Strahlungs Nächten, d.h. bei fehlender oder geringer Bewölkung, setzen an den Hängen des Talkessels Austauschvorgänge in Form von Hangabwinden ein. Aufgrund der starken Abhängigkeit von der Reliefgestaltung dringen die Kaltluftabflüsse bevorzugt in vorhandene Geländeeinschnitte vor. Daneben stellen die kleinen und großen Grünflächen zwischen den Gebäuden in der Summe Kaltluftentstehungsgebiete dar und führen zu kleinteilig, über den gesamten Hangbereich verteilten Kaltluftabflussbahnen. Die baulich nicht genutzten klimaaktiven Vegetationsflächen der Hanglage unterstützen damit den bodennahen thermisch induzierten Luftaustausch maßgeblich. Zusammenhängende Grünräume stellen sich hierbei als stadtklimatisch besonders günstig dar. Es bestehen erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung. Der südliche, parallel zur Sonnenbergstraße orientierte Abschnitt des Geltungsbereichs ist zudem in dem über die Dobelklinge bzw. „Im Kienle“ abfließenden Kaltluftstrom gelegen. Dieser erhält seinen maßgeblichen Antrieb aus den Gebieten „Weißtannenwald“ und „Eulenrain“, aber auch den in Richtung Fernsehturm auf den Fildern gelegenen Kalt- und Frischluftreservoirs. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten ist der Bereich an der Sonnenbergstraße als sanierungsbedürftig ausgewiesen.

Hinsichtlich der vorliegenden lufthygienischen Belastungssituation ermöglichen für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführte Immissionsberechnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2016) in Verbindung mit flächendeckend für das Stadtgebiet von Stuttgart durchgeführten Immissionsberechnungen (Müller-BBM GmbH, 2016) eine erste Einordnung. Aus den Immissionsberechnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen sind für die den Geltungsbereich flankierenden Straßen lediglich für den Abschnitt der Sonnenbergstraße Konzentrationsangaben verfügbar. Die übrigen Straßen nehmen im Stuttgarter Hauptstraßennetz eine untergeordnete Rolle ein. Die verkehrsbedingten Immissionsbelastungen im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge gehen aus den flächendeckenden Berechnungen hervor.

Demnach sind im Geltungsbereich derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) zwischen 27 und 31 µg/m³ zu erwarten. Zukünftig werden bis 27 µg/m³ im Jahresmittel prognostiziert. Für Feinstaub (PM10) werden derzeit Jahresmittelwerte zwischen 18 und 19 µg/m³, zukünftig bis 18 µg/m³ berechnet. Damit kann von einer Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich ausgegangen werden. Die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft werden allerdings teilweise überschritten. Der Geltungsbereich wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegenüber Verkehrsimmissionen erforderlich sind.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalte-/ Aktionsplanes für den Regierungsbezirk Stuttgart, Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart. Der Maßnahmenkatalog (Stand Juni 2012) betrifft überwiegend Maßnahmen zur Reduzierung von Verkehrsemissionen. Maßnahme 29 – Intensivierung der Straßenbegrünung – ist im Bereich der Straße Im Schellenkönig durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit Begrünungsverpflichtung auf ehemaligen Verkehrsflächen bereits berücksichtigt. Eine Intensivierung der Begrünung der Richard-Wagner-Straße durch beispielsweise Baumpflanzungen ist darüber hinaus eine Maßnahme, die auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt umgesetzt werden kann, sofern keine sonstigen Belange (Leitungen, Aussichtsstraße, Parkraummanagement) entgegenstehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet durch eine lockere, kleinteilige Bebauung mit großzügigen, privaten Gartenflächen. Städtebauliches Ziel ist es, den von weit her sichtbaren, grünen Hangbereich unterhalb der Villa Reitzenstein von Bebauung freizuhalten. Die bereits in den Bebauungsplänen von 1906 und 1938 mit Bauverbot belegten Freiflächen westlich bzw. talseits der Richard-Wagner-Straße sollen weiterhin als zusammenhängende Grünflächen erhalten und entwickelt werden.

Die Richard-Wagner-Straße ist im Anhang zur Ortsbausatzung von 1935 als Aussichtsstraße verzeichnet. Diesem Anspruch wird der vorhandene Aussichtspunkt auf dem städtischen Flst. 2917 gerecht. Die Aussicht entlang der verbleibenden Bereiche der Aussichtsstraße wird durch den hohen Anteil hoch und dicht gewachsener Gehölzbestände entlang der Böschungskante stark beeinträchtigt.

2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegt ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG: Stafflenbergstraße 2. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich am Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt des Gebäudes zu schaffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall)

Die Gebäude im Bereich der Stichstraße Im Schellenkönig 1 - 20 sowie die Stichstraße selbst wurden in den 1950er und 1960er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen genehmigt und gebaut, die in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden (Nö-Bebauungspläne). Dies gilt teilweise auch für die Gebäude im Steingrabenweg. Bei nichtöffentlich beschlossenen Bebauungsplänen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese formell nichtig sind.

Die Folge ist, dass dort in der Regel dann wieder die Vorgängerpläne ihre Rechtskraft erlangen. In den beschriebenen Bereichen an der Stichstraße Im Schellenkönig und im Steingrabenweg ist dies der Bebauungsplan 1938/58 (Stadtbauplan-Änderung im Bereich der Sonnenberg-, Richard-Wagner-Straße, Staffenbergstraße und des Steingrabenwegs). Gemäß Bebauungsplan 1938/58 liegt die Stichstraße Im Schellenkönig mit der angrenzenden Bebauung sowie Teile der Bebauung im Steingrabenweg im Bauverbot.

Dies bedeutet letztendlich, dass bei Nichtdurchführung der Planung das geltende Recht im Gegensatz zur tatsächlichen Bebauung steht und der Schutz der heutigen Freiflächen hierdurch nicht garantiert werden kann.

Darüber hinaus ist für alle im Bauverbot liegenden Flächen einschließlich Flurstück 2787/8 davon auszugehen, dass eine gewisse Durchforstung und Rücknahme des dichten Baumbestands auch derzeit im Rahmen der zulässigen Gartennutzung möglich und der Bau von Zufahrten, Stellplätzen und unbedeutenden Bauten bis zu 25 m² Grundfläche im Bauverbot zulässig wäre.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

4.1 Einführung

Der Bebauungsplan dient dem Schutz und dem Erhalt der städtebaulichen Struktur und der Freiflächen.

Die auf Flurstück 2787/8 zusätzliche geschaffene Baumöglichkeit führt im Falle einer Bebauung zu einer zusätzlichen Versiegelung und dem Verlust von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen. Ausgleich oder Ersatz gemäß Baumschutzsatzung sind jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Verhältnis zu den vorhandenen und auch zukünftig geschützten Freiflächen erscheinen die Auswirkungen auf die Umwelt sehr gering.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind deshalb keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

4.2 Schutzgut Mensch

Die durch die Planung vorgesehenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Schutz und dem Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Freiflächen. Der Geltungsbereich wird als Wohnstandort mit hoher Wohnqualität gesichert.

Mit der Planung sind keine Veränderungen der Erholungsfunktionen verbunden. Für Fußgänger ist der Bereich zwischen der Straße Im Schellenkönig und der Richard-Wagner-Straße nur über den Steingrübenweg verbunden.

Das Plangebiet ist für den PKW-Verkehr vollständig erschlossen. Die vorhandene Erschließung wird nicht verändert.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind in geringem Umfang vorhanden ($L_{DEN} = 45$ bis 55 dBA, gewichteter Tag-Abend-Nacht-Pegel gemäß Lärmkartierung 2012), werden durch die Planung jedoch nicht signifikant verschlechtert. Durch die Planung erhöhen sich die Verkehrszahlen auf den umliegenden Straßen nicht. Es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete.

Das Vorhaben hat für den Betrachtungsraum damit insgesamt keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorhandenen Freiflächen werden größtenteils erhalten. Zum Schutz der Bäume auf den verbleibenden Grundstücken wurden Pflanzbindungen und Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes auf privaten Grünflächen formuliert. Lediglich am Ende des Wendehammers Im Schellenkönig wurde geprüft, ob auf den Flurstücken 2787/8 und 2787/9 zusätzliche Baumöglichkeiten entsprechend der Nö-Bebauungspläne aus den 1950er-Jahren festgesetzt werden können. Da auf den Flurstücken zum Teil sehr große und städtebaulich dominante Bäume vorhanden sind, wurde zur Beurteilung eines möglichen Eingriffs eine Baumerhebung durchgeführt. In der Abwägung aller Belange wurde ein Baufenster auf Flurstück 2787/8 festgesetzt. Dieses Baufenster wurde im südlichen Grundstücksbereich so festgesetzt, dass im Falle einer Bebauung möglichst wenige nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume betroffen sind. Dennoch kommt es durch die zusätzliche Baumöglichkeit auf dem Flurstück 2787/8 zu einer partiellen Verringerung der vorhandenen Sukzessionswald- und Gartenflächen mit einem geringen Anteil älterer, z. T. auch bereits abgängiger Bäume. Durch die Positionierung des Baufensters und der Flächen für Nebenanlagen, wie Stellplätze und Garagen sowie zusätzliche Pflanzbindungen wurde ein möglicher Eingriff auf den Baumbestand jedoch minimiert.

Artenschutz

Über die Festsetzung privater Grünflächen sowie Pflanzgebote- und -bindungen werden die vorhandenen Freiflächen gesichert. Was das Flurstück 2787/8 betrifft, so befinden sich auf dem Grundstück weder Bäume mit Höhlen und Nestern noch liegen weitere Hinweise auf das Vorkommen besonders und streng geschützter bzw. seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vor. Aus diesem Grund ist der Vollzug

des Bebauungsplanes ohne Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für das betroffene Grundstück daher zu prüfen, inwieweit Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. erforderlich werdende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geregelt werden können (Bauzeitenbeschränkung, Nistkästen etc.).

Baumschutzsatzung und Baumbilanz

Durch die Planung wird auf einem von zwei derzeit durch dichten Baumbestand geprägten, noch unbebauten Grundstücken Baurecht geschaffen. Auf den Grundstücken 2787/8 und 2787/9 wurden im Jahr 2014 52 Bäume kartiert, von denen 31 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Die Realisierung des Bebauungsplans erfordert die Fällung von geschützten Bäumen auf dem Flurstück 2787/8. 27 Bäume liegen in einer geplanten Baugebietsfläche (Reines Wohngebiet), davon fallen 15 unter die Baumschutzsatzung. Im Falle des vollständigen Verlustes wären zur Kompensation unter Anwendung der geltenden Baumschutzsatzung bis zu 15 Ersatzpflanzungen erforderlich. Aufgrund der Lage des Baufensters und der Einschränkungen der Flächen für Stellplätze und Garagen wird jedoch davon ausgegangen, dass nicht vollumfänglich in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen wird, so dass voraussichtlich nicht mehr als 22 Bäume, davon 12 geschützt, gefällt werden müssen und 8 Ersatzpflanzungen erforderlich werden. Aufgrund von zum Teil starken Vorschädigungen und des überwiegend zu dicht stehenden Baumbestands wurde die Anzahl der Ersatzpflanzungen in der vorgezogenen Baumbilanz zum B-Planverfahren reduziert, verbindlich ist jedoch die Baumbilanz zum Zeitpunkt des Bauantrags. Teilweise kann der Ersatz auf dem Grundstück erfolgen. Ein Großteil der Ersatzpflanzungen ist jedoch aufgrund der nicht ausreichenden Größe des bereits stark mit Bäumen bestandenen Grundstücks entweder auf Flächen außerhalb des Grundstücks umzusetzen oder in Form einer Ersatzzahlung entsprechend § 8 BSchS abzulösen. Letztere sind zweckgebunden für städtische Baumpflanzungen für die Erhaltung besonders wichtiger geschützter Bäume oder für die Pflege und Sanierungsarbeiten von Bäumen, die vom Eigentümer nicht mit zumutbarem Aufwand erhalten werden können, zu verwenden.

Unter Berücksichtigung der großen verbleibenden zusammenhängenden Freiflächen, die durch den Bebauungsplan geschützt werden, und der getroffenen Festsetzungen und Hinweise verbleiben bei einer Inanspruchnahme der Baumöglichkeit auf Flurstück 2787/8 dennoch erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, welche durch die Zuordnung einer bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahme an der Kaltentaler Abfahrt ausgeglichen werden können (siehe Kap. 6).

Insgesamt verbleiben nach erfolgter Zuordnung und langfristiger Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme in Verbindung mit dem Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Wirkungen.

4.4 Schutzgut Boden

Die Umweltauswirkungen auf den Boden sind nicht erheblich, da eine neue Baumöglichkeit nur auf dem Flurstück 2787/8 (mit ca. 190 m² zusätzlich versiegelbarer Fläche) ermöglicht wird und eine Verschlechterung der Qualitätsstufe um ≥ 1 auf < 500 m² als nicht erheblich eingestuft wird. Darüber hinaus wird über zusätzliche Pflanzbindungen sichergestellt, dass alle nicht überbaubaren Flächen zu begrünen sind. Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt keinen Verlust an Bodenindexpunkten.

4.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden. Die Planung dient der Sicherung des Bestandes einschließlich der Freiflächen und Gärten. Die zusätzliche Versiegelung auf Grundstück 2787/8 hat auch aufgrund der nur geringen Bedeutung bezüglich der Grundwasserneubildung keine bzw. nur geringfügig nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Heilquellenschutzgebiet. Durch die Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen (Begrünung von Flach- und Garagendächern, Begrünung der nicht überbaubaren Flächen) können die negativen Wirkungen zusätzlich abgemildert werden. Insgesamt werden die Wirkungen des Bebauungsplanes als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen mit Ausnahme von Grundstück 2787/8 keine grundsätzlichen Veränderungen der vorhandenen Baustruktur zu. Durch den Wegfall von bis zu 22 Bäumen kommt es einerseits zu einer Verringerung lokalklimatisch wirksamer Gehölzbestände. Andererseits werden die in der Hanglage bestehenden Kaltluftabfluss- und Luftaustauschverhältnisse jedoch mit der Planung gesichert. Die klimarelevanten Vegetationsstrukturen und Flächen bleiben erhalten. Durch weitgehendes Freihalten der Hangbereiche von zusätzlicher Bebauung wird der Erhalt eines größeren zusammenhängenden Grünflächenanteils mit klimawirksamen Luftaustauschfunktionen erreicht. Die Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen (Begrünung von Flach- und Garagendächern, Begrünung der nicht überbaubaren Flächen) wirkt sich in diesem Zusammenhang ebenfalls positiv aus.

Die Planung führt insgesamt nicht zu erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft.

4.7 Schutzgut Landschaft

Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen baurechtlich genehmigten Gebäudebestand und die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern. Die Richard-Wagner-Straße ist im Anhang zur Ortsbausatzung als Aussichtsstraße verzeichnet. Das

städtebauliche Ziel, die heutigen Bauverbotsflächen talseits der Richard-Wagner-Straße von Bebauung freizuhalten, wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen erreicht. Der begrünte Hangbereich unterhalb der Villa Reitzenstein bleibt damit erhalten und wird gesichert.

Auf Flurstück 2787/8 wird durch den Bebauungsplan eine zusätzliche Baumöglichkeit ermöglicht. Um in den Baumbestand möglichst wenig eingreifen zu müssen, wurde das Baufenster am südwestlichen Grundstücksrand am Steingrübenweg festgesetzt. Die für das Stadtbild bedeutsamen Bäume am Ende des Wendehammers Im Schellenkönig werden erhalten. Das Schutzgut Landschaft wird dadurch nur unwesentlich beeinträchtigt.

Der vorhandene Aussichtspunkt auf dem städtischen Flurstück 2917 wird über die Ausweisung als öffentliche Grünanlage gesichert.

Die Planung führt insgesamt nicht zu erheblichen negativen Veränderungen für das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft.

4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Kulturdenkmal Stafflenbergstraße 2 gemäß § 2 DSchG wird gesichert. Andere Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden. Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

5. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Da die Planung überwiegend der Sicherung der bestehenden Bau- und Freiraumstruktur dient, sind mit Ausnahme des Flurstücks 2787/8 keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Soweit im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zukünftig Änderungen an der Bausubstanz und kleinere Erweiterungen vorgenommen werden können, waren diese bislang auch zulässig bzw. genehmigungsfähig und führen mit Ausnahme des Flurstücks 2787/8 mit neuem Baufenster somit nicht zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen im rechtlichen Sinne.

Folgende Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen werden festgesetzt:

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

- Pflanzgebot in privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, d.h. Herstellung und Erhalt von begrünten Gärten und naturnahen Hangbereichen unter Verwendung heimischer standortgerechter Arten und Beschränkung der Größe von Nebenanlagen und Stützmauern.

- Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke, Stellplätze und Dachflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Herstellung und Erhalt von begrünten Gärten unter Verwendung heimischer standortgerechter Arten sowie Herstellung begrünter Dächer bei Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Ausgleichsmaßnahme (außerhalb Plangebiet)

- Zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen (siehe Kap. 6.): Wiederherstellung von Trockenrasen. Sicherung durch städtebaulichen Vertrag.

6. Eingriffsregelung

Die Gebäude im Bereich der Stichstraße Im Schellenkönig 1 - 20 sowie die Stichstraße selbst wurden in den 1950er und 1960er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen genehmigt und gebaut, die in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden (Nö-Bebauungspläne). Es ist davon auszugehen, dass diese aufgrund des Formfehlers formell nichtig sind. Die Gebäude Staffenbergstraße 2, 2A und 12 wurden auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans 1938/58 genehmigt. Die Gebäude Staffenbergstraße 8 und 10 wurden auf Grundlage des Nö-Bebauungsplans 1955/54 genehmigt, sind jedoch auch mit dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan 1938/58) vereinbar. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sind mit Ausnahme des Flurstücks 2787/8 am Ende des Wendehammers Im Schellenkönig keine weiteren naturschutzrechtlichen Eingriffe verbunden, da lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

Für den gesamten Geltungsbereich ist auf Grundlage des Stuttgarter Biotopatlasses folgender Eingriff entsprechend § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt worden. Die grau hinterlegten Flächen stellen das Flurstück 2787/8 dar.

Bestand

| Nr. | Biotoptyp | Wertfaktor | Fläche (m ²) | Werteinheiten (WE) |
|-----------|--|------------|--------------------------|--------------------|
| III.3.1 | Einzel- und Reihenhausbereich mit Obst- und Nutzgärten und Ziergärten mit älterem Laubbaumbestand vor 1965 | 3,00 | 18.075 | 54.225 |
| X.1.1/1.2 | Mäßig intensiv bis extensiv genutztes und gepflegtes Gartengebiet | 4,00 | 20.911 | 83.644 |
| 60.21 | Völlig versiegelte Straßen- und Platzfläche Grundstück | 0,00 | 68 | 0 |
| 60.21 | Völlig versiegelte Straßen- und Platzfläche | 0,00 | 6.620 | 0 |
| | | | 45.674 | 137.869 |

Planung

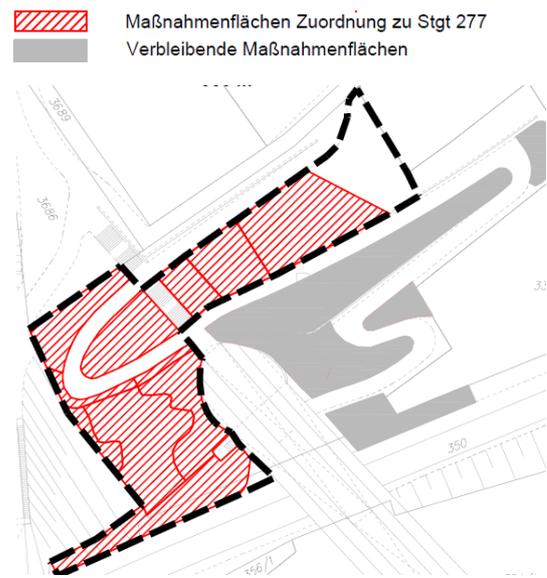
| Nr. | Biotoptyp | Wertfaktor | Fläche (m ²) | Werteinheiten (WE) |
|-----------|--|------------|--------------------------|--------------------|
| III.3.1 | Einzel- und Reihenhausbau mit Obst- und Nutzgärten und Ziergärten mit älterem Laubbaumbestand vor 1965 | 3,00 | 18.075 | 54.225 |
| X.1.1/1.2 | Mäßig intensiv bis extensiv genutztes und gepflegtes Gartengebiet | 4,00 | 20.341 | 81.362 |
| III.3.2 | Einzel- und Reihenhausbau mit Ziergärten (neuere Gebiete) | 1,30 | 638 | 829 |
| 60.21 | Völlig versiegelte Straßen- und Platzfläche | 0,00 | 6.620 | 0 |
| | | | 45.674 | 136.416 |

Defizit

1.452 WE

Als Ausgleich für diesen Eingriff ist die Zuordnung von Teilen einer bereits umgesetzten Maßnahme zur Wiederherstellung von Trockenrasen in Stuttgart-Vaihingen (Kaltentaler Abfahrt, Flurstück 330, baurechtliches Ökokonto der Stadt Stuttgart) vorgesehen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde anstelle einer Darstellung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Eigentümer des Grundstücks 2787/8 geschlossen, der die Kostenübernahme für die Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsfläche regelt.





Insgesamt verbleiben unter Berücksichtigung dieser Maßnahme in Verbindung mit dem Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Wirkungen.

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Da es sich um eine überwiegend bestandsorientierte Planung handelt, die überwiegend auf die Erhaltung des Status-Quo und die Vermeidung einer Verschlechterung des Umweltstandards zielt, ist mit Ausnahme des Flurstücks 2787/8 (Neuausweisung eines Baufensters) nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Die Einhaltung der Festsetzungen auf den Baugrundstücken, insbesondere die Herstellung von Baumersatzpflanzungen und Dachbegrünung, wird im Rahmen der üblichen Überwachung der baulichen Entwicklung von der Stadt routinemäßig überprüft.

Die Kontrolle der Entwicklung der nach § 1a Abs. 3 BauGB zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme an der Kaltentaler Abfahrt erfolgt im Rahmen der Pflege durch die städtischen Ämter.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der aktuellen Bestandssituation im Plangebiet und der vorhandenen Frei- und Grünflächen. Eine zusätzliche Baumöglichkeit wird lediglich am Ende des Wendehammers Im Schellenkönig auf Flurstück 2787/8 ermöglicht. Dies bedeutet eine Reduzierung der Baumöglichkeiten gegenüber den Festsetzungen im Nö-Bebauungsplan 1954/83 Im Schellenkönig/Steingrübenweg. In diesem (nicht mehr rechtskräftigen) Bebauungsplan, der

jedoch als Grundlage für die Bebauung rund um den Wendehammer Im Schellenkönig diente, waren auf den am Ende der Stichstraße Im Schellenkönig liegenden Flurstücken 2787/8 und 2787/9 noch zwei Baufenster festgesetzt. Das im vorliegenden Bebauungsplan neu festgesetzte Baufenster wurde so positioniert, dass der durch die Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand möglichst wenig betroffen ist. Bis auf die oben genannte Ausnahme auf Flurstück 2787/8 wird mit dem Bebauungsplan keine zusätzliche Bebauung ermöglicht.

Als Ausgleich für den Eingriff ist die Zuordnung von Teilen einer bereits umgesetzten Maßnahme zur Wiederherstellung von Trockenrasen an der Kaltentaler Abfahrt in Stuttgart-Vaihingen (Flurstück 330) vorgesehen. Durch die Planung verbleiben nach Umsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme keine erheblich negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die Richard-Wagner-Straße ist im Anhang zur Ortsbausatzung als Aussichtsstraße verzeichnet. Das städtebauliche Ziel, die heutigen Bauverbotsflächen talseits der Richard-Wagner-Straße von Bebauung freizuhalten, wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen erreicht. Der begrünte Hangbereich unterhalb der Villa Reitzenstein bleibt damit erhalten und wird gesichert. Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter werden dadurch vermieden (z. B. Erhalt eines größeren zusammenhängenden Grünflächenanteils mit klimawirksamen Luftaustauschfunktionen). Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen werden Pflanzgebote auf privaten Grünflächen und zur Begrünung der Baugrundstücke festgesetzt. Die Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken (Begrünung von Flach- und Garagendächern, Begrünung der nicht überbaubaren Flächen) wirkt sich in diesem Zusammenhang ebenfalls positiv aus.

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
1. August 2018 / 13. Februar 2019

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor