

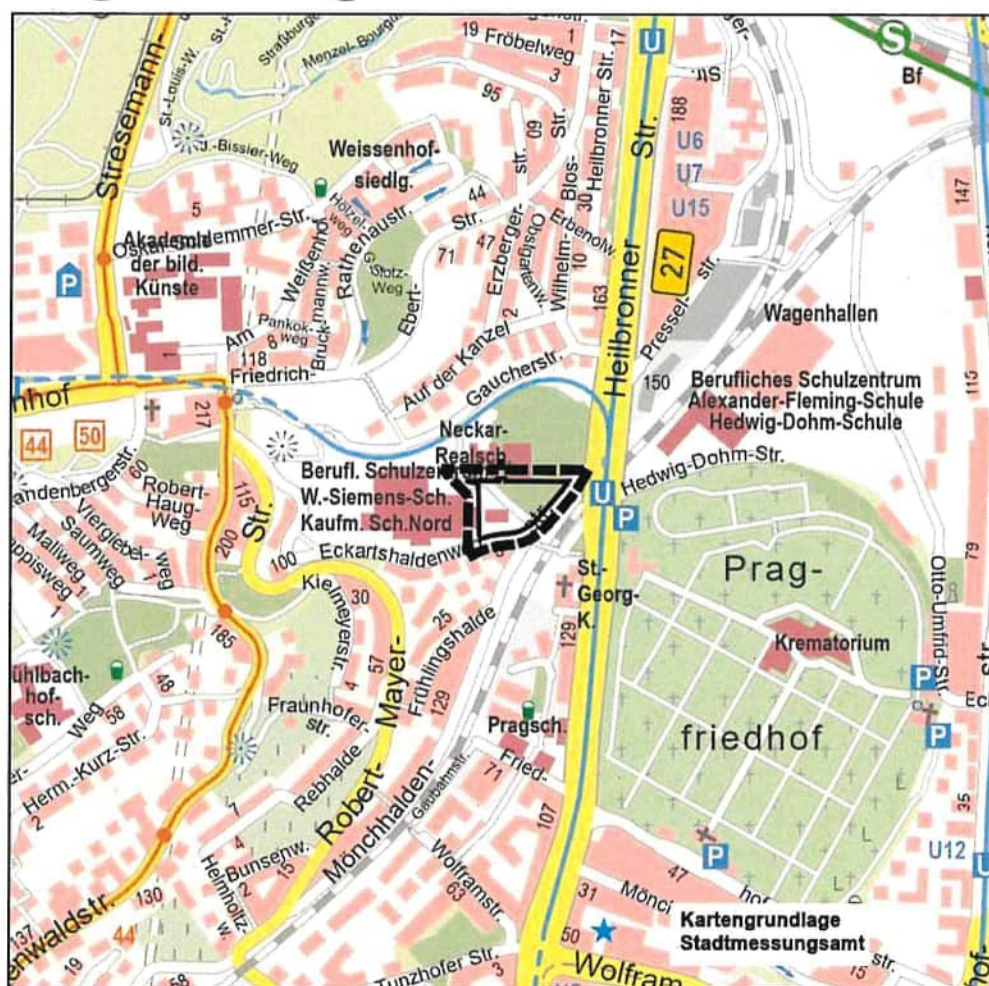
# Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 4

## Schulzentrum Nord/ Mönchhaldenstraße (Stgt 307)

im Stadtbezirk Nord

### Begründung



## Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet .....	4
1.1 Lage und Abgrenzung .....	4
1.2 Baubestand und Nutzungen .....	4
1.3 Verkehrserschließung und Leitungsinfrastruktur .....	5
1.4 Freiraum und Vegetation .....	5
1.5 Klima .....	6
2. Ziele und Zwecke der Planung .....	6
2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	6
2.2 Ziele der Planaufstellung .....	8
2.3 Verfahrensart .....	8
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und geltendes Recht .....	9
2.4.1 Regionalplan .....	9
2.4.2 Landschaftsplan .....	9
2.4.3 Aktueller Flächennutzungsplan .....	10
2.4.4 Bebauungsplan .....	10
2.4.5 Weitere Satzungen und Fachplanungen .....	10
2.4.6 Informelle Konzepte .....	12
2.4.7 Rechtlich geschützte Gebiete und Starkregengefahrenkarte .....	12
2.4.8 Kulturdenkmale .....	12
3. Planinhalt .....	12
3.1 Städtebauliche Konzeption .....	12
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
3.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB .....	14
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	14
3.2.2.1 Grundflächenzahl .....	15
3.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen .....	15
3.2.2.3 Geschossflächenzahl und Baumassenzahl .....	16
3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB .....	17
3.2.3.1 Bauweise § 22 BauNVO .....	17
3.2.3.2 Überbaubare Grundstückfläche § 23 BauNVO .....	17
3.2.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB .....	18
3.2.4.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken .....	18
3.2.4.2 Verringerung der Oberflächenversiegelung .....	18
3.2.4.3 Fassadenbegrünung .....	18
3.2.4.4 Externe Maßnahmenflächenfläche für den Stieglitz .....	19
3.2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB .....	19
3.2.6 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB .....	20
3.2.7 Pflanzverpflichtung pv § 9 (1) Nr. 25 BauGB .....	23
3.2.7.1 Pflanzbindung und Pflanzgebote .....	23

3.2.7.2 Dachbegrünung .....	24
3.3 Kennzeichnung .....	24
3.4 Örtliche Bauvorschriften .....	24
3.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	24
3.4.2 Gestaltung der Außenanlagen § 74 (1) S. 1 LBO.....	25
3.4.3 Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze.....	25
4. Umweltbelange.....	25
5. Sozialverträglichkeit.....	30
6. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen .....	31
7. Flächenbilanz .....	31
8. Anlagen .....	31

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans und der Satzung und örtliche Bauvorschriften Stgt 307 liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Nord im Stadtteil Mönchhalde an der Heilbronner Straße unweit des Pragfriedhofs.

Es wird im Westen und Norden durch die Werner-Siemens-Schule, die Kaufmännische Schule Nord, die Neckar-Realschule und die Sporthalle Nord begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet vom Eckartshaldenweg begrenzt, woran sich weiter in südlicher Richtung eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung anschließt. Die südöstliche Begrenzung des Plangebiets bildet die Mönchhaldenstraße. Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich Bahn- und Straßenverkehrsflächen (Gäubahntrasse, Heilbronner Straße).

Das Plangebiet befindet sich auf einem Teil des Flurstücks 9381/1 im Stadtbezirk Stuttgart-Nord.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,69 ha des ca. 8,5 ha großen Schulgrundstücks.

### **1.2 Baubestand und Nutzungen**

Das Flurstück 9381/1 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart. Das Plangebiet ist Teil eines Bereichs des Schulzentrums Nord. Auf dem Grundstück sind sowohl die Werner-Siemens-Schule und die Kaufmännische Schule Nord aus dem Jahr 1979, mit Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in den Jahren 1982 und 2015, die Neckar-Realschule aus dem Jahr 2013 und eine Schulsporthalle aus dem Jahr 1982 untergebracht. Unter der Sporthalle befindet sich die Tiefgarage des Schulzentrums mit der Zufahrt auf der Ostseite der Bestandssporthalle und 95 Stellplätzen. Weitere 59 oberirdische Stellplätze befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs. Die im Jahr 1979 erbauten Hausmeisterwohnungen befinden sich östlich der Werner-Siemens-Schule.

Ein Großteil des südlich angrenzenden Wohngebiets stammt aus den Baujahren Anfang des 20. Jahrhunderts, wohingegen die meisten der übrigen Gebäude, inklusive dem Gebäude der Neuapostolischen Kirche, in der Nachkriegszeit bis 1960 erbaut worden sind.

In diesem Wohngebiet befindet sich auch das Haus der Stille für Ordensleute, pastorale Mitarbeiter und Einzelpersonen der Anna-Schwestern (Franziskanerinnen von Ellwangen). Im Bereich des Plangebietes befindet sich auf den Freiflächen ein umfangreicher Baumbestand mit einer parkähnlichen Prägung. Auch der Bereich der oberirdischen Stellplätze weist einen umfangreichen Bestand an Bäumen und Gehölzen auf.

Angrenzend an das Plangebiet in nordöstlicher Richtung wird derzeit ein Entrauchungsbauwerk des Bahnprojektes Stuttgart 21 errichtet.



### **1.3 Verkehrserschließung und Leitungsinfrastruktur**

Das Plangebiet ist über die Heilbronner Straße (B 27) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Es wird hauptsächlich über die Mönchhaldenstraße erschlossen, die wiederum an den Eckartshaldenweg anschließt. Ab der Straßengabelung Mönchhaldenstraße/Eckartshaldenweg ist die Mönchhaldenstraße als Einbahnstraße geführt und für Radfahrer in beide Richtungen freigegeben. Ab dem Eckartshaldenweg 21 ist die Straße in Richtung Birkenwaldstraße ebenfalls als eine Einbahnstraße festgelegt und nur für Anlieger sowie Radfahrer, für letztere in beide Fahrtrichtungen, freigegeben. Bei der Mönchhaldenstraße handelt es sich um eine Tempo-30-Zone. Im Abschnitt zwischen der Heilbronner Straße und der Straßengabelung Mönchhaldenstraße/Eckartshaldenweg herrscht ein absolutes Halteverbot. Ansonsten besteht eine Parkraumbewirtschaftung mit Parkscheinautomaten (Werktags 8-22 Uhr) und Bewohnerparken in der Mönchhaldenstraße und im Eckartshaldenweg.

Die U-Bahnhaltestelle „Pragfriedhof“ (ca. 60 Meter östlich des Plangebiets) wird von der Linie U5 von Mo. bis So. im 20-Minuten-Takt sowie von den Linien U6, U7 und U15 von Mo. bis So. im 10-Minuten-Takt angefahren.

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans durchquert eine Stromleitung von der Mönchhaldenstraße über die Neckar-Realschule in Richtung Gaucherstraße. Eine weitere Stromleitung und eine Gasleitung schließen die Werner-Siemens-Schule/Kaufmännische Schule Nord vom Eckartshaldenweg aus im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs an das Strom- und Gasleitungsnetz an. Eine Fernwärmeleitung durchquert den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs von der Heilbronner Straße kommend und schließt so die Werner-Siemens-Schule/Kaufmännische Schule Nord und die Neckar-Realschule an das Fernwärmenetz an. Eine Wasserleitung verläuft an der nördlichen Seite der Mönchhaldenstraße und grenzt an den Geltungsbereich an. Weiter über den Eckartshaldenweg ist die Werner-Siemens-Schule/Kaufmännische Schule Nord im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs an diese Wasserleitung angeschlossen.

### **1.4 Freiraum und Vegetation**

Das Schulgrundstück ist mit mehreren großvolumigen Schulgebäuden bebaut und weist einen hohen Freiraum- und Grünflächenanteil mit viel Gehölz und großkronigen Bäumen auf, was sich dementsprechend im Plangebiet fortsetzt. Besonders viele Bäume, Büsche und Sträucher befinden sich direkt bei den derzeitigen Hausmeisterwohnungen auf der Böschung zum Eckartshaldenweg und auf dem Parkplatz. Die benannten Bereiche weisen eine parkähnliche Grünstruktur und Prägung auf. Hierbei liegt ein überwiegend sehr heterogener Baumbestand vor mit einer Reihe verschiedener Baumarten, jedoch sind im Plangebiet überwiegend Laubbäume vorzufinden, wie z.B. gemeine Rosskastanie, Hainbuche, gewöhnliche Platane und der Feldahorn oder auch einige Nadelbäume, wie die Schwarzkiefer (siehe Anlage 4e).

Die an das Plangebiet angrenzende Werner-Siemens-Schule, die Kaufmännische Schule Nord und die Neckar-Realschule besitzen eine umfangreiche Dachbegrünung. Das Dach der Neckar-Realschule besitzt eine Kombination aus Photovoltaikanlage und Dachbegrü-

nung, wohingegen bei der Werner-Siemens-Schule zwei kleinere Dachbereiche mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet sind, die jedoch keine zusätzliche Dachbegrünung aufweisen. Die restlichen Dachbereiche der Werner-Siemens-Schule sind mit Ausnahme der Dachaufbauten vollständig begrünt. Die Bestandssporthalle und die Hausmeisterwohnungen besitzen keine Dachbegrünung. Auf dem Dach der Bestandssporthalle wurde eine Photovoltaikanlage nachgerüstet.

Aufgrund der Lage der geplanten Sporthalle kann ein Teil der Bestandsbäume im Geltungsbereich nicht gehalten werden, weshalb diese Bäume unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zu ersetzen sind. Die übrigen Bäume sind zu erhalten. Daher werden einzelne prägende Bäume, insbesondere im Böschungsbereich, durch Pflanzbindung in vorliegendem Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

## **1.5 Klima**

Laut Klimaatlas der Region Stuttgart 2008 befindet sich der Geltungsbereich zum einen im Stadtrand-Klimatop (westlicher Bereich) mit wesentlicher Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind sowie einer Störung lokaler Windsysteme und zum anderen im Stadtklimatop (nördlicher Bereich) mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland, Ausbildung einer Wärmeinsel und Luftschadstoffbildung. Der östliche Teil des Plangebiets ist als Freiland-Klimatop und Kaltluftproduktionsgebiet ausgewiesen. Die Flächen haben insgesamt bedeutende klimarelevante Funktionen inne mit direktem Bezug zum Siedlungsraum und werden damit mit einer erheblichen klimatisch-lufthygienischen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bewertet. Entsprechend der Klimatopeigenschaften ist die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit mit 1,7 m/s gering. Dies unterstreicht die Bedeutung lokaler Belüftungsbeiträge durch bodennahe thermisch induzierte Windsysteme. Die aus west-südwestlichen Richtungen abfließende Kaltluftströmungen folgen der Talsohle der Eckartshalde, die durch den Verlauf der Stadtbahngleise eine Betonung erfährt. Die aus west-südwestlichen Richtungen abfließenden Kaltluftströmungen (im Bereich des Schulgrundstücks ist der Windeintrag überwiegend aus Richtung Südwesten und Westen kommend, bedingt durch die ansteigende Topografie westlich des Schulgrundstücks in Richtung Hermann-Lenz-Höhe und im Südwesten durch die Anhöhe an der Birkenwaldstraße) werden bereits durch die Bestandsgebäude der Werner-Siemens-Schule beeinträchtigt.

Außerdem grenzt das Plangebiet im Osten an die stark frequentierte Heilbronner Straße, was eine sehr hohe Luftschadstoffbelastung bedingt.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Für den Schulsport hat sich durch die in den letzten Jahren erfolgte Agglomeration von Schulen in der Nachbarschaft zur Werner-Siemens-Schule und Kaufmännischen Schule Nord (Neckar-Realschule, Alexander-Fleming-Schule, Hedwig-Dohm-Schule) ein zusätzlicher Bedarf an Hallensportflächen ergeben. Neben dem Schulsport ist in Bezug auf den Vereinssport aufgrund der Bevölkerungszunahme im Zuge zahlreicher Neuaufsiedlungen

im Stadtbezirk Nord (Stuttgart 21) ebenso ein erheblicher Bedarfszuwachs an Sporthallenflächen zu erwarten. Deshalb ist vorgesehen, auf dem Grundstück des Schulzentrums Nord eine neue Dreifeldsporthalle zu errichten, die sich sowohl für den Schul- als auch den Vereinssport eignet und zudem die Möglichkeit bietet, Sportveranstaltungen mit bis ca. 150 Zuschauern durchführen zu können. Eine Einstufung als Versammlungsstätte ist nicht vorgesehen.

Das Grundstück des Schulzentrums Nord eignet sich als Standort für eine größere Schul- und Vereinssporthalle. Hier kann dem Sportflächenbedarf von fünf benachbarten Schulen (Kaufmännische Schule Stuttgart Nord, Werner-Siemens-Schule, Neckar Realschule, Alexander-Fleming-Schule und Hedwig-Dohm-Schule) entsprochen werden und die gute verkehrliche Anbindung (Stadtbahnhaltestelle Pragfriedhof) macht den Standort auch für die Belange des Vereins- und Veranstaltungssports attraktiv. Zusammen mit den bereits auf dem Schulgrundstück vorhandenen Sporteinrichtungen können zudem zahlreiche Synergieeffekte genutzt werden.

Im Rahmen von Voruntersuchungen wurden sämtliche Freiflächen des Schulgrundstücks auf ihre Eignung für einen zukünftigen Hallenstandort untersucht (siehe GRDRs 322/2018, Grundsatzbeschluss). Dabei hat sich gezeigt, dass nur die südlich der Neckar-Realschule/Sporthalle Nord bzw. östlich der Werner-Siemens-Schule gelegene Teilfläche des Grundstücks für eine Neubebauung in Frage kommt.

Der nördliche Grundstücksbereich im Gleisbogen der Stadtbahntrasse hat sich aufgrund seiner klimatischen Empfindlichkeit und seines hochwertigen Vegetationsbestands als ungeeignet für zusätzliche Bebauungen erwiesen. Diese Grünflächen sind ein Teilabschnitt einer von der Feuerbacher Heide/Roten Wand über die Hermann-Lenz-Höhe zum Pragfriedhof verlaufenden Grünverbindung, die neben ihrer grünvernetzenden Funktion auch klimatisch als Durchlüftungsbahn bedeutsam ist. Dementsprechend ist das Schulgrundstück planungsrechtlich bisher zweigeteilt, indem die nördliche Grundstückshälfte als öffentliche Grünfläche (FNP: Grünfläche) und die südliche Grundstückshälfte (aktuelles Plangebiet) als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (FNP: Fläche für den Gemeinbedarf) im Bebauungsplan 1976/12 festgesetzt ist.

Der südöstliche Grundstücksteil eignet sich als Standort für bauliche Ergänzungen. Die Anordnung eines zusätzlichen Baukörpers bietet hier die Chance, die bislang eher heterogen angeordnete Bestandsbebauung des Schulgrundstücks um eine zentrale Platzsituation zu gruppieren und zu einer städtebaulichen Einheit zusammenzuschließen. Zugleich kann auch die Zugangssituation zur Schulanlage räumlich neu formuliert werden.

Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes wurde im Sommer 2022 abschließend über den konkreten Hallenstandort und die sich daraus ergebende Neuorganisation von Freiflächen und der Erschließung entschieden.

Das Ergebnis des Wettbewerbs ist planerische Grundlage für den Bebauungsplan.

## **2.2 Ziele der Planaufstellung**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, den notwendigen Sporthallenneubau und die Hausmeisterwohnungen planungsrechtlich zu ermöglichen und dabei die städtebaulichen Parameter als bauplanungsrechtlichen Rahmen festzusetzen.

### Fläche für den Gemeinbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Hausmeisterwohnungen und die Sporthalle des Schulzentrums Nord für den Schul- und Vereinssport, entsprechend ihrer öffentlichen und gemeinnützigen Nutzung, als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Schulzentrum Nord ist von den umgebenden Wohngebieten klar zu unterscheiden. Aufgrund der ohnehin großen Volumina bzw. Baumassen der Schulgebäude soll sich die bauliche Höhe der neuen Sporthalle an der Höhe der bestehenden Schulgebäude der Werner-Siemens-Schule bzw. Kaufmännische Schule Nord und der Neckar-Realschule orientieren und diese nicht maßgeblich überschreiten, um eine verträgliche Einbindung in das Schulgelände und die nähere Umgebung zu ermöglichen. Zudem soll das Gebäude als Sonderbaustein freigestellt werden, damit die Wirkung der Baumassen etwas aufgelockert werden kann. Aufgrund der Erweiterungsbedarfe wird die Grundfläche für die geplante Dreifeldsporthalle vorgegeben und entsprechende Freiflächen überbaut. Dennoch wird ein beachtlicher Teil im Plangebiet von Bebauung freigehalten. Die Kompensation erfolgt im Plangebiet in Form von Ersatzpflanzungen in den neugestalteten Freiflächenbereichen und durch Dachbegrünung der Sporthalle in Verbindung mit Photovoltaikmodulen. Ein kleiner Teil der Ersatzpflanzungen erfolgt außerhalb des Plangebiets, jedoch innerhalb des Grundstücks und in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

## **2.3 Verfahrensart**

Die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung beim Schulzentrum Nord ist die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei dem geplanten Vorhaben, das eine Nachverdichtung im Plangebiet darstellt, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB. Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Städte und Gemeinden insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.



Diesem Ziel trägt das geplante Vorhaben Rechnung, da durch Nachverdichtungen innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden und eine Ausweitung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich verhindert wird.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 0,69 ha auf und somit ist die zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO gegeben.

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Ebenfalls werden durch das geplante Vorhaben keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 2 BImSchG begründet. Dementsprechend sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend verzichtet.

## **2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und geltendes Recht**

### **2.4.1 Regionalplan**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Die Sporthalle soll im Bereich der nachrichtlich dargestellten Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiete des Regionalplans der Region Stuttgart (Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009) errichtet werden. Ein Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung liegt nicht vor und der Bebauungsplan trägt somit den Zielen der Regionalplanung Rechnung.

### **2.4.2 Landschaftsplan**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind die Darstellungen des Landschaftsplans zu berücksichtigen. Im Landschaftsplan ist die Fläche als Baufläche dargestellt.

### **2.4.3 Aktueller Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der aktuelle rechtsgültige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart weist das Plangebiet als „Sonstige Gemeinbedarfsfläche“ (GBD-Fläche) aus, sodass das Planungsziel des Bebauungsplans, eine Sporthalle und Hausmeisterwohnungen zu errichten, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

### **2.4.4 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bauungsplan „Werner-Siemens-Schule – Heilbronner Straße im Stadtbezirk Nord (1976/12)“.

Der für das Schulgrundstück maßgebliche Bebauungsplan setzt das Plangebiet als «Baugrundstück für den Gemeinbedarf» mit der Zweckbestimmung «berufsbildende Schulen, Bürgerhaus» fest, wobei allerdings nur eine kleine Teilfläche für das Vorhaben der Errichtung einer Sporthalle im Plangebiet als überbaubar ausgewiesen ist (Hausmeister-Pavillon).

Im bestehenden Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, was bedeutet, es darf nicht mehr als 50 % der gesamten Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen belegt werden. Die geplante Sporthalle und die Hausmeisterwohnungen überschreiten nicht die GRZ des bestehenden Bebauungsplans. Aufgrund der Überschreitung der Baugrenzen, der Gebäudehöhe (GBH) und der Überbauung eines Teils der Fläche mit Geh- und Fahrrechten widerspricht das geplante Vorhaben mit Sporthalle und Hausmeisterwohnungen den Festsetzungen des bestehenden Bauungsplans, weshalb eine Änderung des Baurechts notwendig wird.

#### Vergnügungsstättensatzung

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist im Plangebiet durch die Satzung über Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 265.4) geregelt. Aufgrund dieser Satzung sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros nicht zulässig. Jedoch wird durch die festgesetzten Nutzungen im Plangebiet (Hausmeisterwohnungen sowie Schul- und Vereinssport) eine solche Nutzung nicht begründet.

### **2.4.5 Weitere Satzungen und Fachplanungen**

#### Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Landschaftsbestandteilen vom 20. Dezember 2013 (Zone 2).

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert die Rodung von Großbäumen, weshalb bereits auf Ebene der Bauleitplanung sichergestellt werden muss, dass am Eingriffsort für satzungsgemäße Ersatzpflanzungen gesorgt und die Baumschutzsatzung berücksichtigt wird.

Da auf dem Schulgrundstück ein nur sehr begrenztes Potential an geeigneten Standorten für zusätzliche Baumpflanzungen besteht, muss das Bauvorhaben in einer den Baumbestand möglichst schonenden Weise konzipiert werden. Hierzu werden einzelne prägende Bäume, insbesondere im Böschungsbereich, durch Pflanzbindung in vorliegendem Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Auf Grundlage einer Baumbilanz erfolgen die notwendigen Ersatzpflanzungen überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der restliche Ersatz ist außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch auf dem Schulgrundstück in räumlicher Nähe zum Eingriffsort vorgesehen.

#### Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets.

#### Altlasten

Der Geltungsbereich erfasst entlang seiner nördlichen Grenze die kontaminationsverdächtige Fläche ISAS-Nr. 3932. Die Baugrenzen des Bebauungsplans liegen außerhalb dieser Verdachtsflächen, lediglich die festgesetzte Fläche zur Unterbauung (u<sub>2</sub>) zwischen der bestehenden und der geplanten Sporthalle befindet sich in diesem Bereich. Bei baulichen Maßnahmen innerhalb dieser Fläche sind Maßnahmen vorzusehen, die eine Gefährdung für die Schutzgüter Wasser, Boden, menschliche Gesundheit ausschließen.

#### Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)

Das Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) sieht die nachhaltige Nutzung der Ressource Boden vor. Laut der Bodenqualitätskarte wird die Bodenqualität für das Plangebiet als gering bis sehr gering angegeben.

Die Bilanzierung gemäß Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) ergibt einen Verlust von 0,4 BX (Bodenindexpunkte).

Bodenindex Bestand: 1,3 BX

Bodenindex Plan: 0,9 BX

Differenz: 0,4 BX

#### Stellplatzsatzung für Wohnnutzung

Die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg regelt, dass die Stellplatzverpflichtung des § 37 Abs. 1 S.1 LBO reduziert wird in Abhängigkeit zum ÖPNV-Bonus. Für die Hausmeisterwohnungen gilt somit ein zu erbringender Nachweis von 30 % der baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze, was hierbei aufgerundet einem Stellplatz für WE entspricht.

Der Nachweis für die baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Schulgrundstück ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### Planfeststellung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Planfeststellungsabschnitts PFA 1.5 des Großprojekts Stuttgart 21, welches hauptsächlich die Planungen zum Entrauchungsbauwerk beinhaltet und östlich an das Plangebiet grenzt. Diese planfestgestellten Maßnahmen und baulichen Anlagen sind insbesondere auch unterirdisch zu berücksichtigen.

#### **2.4.6 Informelle Konzepte**

Neben den genannten Regelungen sind weiterhin folgende informelle Konzepte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

- Stadtentwicklungskonzept Strategie 2006 (STEK)

Das Plangebiet befindet sich in keinem räumlichen Schwerpunkt, der für Stuttgart-Mitte im STEK 2006 definiert ist. Ein Leitziel für die Stadtentwicklung Stuttgarts ist die Förderung hochwertiger Bildungsmöglichkeiten, was konkret mit der Stärkung unter anderem der Schulen als Orte der Wissensvermittlung beschrieben wird. Die Bedeutung von Kindertagesstätten und Schulen als Orte der Integration, Wissensvermittlung und Basis für die Wissensgesellschaft muss noch stärker hervorgehoben werden, was durch die geplante Sporthalle für den Schulsport gefördert wird. Ein weiteres Leitziel ist die Weiterentwicklung von Sport und Freizeitangeboten. Durch die doppelte Nutzung der Sporthalle für Schul-, aber auch den Vereinssport wird dieses Ziel für die Stadtentwicklung Stuttgarts weiter gestärkt.

#### **2.4.7 Rechtlich geschützte Gebiete und Starkregengefahrenkarte**

Das Plangebiet befindet sich in relativ zentraler Lage in Stuttgart. Schutzgebiete der Natur und Landschaft sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Ebenso liegen keine ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete vor. Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets gemäß der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg des Regierungspräsidiums Stuttgart. Das Plangebiet ist ebenfalls keine bei Starkregen besonders gefährdete Fläche. Lediglich die nördlich an das Plangebiet grenzende Rampe der Tiefgaragenzufahrt kann bei Starkregen betroffen sein, jedoch ohne besondere Auswirkungen auf die geplante Sporthalle oder die Hausmeisterwohnungen.

#### **2.4.8 Kulturdenkmale**

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale. Lediglich im westlichen Bereich des Grundstücks, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich die Pufferzone des UNESCO Welterbes Le Corbusier und die in unmittelbarer Nähe des Schulgrundstücks befindliche Gäubahnstrecke, die als ein technisches Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) eingetragen ist.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliche Konzeption**



Die städtebauliche Konzeption, auf welcher der Bebauungsplan aufbaut, verfolgt das Ziel, einzeln Solitäre in die Umgebung der bestehenden Schul- und Sportbauten einzufügen und bestehende Gebäudekanten aufzugreifen. Hierzu fluchtet die nördliche Gebäudekante der geplanten Sporthalle mit der nördlichen Gebäudekante des Ostflügels der Werner-Siemens-Schule. Die Ostseite der geplanten Sporthalle soll in einer Flucht mit der Ostfassade der bestehenden Sporthalle liegen.

Dadurch soll der neue Solitärbau durch den Verbund der bestehenden Gebäude aufgefangen werden und klare Raumkanten innerhalb des Schulgeländes geschaffen werden.

Die bauliche Höhe der Sporthalle soll sich an den Bestandshöhen der Schulgebäude der Werner-Siemens-Schule bzw. Kaufmännische Schule Stuttgart-Nord und Sportgebäude (Sporthalle Nord) orientieren, damit sich die geplante Sporthalle in der Höhenausdehnung in die Umgebung mit den bestehenden Schul- und Sportbauten baulich einfügt.

Bei den Hausmeisterwohnungen werden die bestehenden Strukturen aufgegriffen. Damit kein monotoner Riegel entsteht, werden die Wohngebäude der Hausmeister in der Gebäudehöhe leicht abgestaffelt und orientieren sich an den Höhen der Werner-Siemens-Schule.

Durch den Standort der Sporthalle wird ein Teil des bestehenden Gehwegs bzw. der notbefahrbaren Zufahrt und die 59 oberirdischen Stellplätze überplant, die einen hohen Grünflächenanteil vorweisen. Hierzu soll im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets eine umfangreiche Freiflächengestaltung erfolgen, die mit diversen Bäumen und weiteren Grünstrukturen den bestehen Freiraumcharakter (parkähnliche dichtbegrünte Schulanlage) in eine moderne und helle Freiflächengestaltung überführt. Ergänzend sollen im Freiraumbereich, jedoch in untergeordnetem Umfang, altersgerechte (Mittelstufen- und weiterführende Schule) Spiel- bzw. Sportgeräte errichtet werden.

Innerhalb des internen Wegenetzes soll im Norden des Plangebiets eine neue Feuerwehrezufahrt geschaffen werden, die neben der nicht befahrbaren Zuwegung entlang der Ostfassade der neuen Sporthalle die neue Hauptwegeachse zum gesamten Schulgelände bildet.

Die oberirdischen Stellplätze werden neu organisiert. Es sollen angrenzend an das Plangebiet nördlich der Tiefgarageneinfahrt ein Teil der überplanten Stellplätze an eine andere Stelle auf dem Grundstück verlegt werden.

Die bestehende Tiefgarage auf dem Grundstück hat eine Kapazität von 95 Stellplätzen. Die 59 oberirdischen Stellplätze werden durch das Vorhaben überplant. Hierzu besteht eine Baulast von 34 Stellplätzen (Baul. Bl. Nr. 06551) zugunsten der Stuttgarter Wagenhallen, die derzeit genutzt, jedoch nach Beendigung der Maßnahmen bei den Wagenhallen wieder zurückgegeben werden sollen. Somit sind diese für das Schulzentrum dann nicht mehr zu berücksichtigen. Bis zur Aufhebung dieser Baulast werden die hierfür notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Als Teilkompensation werden auf einem neuen oberirdischen Parkplatz 14 Stellplätze hergestellt, welcher sich nördlich der bestehenden Tiefgaragenezufahrt befinden wird. Die neuen Stellplätze befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie können auf Grundlage des bestehenden Baurechts errichtet werden.

In der Praxis entsteht durch die Errichtung einer neuen Sporthalle kein zusätzlicher Stellplatzbedarf, da der Veranstaltungsfall außerhalb der Schulzeiten eintritt und der Stellplatznachweis für die Schulen um einiges höher ist als für die Sporthalle. Dementsprechend können im Veranstaltungsfall die Stellplätze der Schule für den Vereinssport und Veranstaltungen verwendet werden. Nichtsdestotrotz werden neue Stellplätze unter anderem für die Hausmeisterwohnungen nördlich, direkt an den Geltungsbereich angrenzend, jedoch noch auf dem Grundstück, errichtet.

Entlang der Zufahrt zu den Parkplätzen und am Entrauchungsbauwerk der Deutschen Bahn, jedoch auch außerhalb des Plangebiets, soll der neue Müllstandort geplant werden.

### **3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB**

Für Hausmeisterwohnungen wird in GB<sub>1</sub> eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hausmeisterwohnungen“ festgesetzt. Damit steht die Fläche ausschließlich für ein betriebsbedingtes Wohnen zur Verfügung, das das Bewohnen der Häuser durch Hausmeister oder Facility-Manager zulässt, die eine Objektbetreuung für alle Haupt- und Nebenanlagen sowie die gesamten (Frei-)Anlagen auf dem Schulgrundstück (Flst. Nr. 9381/1) ausüben. Ausgenommen hierbei ist die Objektbetreuung und Wartung der Entrauchungsanlage der Deutschen Bahn auf dem Schulgrundstück.

Für die Anlage der Sporthalle wird in GB<sub>2</sub> eine Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Schul- und Vereinssport“ festgesetzt. Damit steht die Fläche ausschließlich dieser Nutzung für vereinssportliche und schulsportliche Zwecke zur Verfügung.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dienen vorwiegend der Allgemeinheit, indem durch die Anlagen oder Einrichtungen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen privatwirtschaftliches Handeln eindeutig zurücktritt.

Im Falle der Sporthalle ist diese Voraussetzung eindeutig gegeben, da der Schulsport einen Teil einer gesamtgesellschaftlichen Aufgabe der Bildung erfüllt. Vereinssport sowie Sportveranstaltungen im Rahmen des Vereinssports für bis zu 150 Zuschauer übernehmen ferner die öffentlichen Aufgaben der Gesellschaft, ohne eine betriebswirtschaftliche Zielverfolgung, weshalb diese Festsetzung getroffen wird.

#### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Bestandsbebauung auf dem Grundstück und dem bestehenden Bebauungsplan 1976/12 sowie den geplanten Gebäuden und baulichen Anlagen entsprechend des Gesamtkonzepts.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist ein Teil, der zusammen mit der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise und der Höhe der baulichen Anlagen (HbA) die Gebäudedekubaturen eindeutig definiert und die städtebauliche Entwicklung ordnet.

### **3.2.2.1 Grundflächenzahl**

Zur Wahrung des bereits bestehenden hohen unbebauten und unversiegelten Frei- und Grünflächenanteils im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit einer maximalen GRZ von 0,5 orientieren sich von der Nutzungsziffer an der für eine Sporthalle und Hausmeisterwohnungen angemessenen bzw. notwendigen städtebaulichen Dichte.

Zu Gunsten von Aufenthalts- und Spielflächen, Zufahrten, Wegen und Feuerwehraufstellflächen ist eine Überschreitung von bis zu maximal 0,8 zulässig, damit für notwendige Nebenanlagen ausreichend Raum zur Verfügung steht.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche entspricht keinem Baugebiet gem. § 17 BauNVO. Nach der Art der Bebauung ist jedoch ein Mischgebiet (GRZ 0,6) als Vergleich heranzuziehen. Den Orientierungswerten eines Mischgebiets würde die Gemeinbedarfsfläche somit entsprechen. Dies folgt dem Ziel, den Charakter des Gebiets zu berücksichtigen und diesen mit der Planung für die Zukunft zu sichern.

Hinsichtlich der festgesetzten zulässigen Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO liegt eine mögliche Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Klima und Luft vor. Eine ökologische Kompensation der nach der Festsetzung möglichen Bebauung erfolgt z.B. durch zusätzliche Festsetzungen von Baumerhalt und Neupflanzungen, Dachbegrünung, wasserdurchlässiger Bauweise der Bodenbeläge oder zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser.

### **3.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) erfolgt in Angaben über Normalnull (NN) und ist somit eindeutig und unabhängig von äußeren Faktoren (z.B. Veränderungen des Geländeniveaus) definiert. Die Festsetzung der HbA erfolgt durch Eintragungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Grundlage für die Festsetzung der HbA bilden die Bestandsbebauung sowie die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Diese zwei folgenden Bereiche bilden die Grundlage für die Zonierungen zur Festsetzung verschiedener HbA und Nutzungen:

- Hausmeisterwohnungen (GB<sub>1</sub>)
- Sporthalle (GB<sub>2</sub>)

Die Bereiche werden in verschiedene Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gegliedert, um auch weitere Festsetzungen analog den genannten Bereichen zu differenzieren und eindeutig zuordnen zu können.

Die konkret festgesetzten Werte ergeben sich dabei aus dem jeweils höchsten Punkt einer Zone.

Im GB<sub>1</sub> der Hausmeisterwohnungen wird eine HbA von maximal 302,75 m ü.NN festgesetzt, die im wesentlichen der HbA der angrenzenden Werner-Siemens-Schule entspricht. In GB<sub>2</sub> der Sporthalle wird eine HbA von maximal 300,00 m ü.NN festgesetzt, die sich ebenfalls an der Höhe der nördlichen Bestandssporthalle orientiert und so berechnet wurde, dass evtl. erforderliche Solaranlagen und/oder Aufbauten für Dachbegrünung, ausgenommen von Zu- und Abluftanlagen, ohne weitere Überschreitung mit einbezogen werden können, was die Differenz begründet.

### **3.2.2.3 Geschossflächenzahl und Baumassenzahl**

Durch die vorhergehend erläuterten Vorgaben zur GRZ und HbA werden die möglichen hochbaulichen Gebäudekubaturen im Plangebiet definiert. Eine Grundflächenzahl (GFZ) als Obergrenze wird daher nicht festgesetzt.

Die HbA ermöglicht mit deren Zuordnung zu den Gemeinbedarfsflächen verschiedene Geschossigkeiten im Gebiet. Aufgrund des festgesetzten Nutzungszwecks einer Sporthalle in GB<sub>2</sub> wird im Folgenden hierfür eine mögliche Baumasse und für den Nutzungszweck der Hausmeisterwohnungen in GB<sub>1</sub> eine mögliche GFZ benannt. Weiterhin werden die Flächenanteile der jeweiligen Gemeinbedarfsflächen am Plangebiet berücksichtigt und die mögliche Baumassenzahl (BMZ) und Geschossflächenzahl im entsprechenden Verhältnis errechnet.

Die möglichen Vollgeschosse werden jeweils anhand der maximal zulässigen HbA in GB<sub>1</sub>, im Verhältnis zur Höhe des angrenzenden Geländes/der Verkehrsfläche im Mittel, sowie ausgehend von rund 3,0 m Geschosshöhe berechnet: Zulässige HbA in NN – Geländeniiveau in NN/3,0 m = Zahl der Vollgeschosse.

Die Geschossfläche der Bestandsgebäude auf dem Grundstück beträgt 35.548 m<sup>2</sup>, was einer Geschossflächenzahl von rund 0,42 entspricht. Die separat betrachtete bestehende Sporthalle Nord hat eine Baumasse von 19.605 m<sup>3</sup>, was einer Baumassenzahl von rund 0,23 entspricht.

Die etwa mögliche Geschossfläche auf dem Grundstück, die aufgrund des geplanten Abbrisses der bestehenden Hausmeisterwohnungen und deren Neuerrichtung entsteht, beträgt nach dieser Modellrechnung etwa rund 36.592 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von rund 0,43. Die mögliche Baumasse auf dem Grundstück, die aufgrund der neuen festgesetzten Turnhalle entsteht, beträgt etwa rund 32.554 m<sup>3</sup> mit einer möglichen Baumassenzahl von rund 0,38.

Bauplanungsrechtlich wird das geltende Maß der baulichen Nutzung mit GRZ, HbA und BMZ nicht bzw. nur minimal erhöht. Dennoch sollen weitere Baufenster für bauliche Anlagen, entsprechend der festgesetzten Nutzungszwecke, angeboten werden, die Beeinträchtigungen für Klima und Luft entstehen lassen können und für die innerhalb des Bebauungskonzeptes Minderungsmaßnahmen (Festsetzung Baumerhalt und Ersatzpflanzungen, Dachbegrünung und Niederschlagswasserbewirtschaftung etc.) greifen. Die leichte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung basiert auch auf der städtebaulichen Abwägung der schulischen und sportlichen Belange der Erweiterung des Schulareals in



innerstädtischer Randlage gegenüber den quantitativ nicht konkret abschätzbaren lokalklimatischen Auswirkungen der zusätzlichen Gebäude.

Damit geht die langfristige Entwicklung des Schulzentrums Nord als zukunftsfähiger Schulstandort im Stuttgarter Stadtbezirk Nord einher. Eine kompakte Bauweise, wie im vorliegenden Fall beabsichtigt, welche die wichtigen Funktionen an einem Standort bündelt und somit auch die Sicherheit für die Schüler erhöht, wirkt sich zwar lokalklimatisch durch weitere Gebäude ggf. negativ aus, hat jedoch auch wesentliche Vorteile, wie z.B. kurze Wege, Bündelung und Konzentration derselben Nutzung an einem Standort sowie das Fördern der Innenentwicklung etc. Aufgrund dieser Vorteile wird der Bebauungsplan, u.a. mit angepassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, aufgestellt.

### **3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

#### **3.2.3.1 Bauweise § 22 BauNVO**

In der Gemeinbedarfsfläche wird in GB<sub>2</sub> eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Somit ist das Gebäude der Sporthalle nicht an die Einschränkung der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m gebunden. Für die Hausmeisterwohnungen in GB<sub>1</sub> wird eine offene Bauweise festgesetzt, damit sie als ein eigenständiger Solitär ausgeführt werden können.

#### **3.2.3.2 Überbaubare Grundstückfläche § 23 BauNVO**

Ein Teil des Plangebiets wird als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, d.h. die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen begrenzen die Bebaubarkeit durch bauliche Anlagen. Dadurch soll zum einen sichergestellt werden, dass sich aus städtebaulichen Gründen die neuen Gebäude an den Baufluchten der Bestandsgebäude orientieren und zum anderen die unbebauten Bereiche für gestaltete Frei- und Grünräume gesichert werden. Zudem sollen dadurch die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen und Schul- und Vereinssport) räumlich abgegrenzt werden. Die bestehenden baurechtlich notwendigen Stellplätze werden durch die festgesetzten Baugrenzen überplant. Neue Stellplätze sollen auf Grundlage des bestehenden Baurechts außerhalb des Plangebiets errichtet werden. Weiterhin besteht die Tiefgarage mit 95 Stellplätzen (Weiteres in Kap. 3.4.4).

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem festgesetzten Nutzungszweck im Plangebiet dienen, wie z.B. Müllbehälterstandorte, Spielanlagen und Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Letztere sind zulässig, sofern sie wasserdurchlässig, begrünt und nicht überdacht sind, da dadurch keine bis lediglich minimale Auswirkungen auf die Freiraum- und Grünbereiche zu erwarten sind bzw. diese kompensiert werden. Zudem können ausnahmsweise in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen u<sub>1</sub> und u<sub>2</sub> Unterbauungen zugelassen werden. Bedingung dafür ist, dass diese vollständig unter der Geländeoberfläche liegen und die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume mit Erdanschluss nicht entgegenstehen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass diese Unterbauungen keinen Einfluss auf die durch die Baugrenzen definierten städtebaulichen Ziele haben. Zudem ist die Unterbauung nur zulässig, wenn die in

der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten und neue festgesetzten Bäume nicht gefährdet werden. Das dient der Einhaltung des durch den Bauungsplan vorgesehenen Ausgleichs und Erhalts an Bäumen. Hierzu soll auch die Regelung für die Fläche u<sub>2</sub> der Planzeichnung als Verbindungsbauwerk zwischen dem Untergeschoss der Bestands-sporthalle und der neu geplanten Sporthalle dienen.

### **3.2.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**

#### **3.2.4.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken**

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vollständig auf den Baugrundstücken zu bewirtschaften ist. Dies kann z.B. über Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser, dezentrale Versickerung, Verdunstung/Versickerung über Grünflächen, Baumrigolen und dergleichen, Dachbegrünung erfolgen.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass – auch bei teilweise oder aufgrund des besonderen Bedarfs vollständig versiegelten Flächen – eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erfolgt.

Diese Maßnahme vermindert den Trinkwasserverbrauch zur Bewässerung der Grünanlagen und puffert die Abgabe des Niederschlagswassers an die Kanalisation. Wasser verweilt über längere Zeit auf der Fläche und hat einen positiven Effekt auf das Kleinklima. Im Rahmen von Neubauprojekten sowie im Zuge der Freianlagenplanung soll die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vollzogen und konzeptioniert werden.

#### **3.2.4.2 Verringerung der Oberflächenversiegelung**

Mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) zumindest teilweise erhalten werden. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Wege, Zufahrten, Plätze, Stellplätze, Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen zum einen auf das für die Funktionserfüllung notwendige Mindestmaß zu beschränken sind. Sofern Befestigungen notwendig sind, sollen diese in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit offenporigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Drainasphalt) ausgeführt werden.

#### **3.2.4.3 Fassadenbegrünung**

In diesem Bebauungsplan ist keine Fassadenbegrünung festgesetzt, da der Siegerentwurf aus dem Realisierungswettbewerb von 2022 eine reine Aluminiumfassade vorsieht. Durch diese Aluminiumfassade ist eine Installation einer geeigneten begrünten Fassade ungleich schwerer z.B. durch die Hitzeentwicklung. Weitere technische Gründe sprechen dagegen, wie Korrosion, Schäden an der Fassade etc. Um den Aufwand und die Kosten für die

öffentliche Gemeinbedarfsnutzung gering zu halten, wird eine Fassadenbegrünung nicht festgesetzt.

#### 3.2.4.4 Externe Maßnahmenflächenfläche für den Stieglitz

Aufgrund der festgesetzten GB<sub>1</sub>- und GB<sub>2</sub>-Flächen sowie der Möglichkeit, Nebenanlagen außerhalb der Baufenster zu errichten, wird das Roden einiger Bestandsbäume erforderlich, wodurch der Lebensraum des Stieglitz im Geltungsbereich beeinträchtigt wird. Da der erforderliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht umgesetzt werden kann, ist eine externe Kompensationsmaßnahme (M1) dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Maßnahme beinhaltet die Herstellung des Ersatzlebensraums als Sämereien reiche Blühbrache für den Stieglitz, was einem Offenland-Biotop entspricht, dem natürlichen Habitat des Stieglitzes. Diese Blühbrache ist dauerhaft zur erhalten. Der Ersatzlebensraum ist die Maßnahmenfläche M1 mit einer Größe von 500,4 m<sup>2</sup> (Gemarkung Stuttgart, Flur Stuttgart, Flurstück 8950/12), die diesem Offenland-Biotop entspricht. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist Eigentümerin dieses Grundstücks. Eine Pflegemaßnahme wird mindestens einmal und maximal zweimal pro Jahr durchgeführt, das Schnittgut ist abzutransportieren. Dies soll die gleichbleibende Qualität des Ersatzlebensraums sichern. Die Maßnahmenfläche wird im Herbst 2025 entsprechend den Anforderungen des Habitats für den Stieglitz hergestellt.



Abbildung 1: M1 Externe Maßnahmenfläche für den Stieglitz - Gemarkung Stuttgart, Flur 0, Flurstück 8950/12

#### 3.2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan mit Gehrecht ausgewiesenen Flächen dienen der Erreichbarkeit der Schul- und Sporthallengebäude und ermöglichen eine Überquerung des gesamten Schulgrundstücks.

Damit weiterhin eine fußläufige Verbindung zwischen dem Baugebiet entlang der Straße „Auf der Kanzel“ und Gaucherstraße und dem Baugebiet Eckartshaldenweg/Mönchhaldenstraße über das große Schulgrundstück gesichert bleibt, sind daher die Flächen gr<sub>1</sub> und gr<sub>2</sub> mit Gehrechten belastet.



Die Fläche gr ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, damit weiterhin eine öffentlich zugängliche Fußwegverbindung zwischen Mönchhaldenstraße und Gau-cherstraße über das 8,49 ha große Grundstück gesichert bleibt und das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ hier seine konkrete Anwendung findet.

### **3.2.6 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Die Berechnung der schalltechnischen Untersuchung vom 22. Mai 2025, durchgeführt von Krämer Evers Bauphysik GmbH & Co. KG, hat unter anderem ergeben, dass sich bei einer Gesamtlärbetrachtung der Emissionen von Straßen- und Schienenverkehr sowie der Sportanlage ein Beurteilungspegel von 57 dB(A) bis 63 dB(A) tags sowie 50 dB(A) bis 55 dB(A) nachts auf das Plangebiet (Hausmeisterwohnungen) ergibt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist es notwendig, Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die Hausmeisterwohnungen zu treffen.

Um angemessene Wohnverhältnisse in der Planung zu sichern, sind innerhalb des Geltungsbereichs zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in den Hausmeisterwohnungen so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) eingehalten werden.

Der Schallschutz gegen Außenlärm umfasst den Schallschutz der nach außen abschließenden Bauteile eines Raumes. Ausgelegt wird dabei die erforderliche Schalldämmung insbesondere der Fenster anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel (Geräuschpegel vor den Fassaden), verursacht durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Sportanlagenlärm etc. Die DIN 4109 enthält baurechtlich verbindliche Vorgaben für die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Büroräumen o.ä.) abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel.

Hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen.

Zusätzlich wurde der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Die abschließende Regelung des Nutzungszeitraums erfolgt im bauordnungsrechtlichen Verfahren.

Die Heilbronner Straße und die Robert-Mayer-Straße sowie die Anliegerstraßen Eckartshaldenweg und Mönchhaldenstraße befinden sich im schalltechnisch relevanten Bereich zum Plangebiet. Zudem bestehen im schalltechnisch relevanten Bereich zum Plangebiet noch die Schienenwege der Stadtbahn in der Heilbronner Straße mit der U5, U6, U7 und U15, der Schienenweg Stadtbahnlinie U5, welche am nördlichen Ende des Schulgrundstücks verläuft, sowie die DB-Strecke 4860 (Gäubahn).

Beim Eckartshaldenweg und bei der Mönchhaldenstraße handelt es sich um nicht stark befahrene Straßen.



Nach der gutachterlichen Stellungnahme von Krämer Evers Bauphysik GmbH & Co. KG vom 24. Juni 2025 kann die nordöstlich bis südöstlich verlaufende Schienenstrecke 4860 der Deutsche Bahn AG, in Bezug auf die Hausmeisterwohnungen, als schalltechnisch ohne weitere Erhöhung der Lärmbelastung bewertet werden. Die Trasse der Gäubahn verläuft hier in einer Troglage und die Einschnittssohle ist ca. 7 bis 8 m unter der Geländeoberfläche Richtung Schulzentrum Nord. Die Böschungen sind begrünt und an der Böschungskante befindet sich höherer Bewuchs. Das Gelände der Hausmeisterwohnungen liegt noch einmal ca. 2 m höher. Zwischen der Trasse und den beiden Gebäuden schirmt einen großen Teil der Strecke die mehrgeschossige Bebauung am Eckartshaldenweg sowie die Grünanlage an der Mönchhaldenstraße ab. Hinzu kommt in diesem Streckenteil noch die Abschirmung durch die zukünftige Sporthalle.

Künftig soll die Strecke von der Stuttgarter Straßenbahn AG (SSB) betrieben werden. Dies ist aber erst in einigen Jahren (ca. ab 2030) vorgesehen, da auf der Strecke zwischen Vaihingen und dem Hauptbahnhof noch die Haltestellen geschaffen werden müssen. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung in zahlreichen anderen Streckenabschnitten sollen gemäß Verkehrswegeplan der Landeshauptstadt Stuttgart extra leise Fahrzeuge eingesetzt werden.

Die Lärmbelastung der Hausmeisterwohnungen wird durch die große Anzahl von Kraftfahrzeugen auf der Heilbronner Straße (B 27) und die vier Linien der Stadtbahn am Haltepunkt Pragfriedhof bestimmt. Stand heute wird eine spätere Nutzung der Gäubahn durch die Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) die Schallimmissionen an den beiden Gebäuden mit den Hausmeisterwohnungen im GB<sub>1</sub> nicht erhöhen.

Auswirkungen des Verkehrslärms im Planfall auf die geplanten Bebauungen innerhalb des Plangebietes und die angrenzende Bebauung sind wie folgt zu beurteilen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags weder an den Bestandsbauten noch an den geplanten schutzbedürftigen Bebauungen überschritten wird.

An den geplanten Hausmeisterwohnungen liegen die Beurteilungspegel tags bei bis zu 63 dB(A) und nachts bei bis zu 55 dB(A). An der Sporthalle und der Werner-Siemens-Schule treten je nach Fassade und Ausrichtung tags Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) (Sporthalle) auf. Nachts liegen die Pegel durch Verkehrslärm an den Bestandsbauten der Werner-Siemens-Schule bei bis zu 57 dB(A), sind jedoch aufgrund der Nutzung lediglich im Tageszeitraum nicht von Bedeutung.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags sowie 50 dB(A) nachts werden im direkten Einwirkungsbereich des Eckartshaldenwegs überschritten. Tags ist in diesen Bereichen (Hausmeisterwohnungen) mit Beurteilungspegeln von bis zu 63 dB(A) sowie nachts mit bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Die Sporthalle wird ebenfalls als Mischgebiet eingestuft. Aufgrund der Nutzung ist hinsichtlich des Immissionsschutzes die Schutzbedürftigkeit niedriger anzusetzen als z.B. bei Schulgebäuden mit Unterrichtsräumen. Für Außenwohnbereiche ist tags ein Schwellenwert von 62 dB(A) zu berücksichtigen. Je nach Art und Ausführung (Brüstung, Brüstungshöhe etc.) der Außenwohnbereiche können sich durch Fassadenreflexionen um bis zu 2 dB(A) höhere Beurteilungspegel ergeben als die bei den Berechnungen bzw. mit den angesetzten Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel. Ausgehend von einem maximal ermittelten Beurteilungspegel

von 63 dB(A) ergäbe sich somit ein Pegel von bis 65 dB(A) an den möglichen Außenwohnbereichen. Der Schwellenwert ist somit an den Außenwohnbereichen der geplanten Hausmeisterwohnungen überschritten.

Gemäß § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV soll bei Schallemissionen, die vom Schulbetrieb und Schulsport ausgehen, von einer Festsetzung bezüglich Betriebszeiten absehen werden, soweit der Betrieb einer Sportanlage dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen an Hochschulen dient, was bei der zulässigen Sporthalle für den Schulsport der Fall ist. Weiter heißt es in § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV, dass wenn die Anlage auch der allgemeinen Sportausübung dient, bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen die dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen an Hochschulen zuzurechnenden Teilzeiten nach Nummer 1.3.2.3 des Anhangs außer Betracht zu lassen sind; die Beurteilungszeit wird um die dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen an Hochschulen tatsächlich zuzurechnenden Teilzeiten verringert.

Weiter wurden die Immissionen ausgehend von der Vereinssportnutzung, die auf die angrenzenden Wohngebiete wirken, nach 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) bewertet.

Bei möglichem Lärm durch den Vereinssport ergeben sich die folgenden Ergebnisse: Die Beurteilungspegel außerhalb des Plangebietes, verursacht durch den Vereinssport, liegen unterhalb der Immissionsrichtwerte, somit sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Auswirkungen des Vereinssports unter der Woche (montags bis freitags) zeigen, dass an den Bebauungen der Mönchhaldenstraße und des Eckartshaldenweges die Beurteilungspegel durch die Nutzung der Sporthalle (inkl. An- und Abfahrt Pkw etc.) tags bis zu 43 dB(A) sowie bis zu 36 dB(A) nachts betragen. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden somit an den schutzbedürftigen Bebauungen eingehalten. Auswirkungen des Vereinssports an den Wochenenden (samstags und sonntags) zeigen, dass an der Bebauung der Mönchhaldenstraße und des Eckartshaldenweges die Beurteilungspegel durch die Nutzung der Sporthalle (inkl. An- und Abfahrt Pkw etc.) tags bis zu 46 dB(A) sowie bis zu 40 dB(A) nachts betragen. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden somit an der schutzbedürftigen Bebauung eingehalten.

Das angrenzende Wohngebiet entspricht der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets. Für das Prognosejahr 2035 ergeben sich durch den Verkehrslärm der Heilbronner Straße an der Bestandsbebauung an der Mönchhaldenstraße und dem Eckartshaldenweg Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags. Diese liegen somit dicht unter der Schwelle der Zumutbarkeit. Nachts wird der Schwellenwert von 60 dB(A) – ohne Berücksichtigung eventuellen Mehrverkehrs durch das Plangebiet – mit bis zu 59 dB(A) ebenfalls nur knapp unterschritten.

Für die in der schalltechnischen Untersuchung von Krämer Evers Bauphysik GmbH & Co. KG vom 22. Mai 2025 betrachteten Immissionsorte im angrenzenden Wohngebiet am Eckartshaldenweg wurden im Planfall Erhöhungen des Beurteilungspegels von bis zu  $\leq 0,8$  dB(A) tags und  $\leq 0,5$  dB(A) nachts ermittelt. An allen außerhalb des Plangebietes liegenden Immissionsorten ist die Zunahme durch den Mehrverkehr mit  $\leq 1$  dB(A) subjektiv

nicht wahrnehmbar bzw. aufgrund der bereits hohen Verkehrszahlen auf den umliegenden Straßen nicht signifikant. An den Fassaden der Werner-Siemens-Schule liegen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm durch den möglichen Neubau einer Sporthalle niedriger, da diese in einem Planfall eine Abschirmwirkung gegenüber dem Verkehr der Heilbronner Straße aufweist.

Aus Sicht des Gutachters wird die Auswirkung der Planung auf die außerhalb des Plangebietes liegenden Bestandsbebauung – in Bezug auf den Verkehrslärm inklusive Mehrverkehr – als vernachlässigbar gering eingeschätzt.

### **3.2.7 Pflanzverpflichtung pv § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

#### **3.2.7.1 Pflanzbindung und Pflanzgebote**

Aus naturschutzrechtlichen Gründen wird der möglichst umfangreiche Erhalt der Bäume im Bestand festgesetzt, die als erhaltenswert betrachtet werden. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des natürlichen Abgangs in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Für den Fall einer erforderlichen Ersatzpflanzung wird eine Standortverschiebung um bis zu 5,00 m gewährt, wenn technisch zwingend erforderlich. Dies soll eine gewisse Flexibilität in der Freianlagen- und Verkehrsplanung gewähren.

Sollte zukünftig eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Baufenster, inklusive möglicher Nebenanlagen stattfinden, dann würden bei einem Ausnützen des vollen Baufensters im Geltungsbereich bei einer Modellrechnung 52 Baumfällungen erforderlich, wovon 37 geschützte und 15 nicht geschützte Bäume sind. Es würden 16 nicht geschützte Bäume im Geltungsbereich erhalten. Ausnahmsweise sind statt Neupflanzungen nicht durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume auf dem gleichen Grundstück als Ersatzpflanzungen festgesetzt. Außerdem werden insgesamt 23 geschützte Bäume innerhalb des Geltungsbereichs erhalten. Zudem wird bei 4 Bäumen im Geltungsbereich ein Kronenschnitt durchgeführt.

Die entsprechende Ersatzpflanzung bemisst sich nach Stammumfang. Gemäß Baumschutzsatzung sind 72 Ersatzpflanzungen zu leisten, wovon 47 im Geltungsbereich und 25 außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen sollen. Gemäß Baumschutzsatzung sind:

- **72 Neupflanzungen** zu leisten,
- davon **47 Neupflanzungen** im Geltungsbereich des Bebauungsplans und
- **25 Neupflanzungen** außerhalb des Geltungsbereichs, aber innerhalb des Schulgrundstücks.

Die Ersatzpflanzungen werden erst bei tatsächlichem Entfall von Bäumen fällig. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind entsprechende Bilanzierungen gemäß Baumschutzsatzung einzureichen. Sollten die Ersatzpflanzungen innerhalb des Grundstücks nicht realisierbar sein, müssen verbleibende Defizite als Ersatzzahlung nach § 8 BSchS abgegolten werden.

Die Baumkartierung und -bewertung nach Baumschutzsatzung ist der Anlage 4e zur Begründung zu entnehmen. Bezüglich der Gestaltung von Baumquartieren greift die Festsetzung ebenso auf die Inhalte der Baumschutzsatzung zurück. Demnach muss eine Pflanzgrube mind. 12,0 m<sup>3</sup> Größe und 1,0 m Tiefe unter Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen aufweisen. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate mit einer angemessenen Durchlüftung und Anfahrerschutz zu verwenden.

### **3.2.7.2 Dachbegrünung**

Dachbegrünungen haben positive Wirkungen auf das lokale Mikroklima und wirken als zusätzlicher Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Aus diesem Grund sind Dachbegrünungen insbesondere im städtischen Kontext und bei hoher städtebaulicher Dichte besonders bedeutsam zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Flachdächer sind demnach flächig (mit Ausnahme von technischen Aufbauten und Oberlichtern auf bis zu 20 % der Dachfläche sowie von nicht brennbaren Abstandstreifen) extensiv zu begrünen.

Für die extensive Dachbegrünung wird eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 8 cm festgesetzt. Diese dient der Versorgung der Pflanzen mit Nährstoffen sowie mit Regenwasser, während gleichzeitig überschüssiges Regenwasser abgeleitet werden kann. Mit einer Schicht von 8 cm wird eine extensive, gut versorgte und somit langlebige Dachbegrünung gewährleistet. Für die Begrünung mit genannter Substrathöhe eignen sich v.a. Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen, die robust und trockenheitsliebend sind und sich unter geringem Aufwand gut entwickeln.

Um auf den Dachflächen weiterhin Solaranlagen zur Energiegewinnung zu ermöglichen, aber die Funktion der Dachbegrünung hierdurch nicht zu beeinträchtigen, werden für PV-Module über Dachbegrünungsflächen zusätzliche Auflagen und Hinweise definiert.

## **3.3 Kennzeichnung**

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen (Lärm) zu treffen sind. Das dient der Verankerung des notwendigen baulichen und passiven Schallschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

### **3.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zugelassen werden nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15°, damit sich die neuen Gebäude in die bestehende Bebauung auf dem Schulgrundstück einfügen, da dort alle Gebäude als Flachdächer ausgeführt sind. Des Weiteren ist durch diese Dachform eine Dachbegrünung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage besser umsetzbar.



### **3.4.2 Gestaltung der Außenanlagen § 74 (1) S. 1 LBO**

Die Festsetzung zur Gestaltung der Außenanlagen dient dem Zweck der Gestaltung des Plangebiets, damit weiterhin der begrünte und parkähnliche Charakter fortgeführt werden kann.

### **3.4.3 Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze**

Die Stellplatzsatzung Stellplatzverpflichtung des § 37 (1) 1 LBO wird dahingehend eingeschränkt, dass die Ermittlung der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge unter Anwendung der Bestimmungen des Anhangs 1 Buchstabe A der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom Mai 2015 erfolgt. Im Weiteren wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus mit langfristiger Bindung (Landeswohnraumförderungsprogramm) um weitere 30% je Wohnung reduziert. Diese Reduzierung hat auch nach Ablauf der Bindungen nach dem Landeswohlförderprogramm Gültigkeit. Diese Einschränkungen sind kumulativ anzuwenden.

Hierbei legt die Verwaltungsvorschrift Werte der Kriterien Erreichbarkeit, Dichte der Verkehrsmittel, Leistungsfähigkeit und Attraktivität des Verkehrsmittels fest, woraus sich der jeweilige Anteil am Bonus bestimmt. Aufgrund der nahen und guten Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz mit der nahegelegenen Stadtbahnhaltestelle „Pragfriedhof“, der hohen Anzahl an Stadtbahnlinien und der guten Taktung wird eine Minderung von 70% erreicht.

## **4. Umweltbelange**

Gemäß § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern und der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf diese Schutzgüter ist nachfolgend zusammengefasst.

### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen aus der Heilbronner Straße belastet.

## Lärm:

Wie in Kapitel 3.2.6 auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 22. Mai 2025 und der gutachterlichen Stellungnahme vom 24. Juni 2025 von Krämer Evers Bauphysik GmbH & Co KG beschrieben, zeigen die Ergebnisse, dass das angrenzende Wohngebiet am Eckartshaldenweg durch die Festsetzungen der Planung, bezogen auf den Mehrverkehr, keinen subjektiv wahrnehmbaren Lärmbelastungen ( $< 1 \text{ dB(A)}$ ) ausgesetzt ist. An den Fassaden der Werner-Siemens-Schule liegen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm durch den möglichen Neubau einer Sporthalle niedriger, da dieser in einem Planfall eine Abschirmwirkung gegenüber dem Verkehr der Heilbronner Straße aufweist. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV, bezogen auf den Vereinssportlärm, werden für allgemeine Wohngebiete ebenfalls an der schutzbedürftigen Bebauung eingehalten. Somit sind keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV soll bei Schallemissionen, die vom Schulbetrieb und Schulsport ausgehen, von einer Festsetzung bezüglich Betriebszeiten abgesehen werden, soweit der Betrieb einer Sportanlage dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen an Hochschulen dient, was bei der zulässigen Sporthalle für den Schulsport der Fall ist.

Bezogen auf Lärmbelastungen auf das Plangebiet im Planfall ergibt sich folgender Kenntnisstand. Nach der gutachterlichen Stellungnahme von Krämer Evers Bauphysik GmbH & Co. KG vom 24. Juni 2025 kann die nordöstlich bis südöstlich verlaufende Schienenstrecke 4860 der Deutsche Bahn AG (Gäubahn), in Bezug auf die Hausmeisterwohnungen, als schalltechnisch ohne weitere Erhöhung der Lärmbelastung bewertet werden. Die Lärmbelastung auf die schutzbedürftigen Hausmeisterwohnungen wird durch die große Anzahl von Kraftfahrzeugen auf der Heilbronner Straße (B 27) und den vier Linien der Stadtbahn am Haltepunkt Pragfriedhof bestimmt. Stand heute wird eine spätere Nutzung der Gäubahn durch die Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) die Schallimmissionen an den beiden Gebäuden mit den Hausmeisterwohnungen im GB<sub>1</sub> nicht erhöhen. Jedoch werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete durch die Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs von Heilbronner Straße, bezogen auf die schutzbedürftigen Hausmeisterwohnungen, überschritten.

Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags an den geplanten schutzbedürftigen Bebauungen wird, in Bezug auf den Verkehrslärm im Planfall auf die geplanten Bebauungen innerhalb des Plangebietes, nicht überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags sowie 50 dB(A) nachts werden im direkten Einwirkungsbereich des Eckartshaldenwegs überschritten. Tags ist in diesen Bereichen (Hausmeisterwohnungen) mit Beurteilungspegeln von bis zu 63 dB(A) sowie nachts mit bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Aufgrund der Nutzung ist hinsichtlich des Immissionsschutzes die Schutzbedürftigkeit niedriger anzusetzen als z.B. bei Schulgebäuden mit Unterrichtsräumen.

Eine Gesamtlärbetrachtung zeigt, dass sich durch die Emissionen von Straßen- und Schienenverkehr sowie Sportanlage Beurteilungspegel von 57 dB(A) bis 63 dB(A) tags sowie 50 dB(A) bis 55 dB(A) nachts im Plangebiet (Hausmeisterwohnungen) ergeben. Um

angemessene Wohnverhältnisse für die Hausmeisterwohnungen zu sichern, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, die zur Immissionsminderung beitragen (siehe Kap. 3.2.6).

#### Luftschadstoffe:

Es ist davon auszugehen, dass die derzeit gesetzlich geltenden Grenzwerte nach 39. BImSchV eingehalten werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand erfordert die lufthygienische Situation keine planerische Reaktion.

#### Bodenverunreinigungen:

Der Geltungsbereich erfasst entlang seiner nördlichen Grenze die altlastenverdächtige Fläche (ALA) mit der ISAS-Nr. 3932. Lediglich der nördliche Teil der festgesetzten Unterbauung (u2) befindet sich innerhalb der Verdachtsfläche. Bei baulichen Maßnahmen innerhalb dieser Fläche sind Maßnahmen vorzusehen, die eine Gefährdung für die Schutzgüter Wasser, Boden und menschliche Gesundheit ausschließen.

Durch die Planung entsteht keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Um dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG mit vorliegendem Bebauungsplan Rechnung zu tragen, wurde auf Grundlage mehrerer Begehungen zwischen April und August 2019 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, Oktober 2019) durchgeführt. Zusätzlich wurde eine Stellungnahme zum Habitatpotenzial für geschützte Arten im Bereich einer Erweiterung des Vorhabengebiets mit einer Begehung am 20.01.2025 durchgeführt (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, März 2025), welches die Ergebnisse aus dem Jahr 2019 unverändert bestätigt. Für Planungen außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt in der Vegetationsperiode 2025 eine Erfassung der Mauereidechse.

#### Europäische Vogelarten:

Im Rahmen der Brutvogelbestandsaufnahme 2019 wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 14 Vogelarten nachgewiesen. Davon sind 13 Arten als Brutvögel oder zumindest brutverdächtig und eine weitere als Durchzügler einzustufen. Das Gutachten stuft das Plangebiet in Bezug auf europäische Vogelarten als insgesamt durchschnittlich artenreich ein. Zu den festgestellten Arten im Plangebiet zählen Grauschnäpper, Stieglitz, Hausrotschwanz, die als Brutvogelarten der landes- und bundesweiten Roten Listen bzw. Vorwarnlisten erfasst sind. Lediglich der Grauschnäpper steht auf der Vorwarnliste. Der Stieglitz und Hausrotschwanz sind nicht gefährdet.

Für die im Eingriffsbereich des konkreten Bauvorhabens nachgewiesenen Vogelarten können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Durchführung der entsprechend Vermeidungsmaßnahmen, die in den Hinweisen aufgeführt sind, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Als Maßnahme soll die Installation von Nistkästen

vorgenommen werden und eine Beschränkung der Baufeldfreimachung gelten. Für den Stieglitz ist die Maßnahmenfläche M1 (siehe Kap. 3.2.4) vorgesehen.

#### Fledermäuse:

Im Quartier wird eine Zwergfledermaus vermutet, die als gefährdete Art eingestuft ist.

Für die im Eingriffsbereich des konkreten Bauvorhabens vermutete Zwergfledermaus können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Durchführung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahme mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Als Maßnahme soll die Installation von Nistkästen umgesetzt werden und es soll eine Beschränkung der Baufeldfreimachung gelten.

#### Eidechsen:

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Mauereidechsen gefunden, jedoch sind nach fachgutachtlicher Einschätzung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Tierart nicht betroffen. Damit die Zuwanderung der Eidechsen in den Baustellenbereich verhindert wird, soll entlang der als Mauereidechsenhabitat eingestuften Bereiche ein umfassender Reptilienschutzzaun errichtet werden.

Für die im Eingriffsbereich des konkreten Bauvorhabens nachgewiesenen Eidechsen können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Sonstige Tierarten:

Bei Gehölzinanspruchnahme ist nicht mit einer Betroffenheit europarechtlich geschützter Holzkäferarten zu rechnen.

Ebenso soll zum vorbeugenden Schutz von Insekten eine entsprechend insektenfreundliche Außenbeleuchtung installiert werden.

Durch die Planung entsteht keine Beeinträchtigung geschützter Arten.

#### Pflanzen:

Durch die Planung sind die in Anhang 4e aufgelisteten Bäume betroffen. Der Ersatz erfolgt gemäß der Stuttgarter Baumschutzsatzung zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs und zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch innerhalb des Schulgrundstücks (siehe Kap. 3.2.7).

#### **Schutzgut Boden und Fläche**

Natürliche Böden sind im Plangebiet nicht mehr erhalten. Der Großteil der Flächen im Plangebiet wurde versiegelt oder befestigt.

In das Schutzgut Boden und Fläche findet dahingehend planerisch ein Eingriff statt, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Erweiterung des Baufensters erfolgt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.



3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Bilanzierung gemäß Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) ergibt einen Verlust von 0,4 BX (Bodenindexpunkte).

Bodenindex Bestand: 1,3 BX

Bodenindex Plan: 0,9 BX

Differenz: 0,4 BX

Dieser Verlust der Bodenindexpunkte zugunsten der Planung der Gemeinbedarfsnutzung einer Sporthalle für den Schul- und Vereinssport inklusiver Hausmeisterwohnungen auf einer Innenbereichsfläche mit bereits geringer Bodenqualität und hohem Versiegelungsgrad ist hinzunehmen.

#### Altlasten

Der Geltungsbereich erfasst entlang seiner nördlichen Grenze die altlastverdächtige Fläche (ALA) mit der ISAS-Nr. 3932. Lediglich der nördliche Teil der festgesetzten Unterbauung (u<sub>2</sub>) befindet sich innerhalb der Verdachtsfläche. Bei baulichen Maßnahmen innerhalb dieser Fläche sind Maßnahmen vorzusehen, die eine Gefährdung für die Schutzgüter Wasser, Boden und menschliche Gesundheit ausschließen.

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Weiterhin liegen keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete vor.

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. Der Bebauungsplan verweist auf die entsprechenden Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 11. Juni 2002.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Bereich, in welchem Gefahren durch Sturzfluten und Starkregen bestehen. Bei Beachtung der Hinweise, dass einer entsprechenden Freiflächengestaltung und der Berücksichtigung von Objektschutz durchgeführt wird, ist keine Gefährdung bei Starkregenereignissen zu erwarten.

Die Planung stellt für das Schutzgut Wasser keine Beeinträchtigung dar.

#### Schutzgut Klima und Luft

Laut Klimaatlas der Region Stuttgart 2008 befindet sich der Geltungsbereich zum einen im Stadtrand-Klimatop (westlicher Bereich) mit wesentlicher Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind sowie einer Störung lokaler Windsysteme und zum anderen im Stadt-Klimatop (nördlicher Bereich) mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland, Ausbildung einer Wärmeinsel und Luftschadstoffbildung. Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich im Freiland-Klimatop mit einem ungestörten stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, was zugleich windoffen

(nicht vor Wind geschützt) ist und eine Frisch-/Kaltluftproduktion aufweist.

Die Flächen besitzen insgesamt bedeutende klimarelevante Funktionen mit direktem Bezug zum Siedlungsraum und werden damit mit einer erheblichen klimatisch-lufthygienischen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bewertet. Entsprechend der Klimatopeigenschaften ist die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit mit 1,7 m/s gering. Dies unterstreicht die Bedeutung lokaler Belüftungsbeiträge durch bodennahe thermisch induzierte Windsysteme. Die aus west-südwestlichen Richtungen abfließende Kaltluftströmungen folgen der Talsohle der Eckartshalde, die durch den Verlauf der Stadtbahngleise eine Betonung erfährt. Die aus west-südwestlichen Richtungen abfließenden Kaltluftströmungen (im Bereich des Schulgrundstücks ist der Windeintrag überwiegend aus Richtung Südwesten und Westen kommend, bedingt durch die ansteigende Topografie westlich des Schulgrundstücks in Richtung Hermann-Lenz-Höhe und im Südwesten durch die Anhöhe an der Birkenwaldstraße) werden bereits durch die Bestandsgebäude der Werner-Siemens-Schule beeinträchtigt, weshalb die im Bebauungsplanentwurf zulässige Bebauung keine zusätzliche Beeinträchtigung hervorruft.

Außerdem grenzt an das Plangebiet im Osten die stark frequentierte Heilbronner Straße, die laut Analysekarte des Klimaatlas als eine Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung dargestellt wird, was eine sehr hohe Luft-/Lärmbelastung bedingt.

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft erwartet.

#### Schutzgut Landschaft, Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Planungsauswirkungen auf das Landschaftsbild werden sich durch die Fällung einiger das Plangebiet prägender Bestandsbäume ergeben. Jedoch erfährt das Plangebiet durch bauliche Neuordnung und durch den Rückbau der bestehen oberirdischen Parkplätze, einer neue Freiflächengestaltung sowie die geplanten Ersatzpflanzungen eine Aufwertung. Zudem werden auch einige der prägenden Bestandsbäume durch den Bebauungsplan gesichert.

Außerdem bietet das anhand zahlreicher Voruntersuchungen in die engere Wahl genommene Baufeld die Chance, die bisher eher heterogen wirkende Bebauung des Schulgrundstücks durch den zusätzlichen Baustein zu einer städtebaulichen Einheit zusammenzufassen.

Durch die neugeplante Freiraumgestaltung kann davon ausgegangen werden, dass sich aus der Errichtung einer Sporthalle und von Wohngebäuden für Hausmeisterwohnungen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Ebenso lassen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Kulturdenkmale (Gemeindezentrum St. Georg, Gäubahntrasse) erkennen.

## **5. Sozialverträglichkeit**

Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen. Da aus der Planung keine über den Bestand hinausgehende neue Wohnnutzung resultiert, hat der

Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die Bedarfe an schulischen Einrichtungen bzw. Kindertagesstätten.

## 6. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

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

## 7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 6.900 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 6.900 m <sup>2</sup>

## 8. Anlagen

- 4a Gutachten für die Bauleitplanung zum Vorkommen geschützter Arten in Stuttgart vom Oktober 2019
- 4b Stellungnahme zum Habitatspotenzial für geschützte Arten im Bereich einer Erweiterung des Vorhabengebiets
- 4c Schalltechnische Untersuchung vom 22. Mai 2025
- 4d Stellungnahme zum Neubau Sporthalle Nord und Hausmeisterwohnungen – Schallimmissionen „Gäubahn“ vom 24. Juni 2025
- 4e Erfassung Baumbestand mit Eintragungen zum Erhalt und Fällung

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 27. Juni 2025



Thorsten Donn  
Amtsleiter