

Stuttgart, 25.07.2022

Bebauungsplan und Satzung über örtl. Bauvorschriften Kornhasen Aufstockung (Wa 85) im Stadtbezirk Wangen

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO**
- ohne Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- Bebauungsplan d. Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	27.09.2022 29.09.2022

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Kornhasen Aufstockung (Wa 85) im Stadtbezirk Wangen werden in der Fassung vom 28. Oktober 2021 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzungen beschlossen. Es gilt die Begründung mit gleichem Datum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Begründung

Das 2005 eröffnete Pflegeheim Kornhasen, eine städtische Einrichtung (ELW), steht vor der Aufgabe, geänderte Anforderungen aufgrund der "Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs" (LHeimBV) umzusetzen. Hierzu zählen eine Neuorganisation der Räumlichkeiten als auch eine Reduzierung der Gruppengrößen von 25 auf 15. Dies führt zu einem erhöhten Platzbedarf, den das Pflegeheim in seiner bestehenden baulichen Struktur nicht mehr decken kann und der den Verlust von 6 Pflegeplätzen zur Folge hätte. Mit 50 Pflegeplätzen zählt das Pflegeheim zu den kleineren Einrichtungen in Stuttgart und befindet sich an der unteren Grenze der Wirtschaftlichkeit. Der Abbau dieser Plätze ohne Kompensation wäre für die Einrichtung wirtschaftlich nicht mehr zu verkraften.

In Anbetracht dieser Umstände und der hohen Nachfrage nach Pflegeplätzen ist es sinnvoll, den Verlust nicht nur zu kompensieren, sondern nach Möglichkeit den Bestand an Pflegeplätzen zu erhöhen. Daher werden durch eine Aufstockung auf dem Dach des Pflegeheimes neue räumliche Möglichkeiten für 14 Pflegeheimplätze geschaffen. Damit wird der Verlust von sechs Plätzen kompensiert und zusätzlich acht neue Plätze geschaffen.

Das neue Stockwerk wird als Staffelgeschoss (Rücksprung von 3 Seiten) mit einer Höhe von ca. 3,5 m ausgeführt. Damit wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild bestmöglich berücksichtigt und die Anliegen der Anwohner hinsichtlich ausreichender Besonnung bleiben, gutachterlich überprüft, gewahrt.

Für diese Planung ist eine Änderung des bisher gültigen Bebauungsplanes „Kornhasen Teil 1“ (2003/15) erforderlich. Im Wesentlichen werden neue Festsetzungen nur zu Bauhöhen, Dachgestaltung und Dachaufbauten getroffen. Weitere städtebauliche Merkmale, wie überbaubare Grundstücksfläche, Grundfläche des Gebäudes, Maß der Überbauung, Bauweise, Gebäudeausrichtung, Grünflächen und natürlich die Gemeinbedarfsnutzung Pflegeheim werden auf Grund des Gebäudebestandes aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2003/15 übernommen.

Verfahren

Plangebiet und Maßnahmen erfüllen die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf eine Umweltprüfung wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB verzichtet.

Im Vorfeld des Verfahrens fand am 2. Juli 2019 im Generationenzentrum Kornhasen eine im Amtsblatt Nr. 26 vom 27. Juni 2019 angekündigte Informationsveranstaltung statt. Diese Veranstaltung wurde am 19. September 2019 mit direkter Einladung der Anwohner wiederholt. Des Weiteren wurden in diesem Zeitraum mittels Holzgerüst auf der Dachfläche für einige Monate die Umrisse der geplanten Aufstockung dargestellt.

Ebenfalls im Vorfeld der Planung wurden ab 7. Januar 2021 die Ämter und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Hierbei wurden zum Teil Einwände gegen die Planung vorgebracht, denen nicht nachgekommen wurde. Weitere Stellungnahmen und Hinweise wurden, soweit erforderlich und geboten, im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Zusammenfassung mit den Stellungnahmen der Verwaltung für die Beteiligung im Vorfeld der Planung ist der Anlage 5 zu entnehmen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig im Zeitraum vom 19. April bis 24. Mai 2022. Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden von Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht. Das Polizeipräsidium Stuttgart sieht ausdrücklich keinen Änderungs- oder Ergänzungsbedarf. Die Zusammenfassung mit den Stellungnahmen der Verwaltung ist der Anlage 6 zu entnehmen. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und Beschreibung der Planung sowie die Gründe für die Festsetzungen finden sich in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 28. Oktober 2021 (Anlage 4). Auf diese wird hiermit verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage1: Lageplan vom 28. Oktober 2021

Anlage2: Bebauungsplanentwurf vom 28. Oktober 2021

Anlage3: Textteil zum Bebauungsplan vom 28. Oktober 2021

Anlage4: Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 28. Oktober 2021

Anlage5: Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Vorfeld des Verfahrens

Anlage6: Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z) Höhe baul. Anlagen (HbA)
Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR)	Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Geschoßfläche (GF) Baumassenzahl (BMZ) oder Baumasse (BM)
weitere Festsetzungen	

1. Festsetzungen gem. BauGB

- Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5
- Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)
- Fläche für Abgrabung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 26
- Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen § 9 (1) 11
- Fläche für Aufschüttung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 26
- Zu belastende Fläche mit Gehrecht (gr), Fahrrecht (fr), § 9 (1) 21 (siehe Text)
- Grenze der Fläche für Nebenanlagen, Garagen im Untergeschoss (Gau) G steht für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20

Anpflanzung § 9 (1) 25

- geplanter Baum
Baumart s. Text
- Pflanzverpflichtung § 9 (1) 25 z.B. pv (siehe Text)

- Öffentliche oder private Grünfläche § 9 (1) 15. Konkrete Zweckbestimmung siehe Einschrieb

2. Sonstige Zeichen § 1 (4); § 16 (5) BauNVO

- Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen zulässiger Vollgeschosse, GBH oder HbA, sonstige Abgrenzungen.

3. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

- EF Einfriedigungsvorschrift
- D Dachvorschrift

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

Amt für Stadtplanung und Wohnen STUTTGART Städtebauliche Planung Neckar	
Bebauungsplanentwurf Kornhasen Aufstockung Stuttgart - Wangen	Plan Nr. Wa 85 Datum: 28.10.2021 Maßstab: 1 : 500 Geändert:
Bearbeitet: Rbl/Ts	Abteilungsleiter/in: Ah
Amtsleiter: Dr.-Ing.Kron	

TEXT Wa85 Kornhasen Aufstockung**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)****1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

GB Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 Zweckbestimmung: Pflegeheim
 Zulässig sind: Pflegeheim sowie die dem Pflegeheim dienenden Neben-
 anlagen und Stellplätze

Hinweis Für die Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt folgende Einstufung der
 Schutzbedürftigkeit:
 Das Pflegeheim wird nach DIN 18005 (in Anlehnung an die TA Lärm)
 mit einer Empfindlichkeit von 45/35 dB(A) tags/nachts eingestuft.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und Anlagen zur
 Energiegewinnung ist die Überschreitung der GRZ um bis 0,05 gem. § 16
 Abs. 6 BauNVO zulässig.

1.3 Höhen baulicher Anlagen als Höchstwerte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

HbA in m ü. NN
 Oberster Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.

HbA1 244,00
 Auf der Fläche HbA1 ist eine Überschreitung dieser HbA durch eine
 Fluchttreppe in der erforderlichen Grundfläche und Höhe zulässig.

HbA2 246,50
 Auf der Fläche HbA2 ist eine Überschreitung dieser HbA durch einen
 verglasten Anbau an das Staffelgeschoss (HbA3) ausnahmsweise zu-
 lässig, wenn dieser einer Länge von 15 m, eine Tiefe von 3 m und eine
 Höhe von max. 2,70 m nicht überschreitet und mittig vor der Längsseite
 des Staffelgeschosses angebracht wird.

HbA3 249,80
 Auf der Fläche HbA3 ist eine Überschreitung dieser HbA ausnahms-
 weise zulässig, wenn diese der Errichtung von Solaranlagen bis zu ei-
 ner Höhe von 1,5 m dient und die Solaranlage um das 2-fache der je-

weiligen Höhe, um welche die HbA3 überschritten wird, von der Nutzungstrennlinie zurücktritt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Neben-
anlagen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Baugrenzen Eine Überschreitung der bergseitigen Baugrenze ist mit Vorbauten ausnahmsweise zulässig, wenn diese eine Länge von bis zu 10 m und eine Tiefe von bis zu 1,50 m nicht überschreiten.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

GG_{au} Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur als unterirdische Gemeinschaftsgarage auf der mit GG_{au} bezeichneten Fläche zulässig.

1.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
fr Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

1.7 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist als Streuobstwiese herzustellen.

1.8 Pflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Von den 5 in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind mindestens 3 vor der sonnenexponierten Fassade unter Berücksichtigung notwendiger Abstände so anzupflanzen, dass sie zu einer zeitlich und flächig bestmöglichen Beschattung der Fassaden führen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte dürfen bis zu 5 m abweichen.

pv₁ Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten flächig zu begrünen, als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher

(Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden (s. a. Hinweise Ziff. 4.6). Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

pv₂

Dächer sind über die gesamte Dachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm (Gesamtaufbau) betragen, die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht mindestens 8 cm.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der begrüneten Dachfläche zulässig. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrüneten Fläche bedecken. Der Mindestabstand zwischen Substrat und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsflächen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 20% der Dachfläche einnehmen.

Auf der Fläche **HbA2** ist neben einem verglasten Anbau, Oberlichtern, Rand- und Abstandsstreifen eine Befestigung als Terrasse zulässig; der Gesamtanteil dieser Flächen an der HbA2-Fläche darf bis zu 50 % betragen.

Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden, die in ihrem Wachstum die Solaranlagen nicht verschatten.

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

Trockenmauern

Trockenmauern sind instand und von Bewuchs frei zu halten. Instandsetzungen und Erweiterungen müssen mit der bisher verwendeten Gesteinsart und -größe trocken gemauert werden.

Streuobstwiese

Auf der privaten Grünfläche Streuobstwiese sind drei hochstämmige, standortgerechte Obstbäume einer heimischen Sorte in der Pflanzgröße 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen.
Die Wiese ist als artenreiche Wiese mit standortheimischen Arten anzulegen und extensiv zu pflegen.

1.10 Böschungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücks-

teile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

1.11 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den Außenbauteilen der baulichen Anlagen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Hinweise:

1. Im Bereich der Jägerhalde/Munderkinger Straße ist gemäß der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 2017 von Lärmpegeln aus Straßenverkehr von bis zu 55 dB(A) (Tag/Abend/Nacht) bzw. 50 dB(A) (Nacht) auszugehen.

2. Für zum Schlafen geeignete Räume, die nach Norden, Osten und Süden orientiert sind, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, unabhängig davon, dass ab Schallpegeln von mehr als 50 dB(A) solche Lüftungseinrichtungen grundsätzlich für alle Schlafräume empfohlen werden.

3. Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart, in der Planauslage im EG, Zimmer 003, sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart, im 1.OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D Flachdach bis 5° Neigung

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grelle Farben und reflektierende Materialien (ausgenommen Fensterverglasung und reflektionsreduzierte Solaranlagen) sind nicht zulässig.

2.3 Bepflanzung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In einer Tiefe von 20 m von der südwestlichen Plangebietsgrenze sind geschlossene Bepflanzungen nicht zulässig. Zur Erhaltung der Aussicht ist bei Bäumen ein ausreichend großer Abstand vorzusehen

2.4 Einfriedungen, Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

EF Einfriedungen sind nur als Zäune bis 1,30 m Höhe oder als Hecken zulässig. Mauern (Sockel) bis 0,50 m Höhe können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Einfriedung insgesamt 1,30 m Höhe nicht überschreitet.

Standorte für Müllbehälter sind im Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen oder Rankgerüste allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3. Kennzeichnung

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

4. Hinweise

4.1 Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht Gipskeuper an. Mit Auslaugungsvorgängen muss gerechnet werden.

Im Lageplan sind ehemalige Luftschutzstollen nachrichtlich dargestellt. Diese sind zum Teil mit Beton verpresst worden. Vor Gründungsarbeiten im Bereich dieser Stollen soll ein geologisches Gutachten eingeholt werden.

4.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt des Amtes für Umweltschutz).

4.3 Grundwasserschutz und Wasserrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebietes der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg. Zum Schutz des Grundwassers und der Mineralquellen bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Im Geltungsbereich ist mit einem Grundwasserstand von ca. 220,00 m ü. NN zu rechnen (Hydrogeologische Baugrundkarte von Stuttgart i. M. 1 : 10 000). Diese Angabe gibt die großräumige Situation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

4.4 Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotsbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

Es wird empfohlen, vor Durchführung von Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

4.5 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen

Himmel sowie Lichtwerbung ist nicht zulässig.

4.6 Anpflanzungen

Als standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise folgende heimische Bäume:

Ahorn, Eberesche, Eiche, Linde, Buche, Apfel, Birnen, Kirschen, Mirabellen, Zwetschgen, Vogelbeere, Mehlbeere, Hainbuche, Weißdorn;

Sträucher: Schlehe, Hundrose, Essigrose, Haselnuss, Holunder, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball.

4.7 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind zufällige Funde von Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einer Polizeidienststelle anzuzeigen.

4.8 Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Kornhasen Aufstockung (Wa 85) im Stadtbezirk Wangen

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zuge der Beteiligung im Vorfeld (Anschreiben vom 07.01.2021)

	Äußerung Behörde/TöB	Stellungnahme d. Verwaltung	Berücksichtigt
1	<p>Amt für Umweltschutz Schr. v. 08.02.2021</p> <p>Textl. Festsetzungen: Ergänzender Hinweis zum Quellenschutz, Grundwasser u. wasserrechtl. Erlaubnisverfahren</p> <p>Aufstockung aus klimat. Sicht noch vertretbar. Sie erschwert jedoch die Durchlüftung was mit Zunahme der Baumasse zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperaturen führt, was tendenziell die Wohn- u. Aufenthaltsqualität verschlechtert und eine Zunahme der Wärmebelastung fördert. Neben der Dachbegrünung sollten südl. ausgerichtete Fassaden ebenfalls begrünt werden.</p> <p>pv2: Solaranlagen sollen zusammen mit Dachbegrünung festgesetzt werden.</p> <p>Vorgabe zur Permanentwasserspeicherung streichen Vorgabe zum Abflussbeiwert von 0,3 aufnehmen</p> <p>Auf Höhe des Dachbewuchses ist wegen Solaranlagen zu achten</p> <p>Verweis auf Energierichtlinie Stuttgart v. 28.05.2020.</p> <p>Aufnahme neuer Punkt 1.8 Solaranlagen Alle unverschatteten, nach Süden, Westen oder Osten orientierten Dachflächen, sind unabhängig von der Dachform (<u>Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach</u>) mit Solaranlagen auszustatten. Diese Solaranlagen sind dauerhaft zu erhalten. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind unabhängig von ihrer Ausrichtung in allen unverschatteten Bereichen mit <u>Solaranlagen und Dachbegrünung</u> auszustatten, die dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:</p>	<p>Kenntnisnahme, Hinweis wurde ergänzt</p> <p>Das bestehende Gebäude ist für Fassadenbegrünung nur bedingt geeignet. Nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz sollen Bäume so gepflanzt werden, dass sie für eine Verschattung am Gebäude sorgen.</p> <p>Eine pv-Festsetzung dient, wie der Name sagt, nur Pflanzvorgaben. Mit dem neuen Klimaschutzgesetz (KSG-BW) ist keine Festsetzung von Solaranlagen erforderlich.</p> <p>Die Ämter für Stadtplanung und Wohnen und für Umweltschutz haben die Festsetzung zur Dachbegrünung überarbeitet. Die Vorgaben zur Permanentwasserspeicherung u. zum Abflussbeiwert entfällt künftig.</p> <p>Höhenbeschränkung für Dachbewuchs wurde aufgenommen.</p> <p>Verweis wurde in Begründung aufgenommen</p> <p>Aufgrund des neuen Klimaschutzgesetzes (KSG-BW) kann künftig auf Solardachfestsetzungen verzichtet werden Eine Regelung für geneigte Dächer ist überflüssig, da nur Flachdach zulässig ist.</p> <p>Die Höhenbeschränkung für Solaranlagen ist erforderlich, da negative Auswirkungen auf die Besonnung in der Nachbarschaft vermieden werden sollen.</p>	<p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>--</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>

	<p>• Über der begrünten Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünten Fläche bedecken.</p> <p>• Wenn die Dachfläche nicht vollständig für Solaranlagen und Begrünung zur Verfügung steht, sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandstreifen auf maximal 20 % der Fläche nach Dachaufsichtsplan.</p> <p>Eine Befreiung von diesen Vorgaben ist möglich bei nachgewiesener technischer Unmöglichkeit oder wirtschaftlicher Unrentabilität.</p> <p>Der Mindestabstand der Solaranlagen vom Dachrand soll entfallen</p> <p>Begründung: Verweis auf Energierichtlinie v. 28.05.2020</p> <p>Höhenbeschränkung der Solaranlagen von 2 m streichen</p> <p>30cm-Abstandsvorgabe zur Dachbegrünung streichen</p> <p>Wegfall Begründung zum Mindestabstand der Solaranlagen vom Dachrand</p>	<p>Schrägstellung ist in pv2 festgesetzt. Ansonsten werden Solaranlagen landesgesetzlich geregelt Beschränkung auf max. 50% der Fläche in der Aufsicht wurde übernommen</p> <p>Unklare Formulierung. Die Höhenfestsetzung für das Gebäude erlaubt keine Dachaufbauten außer Solaranlagen. Die 20%-Beschränkung ist in pv2 enthalten.</p> <p>Befreiung wurde nicht übernommen; Solaranlagen und Ausnahmen werden landesgesetzlich geregelt</p> <p>Der grundsätzl. Mindestabstand vom Dachrand wurden gestrichen. Dieser richtet sich nun nach Höhe der Anlage aufgrund einer möglichen Verschattungswirkung (s. Besonnungsgutachten)</p> <p>Die Energierichtlinie wurde in der Begründung aufgeführt. Hinweis: Städt. Richtlinien sind keine Rechtsgrundlage für B-Plan. Die Festsetzung erfolgt allein n. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB (s. o.)</p> <p>Die Höhenbeschränkung hat wichtige gestalterische, klimatische und in diesem Falle insbesondere Besonnungsgründe und wurde nach gutachterlicher Prüfung sogar auf 1,5 m reduziert. Dies stellt jedoch keine nennenswerte Einschränkung der Solarnutzung dar.</p> <p>Ist nach wie vor Teil der aktuell geltenden Festsetzung. Sie ist für eine durchgehende Dachbegrünung notwendig.</p> <p>Wurde aufgrund des Besonnungsgutachtens modifiziert, wonach ein Randabstand von 2 h erforderlich ist, um die Besonnung der Nachbarbebauung nicht einzuschränken.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>
2	BUND Stuttgart -kein Eingang	--	--
3	Gesundheitsamt Schr. v. 14.01.2021 Keine Bedenken	--	--
4	LandesnaturschutzvBW -kein Eingang	--	--
5	NABU Stuttgart Schr. v. 02.02.2021 Keine Bedenken	--	--

	Vorschlag: Fassadenbegrünung Anbringung von Nisthilfen	Das bereits vorhandene Gebäude eignet sich nur bedingt für eine Fassadenbegrünung. Deshalb wurden 3 Bäume festgesetzt, die so anzupflanzen sind, dass sie eine Verschattung des Gebäudes bewirken. Nisthilfen sind planungsrechtlich nur festsetzbar, wenn die Notwendigkeit gutachterlich belegt ist. Die Aufstockung führt aber kaum zu einem Verlust an Nistplätzen. Vorschläge wurden an Bauherren weitergereicht.	Nein Nein
6	Naturschutzbeauftragter Stuttgart Herr Nebel -kein Eingang	--	--
7	RP Stuttgart, Ref. 21, Raumordnung Schr. v. 14.01.2021 Keine Bedenken	--	--
8	Verband Region Stuttgart Schr. v. 29.01.2021 Keine Bedenken	--	--
9	Verschönerungsverein Stuttgart e. V. -kein Eingang	--	--

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Kornhasen Aufstockung (Wa 85) im Stadtbezirk Wangen

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anschreiben vom 26.04.2022)

Äußerung Behörde/TöB	Stellungnahme d. Verwaltung	Berücksichtigt
1. Amt für Umweltschutz Schr. v. 25.05.2022 keine Bedenken	--	--
2. BUND Stuttgart -kein Eingang	--	--
3. Gesundheitsamt Schr. v. 27.04.2022 keine Bedenken	--	--
4. LandesnaturschutzvBW -kein Eingang	--	--
5. NABU Stuttgart -kein Eingang		
6. Naturschutzbeauftragter Stuttgart Herr Nebel -kein Eingang	--	--
7. RP Stuttgart, Ref. 21, Raumordnung Schr. v. 25.05.2022 keine Bedenken	--	--
8. Verband Region Stuttgart Schr. v. 24.05.2022 keine Bedenken	--	--
9. Verschönerungsverein Stuttgart e. V. -kein Eingang	--	--
10. Bodensee-Wasserversorgung Schr. v. 20.04.2022 keine Bedenken	--	--
11. Polizeipräsidium Stuttgart Schr. v. 23.05.2022 keine Bedenken Empfehlungen für beteiligte Institutionen	-- Die Empfehlungen wurden weitergeleitet.	--