

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 4

Kornhasen Aufstockung (Wa 85) im Stadtbezirk Stuttgart-Wangen

Begründung



Begründung

Bebauungsplan Kornhasen Aufstockung (Wa 85) im Stadtbezirk Wangen

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Bestand und Nutzung
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Bebauungsplan der Innenentwicklung
5. Planinhalt
 - Städtebauliche Konzeption
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - Grünordnung / Klima
 - Innere und äußere Erschließung
6. Örtliche Bauvorschriften
 - Dachgestaltung
 - Außenanlagen, Fassadengestaltung, Einfriedungen
7. Sozialverträglichkeit
8. Umweltbelange
 - Bebauungsplan der Innenentwicklung, Eingriffsbewertung
 - Artenschutz
 - Verkehrslärm
 - Klima, Luft
 - Wasser- und Bodenschutz, Altlasten
 - Besonnung
9. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen
10. Kosten
11. Planungsdaten

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Bestand und Nutzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Wohnstandortes Wangen am Fuße des Wangener Berges an der Straße Jägerhalde. Es umfasst das Grundstück Jägerhalde 7 mit der Flst. Nr. 1667/2 und mit einer Fläche von 3.805 m² und einen Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche auf Flst. Nr. 1667. Damit hat das Plangebiet insgesamt eine Fläche von 3.961 m².

Auf dem Grundstück steht ein Pflegeheim (Willy-Körner-Haus), welches den südlichen Teil eines Gebäudekomplexes bildet. Dieser Komplex, das Generationenzentrum Kornhasen, setzt sich nach Norden mit Seniorenwohnungen und einer Kindertagesstätte fort und wurde im Jahre 2005 erbaut.

Am Ortsrand entlang des Hanges nach Norden und Süden sowie zum Ortskern hin setzt sich 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung fort. Hangseitig grenzt das Grundstück an das Landschaftsschutzgebiet Wangener Höhe.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Bebauungsplan

Das Plangebiet - wie auch der übrige Gebäudekomplex und die umgebenden Wohnbauflächen - liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kornhasen Teil 1“ (2003/15). Dieser setzt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4 und einer HbA von 246,50 m üNN, in einem Teilbereich von 240,50 m üNN, bestimmt. Die Ausnutzung des vorhandenen Gebäudes wie auch die Gebäudemaße entsprechen den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf dar. Da die Neuplanung weiterhin eine Gemeinbedarfsfläche vorsieht, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Einzelhandelskonzept

Die Konzeption Einzelhandel und Zentren für die Landeshauptstadt Stuttgart (GRDRs Nr. 222/2008) vom Juli 2008 dient als Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels sowie für die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben. Das Plangebiet liegt außerhalb des Nahversorgungszentrums „D-Zentrum Wangen-Ortsmitte“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen keine Einzelhandelsnutzungen vor.

Vergnügungsstätten

Für den besiedelten Bereich von Wangen gilt der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ (2017/12), mit dem die vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption aus dem Jahr 2012 umgesetzt wurde. Damit werden Vergnügungsstätten des Spiel-, Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und Wettbüros vollständig ausgeschlossen.

Da im Plangebiet gegenwärtig und auch künftig nur die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsnutzungen zulässig sind, ist hier die Ansiedlung städtebaulich unerwünschter Nutzungen im Sinne der Vergnügungsstättenkonzeption nicht zu befürchten.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit 50 Pflegeplätzen zählt das 2005 eröffnete Pflegeheim Kornhasen zu den kleineren Einrichtungen und befindet sich an der unteren Grenze der Wirtschaftlichkeit. Aufgrund geänderter Anforderungen der Landesheimbauverordnung (LHeimBV) ist eine bauliche Neuorganisation erforderlich, die zum Verlust von 6 Pflegeplätzen führt. Der Abbau dieser Plätze ohne Kompensation wäre für die Einrichtung wirtschaftlich nicht mehr zu verkraften.

Hinzu kommt die Anforderung nach einer Wohngruppengröße von maximal 15 Personen; aktuell hat das Heim 25er Gruppen. Diese Änderung hat einen erhöhten Platzbedarf zur Folge, der im Bestand nicht gedeckt werden kann.

In Anbetracht des Mangels und der hohen Nachfrage nach Pflegeplätzen ist es sinnvoll, den Verlust nicht nur zu kompensieren, sondern den Bestand nach Möglichkeit zu erhöhen. Auf der Dachfläche des bestehenden Pflegeheimes könnten durch Aufstockung 14 Plätze eingerichtet werden. Damit würde der Verlust von 6 Plätzen kompensiert und 8 neue Plätze geschaffen werden.

Für diese Planung ist eine Änderung des bisher gültigen Bebauungsplan „Kornhasen Teil 1“ erforderlich. Abgesehen von der Bauhöhe sollen die übrigen städtebaulichen Merkmale, wie überbaubare Grundstücksfläche, Grundfläche des Gebäudes, Maß der Überbauung, Bauweise, Gebäudeausrichtung und natürlich die Gemeinbedarfsnutzung Pflegeheim unverändert bleiben.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung; bereits bebaute Flächen werden durch Aufstockung nachverdichtet.

Die Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche ist kleiner als 20 000 m². Es werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen; weitere Grundflächen sind von daher nicht mitzurechnen.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht verpflichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB oder dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht.

Der Bebauungsplan soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

5. Planinhalt, städtebauliche Konzeption

Die Neuplanung sieht im Vergleich zum Bestand im Wesentlichen eine Änderung der zulässigen Bauhöhe um 1 Geschoss vor.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird für einen Teilbereich der bestehenden Dachfläche von 246,50 m üNN um 3,30 m auf 249,80 m üNN angehoben. Um eine bestmögliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, soll das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss, d. h. mit einem Rücksprung von gut 8 m von den falseitigen Gebäudekanten als auch mit einem kleineren Rücksprung von der nördlichen Kante ausgebildet werden. Einerseits wird damit die zusätzliche Verschattung der östlich und tiefer gelegenen Nachbargebäude an der Nähterstraße minimiert oder gar vermieden, andererseits wird die Anhebung der Bauhöhe insgesamt städtebaulich (optisch) weniger wirksam.

Zur Installation von Solaranlagen darf die neue Bauhöhe um maximal 1,5 m überschritten werden. Damit kann dem Bedarf an alternativer Energiegewinnung nachgekommen werden, ohne sich negativ auf die Verschattungssituation und das Kleinklima (Hangabwinde) auszuwirken. Mit einem Gutachten vom 14. September 2021 wurde nachgewiesen, dass sich eine solche Erhöhung bei Einhaltung eines entsprechenden Abstandes vom Gebäuderand auf die Besonnungsdauer benachbarter Gebäude nicht wahrnehmbar auswirkt. Auf Grund dessen wurden für das neue oberste Geschoss Rücksprünge festgesetzt (Staffelgeschoss).

Die übrigen Gebäudehöhen entsprechen den bisherigen Festsetzungen.

Auch die Baugrenzen bleiben im Wesentlichen unverändert. Der im bisherigen Bebauungsplan zwingend vorgesehene Rücksprung im Erdgeschoss an der Südostseite des Gebäudes entfällt. Ansonsten werden die Baugrenzen mit dem Rücksprung entlang des Gehweges und an der Nordwestseite wie bisher belassen. Dies erlaubt die Ausgestaltung eines großzügigeren Gehbereiches. Dies entspricht

auch dem aktuellen Gebäudebestand. Die eigenständige Höhen- und Lagefestsetzung für den kleinen Anbau an der Südostseite des Baufensters ist städtebaulich nicht erforderlich und kann entfallen; der Anbau wird in das Baufenster für das Pflegeheim einbezogen.

Die Festsetzung HbA2 erlaubt die Errichtung eines verglasten Anbaus an das Staffelgeschoss in einer Tiefe von 3 m und Länge von 15 m sowie einen kleinen Terrassenbereich. So kann beispielsweise eine geschützte Aufenthaltsmöglichkeit auf der Dachfläche und damit eine Verbesserung der Wohnqualität geschaffen werden. Dieser Anbau soll sich aber dem Staffelgeschoss baulich unterordnen und wird daher hinsichtlich seiner Länge und einer Höhe von 2,70 m beschränkt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bleibt es bei der bisher festgesetzten Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Dieser Wert wurde für den ganzen Gebäudekomplex bestimmt, um eine gelockerte und gegliederte Bebauung zu ermöglichen, insbesondere aufgrund des unmittelbar angrenzenden Außenbereiches und um den Belangen des Klimaschutzes und der Stadtgestaltung gerecht zu werden. Im Wesentlichen entspricht diese GRZ auch der Baudichte am westlichen Ortsrand von Wangen.

Analog hierzu sind Nebenanlagen auf die Flächen innerhalb des Baufensters beschränkt. Außerhalb des Baufensters gibt es lediglich einen kleineren Zulässigkeitsbereich für eine Tiefgarage, weil sie unterhalb des Vorplatzes bzw. Eingangsbereiches liegt und es sich sowieso um eine Verkehrsfläche handelt.

Eine Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Die mögliche Geschossfläche im Plangebiet erhöht sich durch die Anhebung der Bauhöhe von bisher ca. 4.100 m² auf künftig 4.800 m², was, bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche, einer GFZ von 1,4 entspricht. Damit wird der Orientierungswert der GFZ von 1,2, der für das umgebende allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO zu beachten wäre, überschritten.

Aufgrund der Hang- und Randlage des Gebäudekomplexes ist das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf das umgebende Wohngebiet gebietsverträglich und städtebaulich vertretbar. Im Sinne des § 17 BauNVO werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der Lage und Anordnung der Gebäudeteile beachtet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Hinblick auf die Belange des Klimas und der Besonnung der umgebenden Wohnbebauung sind auch aufgrund der angrenzenden Grünflächen und der zurückgesetzten Aufstockung nicht gegeben und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Gemeinbedarfsnutzung „Pflegeheim“ und deren Flächenanteil am Grundstück bleibt unverändert.

Grünordnung, Klima

Die Aufstockung um ein Geschoss ist aus klimatischer Sicht noch vertretbar. Sie erschwert jedoch den Kaltluftabfluss (Hangabwinde) und damit die Durchlüftung,

was mit Zunahme der Baumasse zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperaturen führt. Dies verschlechtert tendenziell und in einem sehr geringen Ausmaß die Wohn- u. Aufenthaltsqualität und fördert eine Zunahme der Wärmebelastung.

Ansonsten werden hinsichtlich der Grünordnung die bisherigen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen.

Die Pflanzvorgaben gewährleisten ein ausreichendes Maß an Eingrünung, die Verwendung von heimischen Pflanzen zum Schutz und zur Förderung der heimischen Flora und Fauna und einen nachhaltigen Bestand der Dachbegrünung. Entlang des bergseitigen Fußweges soll verhindert werden, dass durch eine geschlossene Bepflanzung die Sicht ins Neckartal völlig versperrt wird.

Die private Grünfläche an der Südostseite des Plangebietes stellt eine Zäsur zwischen dem Kornhasenkomplex und der angrenzenden Wohnbebauung dar und dient dem Kaltluftabfluss. Die Streuobstwiese war im bisherigen Bebauungsplan als Ausgleich für erfolgte Eingriffe festgesetzt worden und wird daher in die neue Planung übernommen. Es gab jedoch keine weitergehenden Vorgaben zur Ausgestaltung dieser Fläche, so dass jetzt Festsetzungen über die zu pflanzenden Bäume aufgenommen werden, um eine angemessene Bepflanzung zu erzielen.

Die Trockenmauer wurde im Bebauungsplan 2003/15 als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und entsprechend hergestellt. Deshalb werden jetzt entsprechende Erhaltungsmaßnahmen vorgegeben. Von der Festsetzung im bisherigen Bebauungsplan, je 100 m² einen Baum zu pflanzen, was aber noch nicht umgesetzt wurde, wird Abstand genommen, da dies zu einer Verschattung der Trockenmauer führen würde; diese soll aber gerade nicht beschattet werden. Stattdessen genügt es, auf der Hangfläche 5 mittel- bis großkronige Bäume anzupflanzen. Diese Pflanzweise wird auch dem Streuobstgartencharakter in diesem Hangbereich gerecht.

Aufgrund der zuvor genannten Wärmebelastung und damit einhergehenden Auswirkungen auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität wäre neben der Dachbegrünung eine Begrünung der südlich ausgerichteten Fassaden sinnvoll. Dies trüge auch zu einer Verbesserung der lokalen stadtklimatischen Situation bei. Das Bestandsgebäude ist jedoch für eine Fassadenbegrünung aufgrund der Architektur und Außengestaltung nur bedingt geeignet. Deshalb sollen 3 der festgesetzten 5 Bäume so gepflanzt werden, dass sie durch ihre Verschattung der besonnten Gebäudeseiten einen ähnlichen Effekt erzielen. Bei Laubbäumen ist überdies gewährleistet, dass in den Wintermonaten eine willkommene Besonnung gegeben ist. Um eine optimale Beschattung zu gewährleisten, können die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der Bäume um bis zu 5 m verschoben werden.

Solaranlagen

Im Planungsrecht soll künftig so weit wie möglich den steigenden Klimaschutzanforderungen entgegengekommen werden, in dem auf geeigneten Gebäuden die Installation von Solaranlagen festgesetzt wird. Gemäß Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG-BW) gilt ab Mai 2022 eine Pflicht zur Installation von Solaran-

lagen auf allen neuen Dächern; damit sind lediglich noch Details zur Installation, z. B. Aufständering oder Höhenbeschränkungen als Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

In diesem Planverfahren wird aus gestalterischen als auch klimatischen Gründen und wegen möglicher Auswirkungen auf die Besonnung von Nachbargebäuden ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung des Gebäudes gelegt. Eine gutachterliche Prüfung vom 14. September 2021 ergab, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Solaranlagen um 1,5 m noch verträglich ist, wenn ein Abstand von der Nutzungstrennlinie eingehalten wird, der dem 2-fachen der jeweiligen Höhe entspricht, um die die HbA3 überschritten wird.

Die Aufständering von Solaranlagen mit einem mind. 30-cm-Abstand über der Substratschicht und die Flächenvorgaben in der Draufsicht (max. 50 %) ermöglichen gleichzeitig eine durchgehende Dachbegrünung und die Gewinnung von Sonnenenergie.

Die Stadt betreibt ein Energiemanagement für die städtischen Liegenschaften, um gezielt Energie- und Wasserverbräuche zu reduzieren und Energiekosten einzusparen und strebt die Klimaneutralität ihrer Gebäude an. Demgemäß beschloss der Gemeinderat am 28. Mai 2020 die Energierichtlinie (GRDrs 1493/2019), die den bisher gültigen Energieerlass ablöst. Da es sich in diesem Planungsfall um einen städtischen Eigenbetrieb handelt, ist bereits ohne landesgesetzliche Vorgabe gewährleistet, dass Solaranlagen installiert werden.

Innere und äußere Erschließung / ruhender Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Jägerhalde im Norden und Munderkinger Straße im Süden jeweils zur Ulmer Straße. Die Stadtbahnhaltestelle Inselstraße mit den Linien U 9 und U 4 ist ca. 300 m entfernt.

Die Verkehrsfläche vor dem Pflegeheim, die die Jägerhalde mit der Munderkinger Straße verbindet, wird, wie bisher, als Gehweg festgesetzt.

Im Hinblick auf den besonderen Bewohnerkreis (pflegebedürftige Personen) löst die Zunahme der Pflegeplätze von 50 auf 58 den Bedarf eines einzelnen weiteren Stellplatzes aus. Die bisher vorhandenen Stellplatzkapazitäten im Bereich des Pflege- und Wohnheimes Kornhasen reichen dafür aus und die planungsrechtliche Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen ist demnach nicht erforderlich.

Die Parkierung erfolgt überwiegend in einer Tiefgarage mit bislang 22 Stellplätzen; weitere 17 Stellplätze für Besucher befinden sich im Straßenbereich Ecke Näherstraße / Jägerhalde.

An der nördlichen Ecke des Plangebietes wird die Festsetzung der Geh- und Fahrrechte aus der bisherigen Planung übernommen. Hierbei handelt es sich um einen Teil der Vorfahrts- und Wendefläche für das Pflegeheim und den übrigen Kornha-

sen-Komplex. Die Ver- und Entsorgung, z. B. Essenslieferungen oder Müllabfuhr, erfolgt weiterhin über die Munderkinger Straße.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet sind vorhanden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden, so weit erforderlich, von der bisherigen in die neue Planung übernommen.

Dachgestaltung

Für den gesamten Gebäudekomplex waren im bisherigen Bebauungsplan Flachdächer festgesetzt und solche sind zur Ausführung gekommen. Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung wird auch weiterhin ein Flachdach vorgegeben.

Fassadengestaltung

Aufgrund der exponierten Lage und zur besseren Einfügung dürfen grelle Farben und reflektierende Materialien an Fassaden nicht verwandt werden. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen, deren Spiegelungen nicht zu vermeiden, die jedoch mit einer reflektionsreduzierten Verglasung zu versehen sind.

Erhaltung der Aussicht

Für Nutzer der Spazierwege an den Hängen des Wangener Berges ist die Aussicht auf das Neckartal von besonderer Bedeutung. Deshalb ist im Bereich des Fußweges entlang der bergseitigen Plangebietsgrenze auf eine Bepflanzung zu verzichten, die die Aussicht vollständig verhindern würde.

Einfriedungen, Müllbehälter

Die Vorgaben für die Einfriedungen dienen der Einsehbarkeit und dem Erhalt der Offenheit des Gebietes.

Freistehende Müllbehälter, insbesondere eine Ansammlung bei größeren Gebäudekomplexen wie hier, wären der Erscheinung eines Wohngebietes abträglich. Es kann zu Geruchsbelästigungen kommen, insbesondere, wenn sich die Behälter in der Sonne aufheizen. Die Vorgaben sollen dem entgegenwirken.

7. Sozialverträglichkeit

Die Planung dient der Deckung des festgestellten dringenden Bedarfes an Plätzen für pflegebedürftige Personen. In der näheren Umgebung ist ganz überwiegend Wohnnutzung sowohl planungsrechtlich festgesetzt als auch im Bestand tatsächlich vorhanden.

Das Plangebiet liegt am Rand des Wangener Wohnstandortes und grenzt an den Außenbereich mit Obst- und Weingärten an. Die wichtigsten Versorgungs- und In-

frastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die nächst gelegene Stadtbahnhaltestelle ist ca. 300 m entfernt. Das Landschaftsschutz- und Naherholungsgebiet Wangener Berg grenzt direkt an die bergseitige Plangebiets- (Grundstücks-)grenze.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Kornhasen Aufstockung (Wa 85) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffes sowie Ausgleichsmaßnahmen sind daher entbehrlich. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird daher abgesehen. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem LUVPG.

Mit dem Bebauungsplan wird die zulässige Bauhöhe um ein Geschoss angehoben. Darüber hinaus werden gegenüber dem geltenden Planrecht keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Der Eingriff ist somit minimal, da der Vollzug des Planes nicht zu Eingriffen in Natur und Landschaft führt. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Gebäude haben ausnahmslos Flachdächer. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Deshalb wird auf der Ebene der Bauleitplanung auf eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG verzichtet. Das Plangebiet wird als „stark verarmt“ bewertet. Es ist allenfalls mit allgemein häufigen, wenig störungsanfälligen und anpassungsfähigen Arten zu rechnen. Insofern ist mit der Planung eine Bedrohung lokaler Populationen streng bzw. besonders geschützter Arten nicht gegeben.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist eine Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 7220-341 "Stuttgarter Bucht" auf der Anhöhe ca. 500 m südwestlich des Plangebietes. Ausgehend von der geplanten Nutzung und der gegenwärtigen Gebäudenutzung im Umfeld sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes zu erwarten.

Da lediglich das Gebäude um ein Stockwerk erhöht wird, ergeben sich keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten.

Verkehrslärm

Unter Berücksichtigung der Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete der

DIN 18005 für schutzbedürftige Einrichtungen ist von einem Schutzniveau von 45/35 dB(A) (tag/nachts) auszugehen.

Durch die Neuplanung kommt es zu keiner nennenswerten Verschlechterung der Verkehrs- und Lärmsituation.

Gemäß der Lärmkartierung Stuttgart 2017 ist an der Jägerhalde und Munderkinger Straße von einem Lärmpegel von bis zu 55 dB(A) für den 24-Stunden-Mittelwert und bis zu 50 dB(A) für den Nachtwert auszugehen.

Das Pflegeheim wird als schutzbedürftige Einrichtung nach DIN 18005 (in Anlehnung an die TA Lärm) mit einer Empfindlichkeit von 45/35 dB(A) tags/nachts eingestuft. Diese Orientierungswerte werden demnach tags bis zu 10 dB(A) und nachts bis zu 15 dB(A) überschritten.

Wegen der Überschreitung der Orientierungswerte sind Maßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle) sind aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht wünschenswert. Deshalb wird festgesetzt, dass an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Die Freiflächen der Grundstücke und Wohnaußenbereiche des Plangebietes werden dadurch grundsätzlich nicht geschützt.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Baufenster so angeordnet wurden, dass die Gebäude einen Schallschutz zum rückwärtigen Bereich bewirken und dort ausreichend nutzbare Freibereiche geschaffen werden können.

Das Plangebiet wird im Weiteren gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen zu treffen sind.

Klima, Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet, wie fast der gesamte Wohnstandort Wangen, als bebauter Bereich mit bedeutender klimarelevanter Funktion und erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung dargestellt. Den Wangener Hanglagen kommen bedeutsame klimarelevante und lufthygienische Funktionen zu, die sich überwiegend aus dem kleinräumigen Luftaustausch zugunsten des klimatisch-lufthygienisch stark belasteten Neckartales ergeben. Es bildet sich ein tagesperiodisches, thermisch induziertes Berg- und Talwindsystem aus, welches nicht unwesentlich zur nächtlichen Durchlüftung und Kühlung der im Neckartal gelegenen Siedlungsbereiche beiträgt.

Der aktuelle Standort des Gebäudekomplexes Kornhasen wurde unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange optimiert. Auf diese Weise konnte in Verlängerung der quer zum Tal verlaufenden Straße Rinkenbergr eine durchgängige Grünschnisse als wirksame Abflussbahn des bodennahen Kaltluftabflusses erhalten werden, die sich entlang der Straße Rinkenbergr selbst zur Ortsmitte Wangens

fortsetzt. Die Bebauung klimawirksamer Hangflächen neben dieser Schneise wurde aufgrund des Einfügens in die vorhandene Verbauungssituation des Wangener Hanges als vertretbar bewertet. Im Verfahren wurde insbesondere die mäßige Höhenentwicklung des mit der Breitseite zum Tal orientierten Baukörpers (Pflegeheim) hervorgehoben.

Die Aufstockung bezieht sich auf ein einzelnes Gebäude und nimmt nur etwa die Hälfte der bisherigen Dachfläche ein. Die damit verbundenen Behinderungen nächtlicher Hangabwinde über das heutige Maß hinaus sind von nachgeordneter Bedeutung, da in diesem Bereich bereits derzeit keine vollkommen hindernisfreie Strömung möglich ist und sich eine Bewertung der Kaltluftwirksamkeit der Hanglage nur über eine flächenhafte Betrachtung der gesamten Hanglage erschließt. Für die aktuelle Planung im Vordergrund steht, dass einerseits nicht in die klimawirksamen Hangflächen eingegriffen wird und andererseits die durchgängige Grünschneise in Verlängerung der Straße Rinkenbergr sowie die Grünzäsuren zwischen den Gebäuden erhalten bleiben.

Der Klimaatlas kennzeichnet im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Straßen mit hoher Verkehrsbelastung.

Die Feinstaubbelastung im Plangebiet liegt mit $19 - 22 \mu\text{m}^3$ im Jahresmittel im mittleren Bereich. Dasselbe gilt für die Stickoxidbelastung mit $28 - 32 \mu\text{m}^3$ im Jahresmittel. Wesentliche Veränderungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Wasser- und Bodenschutz, Altlasten

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebietes der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg. Bei Einhaltung der Schutzbestimmungen kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Gefährdung des Grundwassers kommt. Zum Schutz des Grundwassers bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Die Planung sieht keine Veränderung im Umfang der überbaubaren Flächen vor. Somit kommt es zu keinen Veränderungen hinsichtlich der Bodenversiegelung und die bisherigen Festsetzungen werden übernommen. Dächer sind mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm zu begrünen. Eine wesentliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden im Hinblick auf die Versiegelung ist somit nicht zu erwarten.

Die im Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) für das Plangebiet dargestellte Bodenqualität ist „gering“ (Qualitätsstufe 1). Der dort ausgewiesene Versiegelungsgrad liegt zwischen 40 und 60%, an dem die Planung nichts ändert. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Es kommt zu keiner Veränderung hinsichtlich der Bodenindexpunkte.

Im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Stuttgart sind keine Eintragungen vorhanden.

Landschaft

Vom oberhalb liegenden Fußweg ergibt sich eine geringfügige Beeinträchtigung der Aussicht ins Neckartal, da die zulässige Gebäudehöhe von 249,80 m nur knapp unterhalb der Höhenlage des Bergweges von ca. 252 m liegt. Dies ist jedoch nur auf kurzer Strecke der Fall und daher vertretbar.

Besonnung

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einem Osthang mit östlich davon tieferliegender Wohnbebauung wurde im Vorfeld der Planung ein Besonnungsgutachten durch das Solarbüro Dr.-Ing. Goretzki, Stuttgart, nach DIN 5034-1 erstellt (Besonnungsgutachten vom 30. November 2016 / 14. September 2021). Als „ausreichende Besonnung“ gilt nach dieser Norm eine zumindest einstündige Besonnungsdauer am 17. Januar und eine zumindest vierstündige Besonnungsdauer am 23. September (Tag-/Nachtgleiche) für zumindest einen Aufenthaltsraum in der Fenstermitte an einem klaren Tag.

Das Gutachten stellt folgendes fest:

Am 17. Januar kommt es bei den Gebäuden Nähterstraße 57, 59, 61, 63 und 65-West zu einer Verringerung der Besonnungsdauer. Im westlichen hangseitigen Geschoss des Gebäudes Nähterstraße 65 ist für den Wintertag eine deutliche, bei 5 Wohnungen bzw. Etagen eine geringfügige bis mäßige Verminderung der Besonnungsdauer, bei den übrigen 49 Wohnungen bzw. Etagen ist keine Veränderung der Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 zu erwarten. Bei keiner Wohnung tritt eine Veränderung des Status „ausreichend besonnt“ ein.

Am 23. September kommt es bei den Gebäuden Nähterstraße 55-Nord und 57 zu einer Verringerung der Besonnungsdauer. Bei 2 Wohnungen ist eine geringfügige Verminderung der Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 zu erwarten. Bei allen übrigen 53 Wohnungen bzw. Etagen ist keine Veränderung der Besonnungsdauer zu erwarten. Bei keiner Wohnung ist eine Veränderung des Status „ausreichend besonnt“ zu erwarten.

Damit ist gemäß DIN 5034-1 nach Anhebung der Gebäudehöhe des Pflegeheimes um 1 Staffelgeschoss eine ausreichende Besonnung gewährleistet und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nach wie vor erfüllt.

Für Solaranlagen, die nach neuem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg auf dem Dach zu errichten sind, werden bestimmte Rahmenbedingungen hinsichtlich der Installation gesetzt. Die Höhenbeschränkung auf 1,5 m und der Abstand vom Gebäuderand um das 2-fache der jeweiligen Höhe, um die die HbA3 überschritten wird, gewährleisten, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Durchlüftung oder das Erscheinungsbild kommt und die Besonnungsdauer der Gebäude in der Nachbarschaft nicht wahrnehmbar beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der Bebauung im Plangebiet ist folgendes festzustellen:

Ein Gutachten des gleichen Büros, das bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes angefertigt wurde, stellte fest, dass die Anforderungen der DIN 5034-1 für die nordost-orientierten Räume des Pflegeheimes nicht erfüllt werden können. Der nordöstliche Horizont des Gebäudebereiches ist jedoch völlig frei und die Belichtung der entsprechenden Räume ist sehr gut, so dass die nicht der DIN 5034-1 entsprechende Besonnung gemäß Gutachten für zumutbar gehalten wurde.

Diese Aussage gilt aufgrund der unveränderten Ausrichtung auch für die Aufstockung.

9. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen für das Plangebiet sind nicht erforderlich.

10. Kosten für die Stadt

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

11. Planungsdaten

Plangebiet	3 961 m ²
Verkehrsfläche	156 m ²
Grünfläche (privat)	381 m ²
Baufläche (Gemeinbedarf)	3 424 m ²
GRZ	0,4
zul. Überbauung (3424x0,4)	1 370 m ²
Geschossfläche bisher	4 109 m ²
Geschossfläche künftig	4 796 m ²
GFZ	1,4
Geschosse	4
Anzahl Pflegeplätze	58

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, den 28. Oktober 2021


Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor