

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Im Schellenkönig / Steingrübenweg (Stgt 277)
in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte und -Süd**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und diese in einem Umweltbericht (Ziffer II der Begründung) beschrieben und bewertet. Erheblich nachteilige planbedingte Umweltauswirkungen lassen sich nicht feststellen.

Schutzgut Mensch

Die durch die Planung vorgesehenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Schutz und dem Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Freiflächen. Der Geltungsbereich wird als Wohnstandort mit hoher Wohnqualität gesichert. Das Vorhaben hat für den Betrachtungsraum damit insgesamt keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorhandenen Freiflächen werden größtenteils erhalten. Lediglich am Ende des Wendehammers Im Schellenkönig wurde ein Baufenster auf dem bisher unbebauten Flurstück 2787/8 festgesetzt.

▪ **Artenschutz**

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

▪ Baumschutzsatzung und Baumbilanz

Auf den Grundstücken 2787/8 und 2787/9 wurden im Jahr 2014 52 Bäume kartiert, von denen 31 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Die Realisierung des Bebauungsplans erfordert die Fällung von geschützten Bäumen auf dem Flurstück 2787/8. 27 Bäume liegen in einer geplanten Baugebietsfläche (Reines Wohngebiet), davon fallen 15 unter die Baumschutzsatzung. Im Falle des vollständigen Verlustes wären zur Kompensation unter Anwendung der geltenden Baumschutzsatzung bis zu 15 Ersatzpflanzungen erforderlich. Aufgrund der Lage des Baufensters und der Einschränkungen der Flächen für Stellplätze und Garagen wird jedoch davon ausgegangen, dass nicht vollumfänglich in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen wird, so dass voraussichtlich nicht mehr als 22 Bäume, davon 12 geschützt, gefällt werden müssen und 8 Ersatzpflanzungen erforderlich werden. Aufgrund von zum Teil starken Vorschädigungen und des überwiegend zu dicht stehenden Baumbestands wurde die Anzahl der Ersatzpflanzungen in der vorgezogenen Baumbilanz zum Bebauungsplanverfahren reduziert, verbindlich ist jedoch die Baumbilanz zum Zeitpunkt des Bauantrags. Teilweise kann der Ersatz auf dem Grundstück erfolgen. Ein Großteil der Ersatzpflanzungen ist jedoch aufgrund der nicht ausreichenden Größe des bereits stark mit Bäumen bestandenen Grundstücks entweder auf Flächen außerhalb des Grundstücks umzusetzen oder in Form einer Ersatzzahlung entsprechend § 8 BSchS abzulösen.

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

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

Schutzgut Boden

Die Umweltauswirkungen auf den Boden sind nicht erheblich, da eine neue Baumöglichkeit nur auf dem Flurstück 2787/8 (mit ca. 190 m² zusätzlich versiegelbarer Fläche) ermöglicht wird und eine Verschlechterung der Qualitätsstufe um ≥ 1 auf < 500 m² als nicht erheblich eingestuft wird.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden. Die Planung dient der Sicherung des Bestandes einschließlich der Freiflächen und Gärten. Durch die Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen (Begrünung von Flach- und Garagendächern, Begrünung der nicht überbaubaren Flächen) können die negativen Wirkungen zusätzlich abgemildert werden. Insgesamt werden die Wirkungen des Bebauungsplanes als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

Schutzgut Klima und Luft

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen mit Ausnahme von Grundstück 2787/8 keine grundsätzlichen Veränderungen der vorhandenen Baustruktur zu. Durch den Wegfall von bis zu 22 Bäumen kommt es einerseits zu einer Verringerung lokalklimatisch wirksamer Gehölzbestände. Andererseits werden die in der Hanglage bestehenden Kaltluftabfluss- und Luftaustauschverhältnisse jedoch mit der Planung

gesichert. Die klimarelevanten Vegetationsstrukturen und Flächen bleiben erhalten. Durch weitgehendes Freihalten der Hangbereiche von zusätzlicher Bebauung wird der Erhalt eines größeren zusammenhängenden Grünflächenanteils mit klimawirksamen Luftaustauschfunktionen erreicht. Die Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen (Begrünung von Flach- und Garagendächern, Begrünung der nicht überbaubaren Flächen) wirkt sich in diesem Zusammenhang ebenfalls positiv aus.

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

Schutzgut Landschaft

Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen baurechtlich genehmigten Gebäudebestand und die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern. Die Richard-Wagner-Straße ist im Anhang zur Ortsbausatzung als Aussichtsstraße verzeichnet. Das städtebauliche Ziel, die heutigen Bauverbotsflächen talseits der Richard-Wagner-Straße von Bebauung freizuhalten, wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen erreicht. Der begrünte Hangbereich unterhalb der Villa Reitzenstein bleibt damit erhalten und wird gesichert.

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

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

Die Planung führt insgesamt nicht zu erheblichen negativen Veränderungen für das Schutzgut Landschaft.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sind mit Ausnahme des Flurstücks 2787/8 am Ende des Wendehammers Im Schellenkönig keine weiteren naturschutzrechtlichen Eingriffe verbunden, da lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Der Eingriff ist entsprechend § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB mit einem Defizit von 1452 WE ermittelt worden. Als Ausgleich für diesen Eingriff ist die Zuordnung von Teilen einer bereits umgesetzten Maßnahme zur Wiederherstellung von Trockenrasen in Stuttgart-Vaihingen (Kaltentaler Abfahrt, Flurstück 330, baurechtliches Ökokonto der Stadt Stuttgart) erfolgt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde anstelle einer Darstellung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Eigentümer des Grundstücks 2787/8 geschlossen, der die Kostenübernahme für die Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsfläche regelt.

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

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur Auslegung der Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen von zwei Beteiligten schriftliche Anregungen ein. Bei beiden Anregungen ging es um den Wunsch, auf bisher im Bauverbot liegenden Flächen Baumöglichkeiten zu schaffen. Berücksichtigt werden konnte ein neues Baufenster auf dem Flst. 2787/8 am Ende der Stichstraße Im Schellenkönig, auf dem im nö-Bebauungsplan 1954/83 bereits eine Baumöglichkeit festgesetzt war. Nicht berücksichtigt werden konnte der Wunsch nach einer Baumöglichkeit in der begrünten Hangfläche unterhalb der Richard-Wagner-Straße.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Anregungen ein.

3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange konnten größtenteils berücksichtigt werden.

Nicht berücksichtigt werden konnte nur die Stellungnahme des Amts für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Das Amt für Umweltschutz hatte darum gebeten, die Festsetzung zur Dachbegrünung dahingehend zu ergänzen, dass die aufgeständerte Kombination und von Solaranlagen und Dachbegrünung einseitig schräg erfolgen sollte.

Bei einer Ergänzung der Festsetzung wäre eine erneute Auslegung erforderlich gewesen. Die Ergänzung wurde als nicht gerechtfertigt angesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bis auf eine neu geschaffene Baumöglichkeit bereits vollständig bebaut. Bis auf ein Gebäude sind ausschließlich geneigte Dächer vorhanden. Die Ergänzung wäre jedoch nur für Flachdächer sinnvoll. Zudem wurden die Festsetzungen zwischen dem Amt für Umweltschutz und dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vor der Auslegung abgestimmt.

4. Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur, d.h. sowohl die vorhandene und genehmigte Bebauung, als auch die vorhandenen Freiflächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Die Erforderlichkeit für den Bebauungsplan ergibt sich aus einer fehlenden geeigneten planungsrechtlichen Grundlage für die bestehende Bebauung.

Das Ziel der Sicherung der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen ließ keine städtebaulich sinnvolle Alternativen- oder Variantenprüfung zu. Lediglich auf den Flurstücken 2787/8 und 2787/9 wurde geprüft, ob eine Bebauung entsprechend des nö-Bebauungsplans 1954/83 für zwei Gebäude ermöglicht werden kann oder ob die Grundstücke weiterhin freigehalten werden sollen. In der Abwägung zwischen den unterschiedlichen öffentlichen Belangen (z. B. Klimaschutz, Baumschutzsatzung,

Orts- und Landschaftsbild) und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer wurde ein Baufenster auf Flurstück 2787/8 festgesetzt.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, den 1. April 2019


Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor