

Stuttgart, 08.11.2006

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Parlerstraße/Am Tazzelwurm (Stgt 202), Stuttgart-Nord  
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beschlussfassung	nicht öffentlich	21.11.2006
Ausschuss für Umwelt und Technik		öffentlich	12.12.2006

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Parlerstraße/Am Tazzelwurm (Stgt. 202) ist aufzustellen. Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der allgemeinen Ziele und Zwecke (Anlage 1) dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 25.08.2006 (Anlage 3).

**Kurzfassung der Begründung**

Zwischen Parlerstraße und Am Tazzelwurm soll auf städtischer Grünfläche eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden. Hierfür ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Zunächst ist es vorgesehen, im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens einen optimalen Lösungsansatz für die Einfügung der neuen Bebauung, ihrer Erschließung und Verknüpfung mit den angrenzenden Stadt- und Grünräumen zu finden.

Die neben dem Bebauungsplan durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplans soll in ein Verfahren integriert werden, das sämtliche im Zusammenhang mit der Mesenachnutzung neu zu ordnenden Gebiete am Killesberg in einer Gesamtschau erfasst. Dies ist erforderlich, um naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen der jeweiligen Teilbereiche räumlich sinnvoll aufeinander abstimmen zu können.

## **Umweltbelange**

Für die Neuplanung wird gemäß § 2(4) BauGB ein Umweltbericht erstellt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung entstehen, werden anhand einer Checkliste erfasst (siehe Anlage 1. a).

Die möglichen stadtklimatologischen Auswirkungen einer ergänzenden Wohnbebauung auf die Frischluftherzeugung und die nächtlichen Kaltluftflüsse wurden vom Amt für Umweltschutz bereits näher untersucht und kritisch bewertet (siehe Anlage 2).

## **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird in der Weise vorgenommen, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Checkliste zur Umweltprüfung auf die Dauer von zwei Wochen im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung gegeben.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die durch die Neuplanung verursachten Kosten können erst im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt werden.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat RSO, Referat TS, Referat WFB

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 25.08.2006
1. a Checkliste zur Umweltprüfung, Stuttgart, 25.08.2006
2. Stellungnahme zur Stadtklimatologie vom 10.10.2006
3. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 25.08.2006

## **1. Plangebiet und Umgebung**

---

### Geltungsbereich / naturräumliche Situation

Der zukünftige Geltungsbereich wird im wesentlichen durch die Straße Am Tazzelwurm, die Wohngrundstücke Feuerbacher Weg 46 und 48 / Albrecht-Dürer-Weg 5 und 7, das Grundstück der Wohnsiedlung Albrecht-Dürer-Weg 15-21 ("Diplomatensiedlung") umgrenzt. Die nordöstliche Plangebietsgrenze bildet die Tennisanlage "Weißenhof", deren Grundstücke teilweise in das Plangebiet einbezogen werden.

Das mit leichter Neigung nach Nordosten abfallende Gelände bildet den Fortsatz des Freiraums "Feuerbacher Heide" und setzt sich gegenwärtig aus einem Schotterrasen befestigten Stellplatz, einer parkähnlich gestalteten Wiesenfläche sowie einer Kleingolfanlage zusammen.

### Vorhandene Nutzung / Baubestand

Das Plangebiet dient teilweise als Kleinpark, der mit Sitzgelegenheiten sowie einem Spazierweg ausgestaltet ist. Andere Teilbereiche werden als Stellplatzflächen sowie als Kleingolfanlage genutzt. Zudem sind Grundstücksanteile der benachbarten Tennisanlage in den Geltungsbereich einbezogen.

Westlich der Parlerstraße ist das Plangebiet mit Ausnahme eines kleinen Funktionsgebäudes der Kleingolfanlage von Bebauung frei. Östlich der Parlerstraße befinden sich Stadion, Hallen und Außenspielplätze der Tennisanlage "Weißenhof".

### Umgebung des Plangebiets

Im Westen und Süden des Plangebiets schließt sich eine Wohnbebauung an. Der Überbauungsgrad dieser Grundstücke weist unterschiedliche Körnungen auf: zeigt sich die so genannte "Diplomatensiedlung", am Südrand des Geltungsbereichs als verdichtete Kettenhausbebauung, so grenzt westlich an das Plangebiet eine Einzelhausbebauung mit großzügig bemessenen Gartengrundstücken an.

Im Norden schließt sich der offene Landschaftsraum der Feuerbacher Heide an den zu überplanenden Bereich an.

## **2. Planungsrecht und Fachplanungen**

---

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt das zu überplanende Gelände als "Grünfläche" mit der näheren Zweckbestimmung "Parkanlage/Landschaftspark" dar. Diese Darstellung setzt sich auch für die an das Plangebiet nördlich anschließende Feuerbacher Heide fort.

Westlich des Plangebiets sieht der Flächennutzungsplan einen Grünkorridor vor, der als lineares Grünelement innerstädtische Freibereiche mit der Feuerbacher Heide vernetzt.

Die östlich das Plangebiet begrenzende Tennisanlage des "TTC Weißenhof" ist im Flächennutzungsplan ebenso als Grünfläche dargestellt, jedoch mit der besonderen Zweckbestimmung "Sportfläche".

Südlich und westlich umschließen das Gebiet bereits bebaute Quartiere. Sie sind der Darstellung des FNP's zufolge als Kombinationsfläche der Nutzungen "Wohnen und sonstige Grünflächen" ausgewiesen, um bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans die stadtgestalterische Bedeutung der Durchgrünung für diese Siedlungsbereiche zu betonen.

#### Bebauungsplan:

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen im Teilbereich westlich der Parlerstraße regelt bislang der Bebauungsplan Feuerbacher Weg/Parlerstraße aus dem Jahr 1966. Dieser Bebauungsplan trifft hier einheitlich die Festsetzung "Grünfläche". Für das Gelände der Tennisanlage des TTC Weißenhof östlich der Parlerstraße ist formell immer noch der Stadtbauplan "Feuerbacher Heide und Umgebung" aus dem Jahr 1908 gültig. Seine Planungsabsicht einer viergeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung ist jedoch durch die zwischenzeitliche Entwicklung als obsolet anzusehen.

**angrenzende Bereiche:** für die direkt anschließenden Wohnquartiere, der Kettenhausbebauung Albrecht-Dürer-Weg 15-21 und der Villenbebauung am Feuerbacher Weg, ist dieser Planung zufolge eine eingeschossige Wohnbebauung mit Flachdach bzw. geneigten Dachflächen und einer Geschossflächenzahl von 0,3 zulässig.

Das Grundstück Feuerbacher Weg 46 (Theodor-Heuss-Stiftung) wurde im Jahr 2000 durch ein vorhabenbezogenes Verfahren überplant. Diese Planung sichert das vorhandene Gebäude in seiner Kubatur, ermöglicht jedoch darüber hinausgehend auf diesem Grundstück eine Grenzbebauung mit untergeordneten Bauteilen.

Die Baumöglichkeiten südlich des Albrecht-Dürer-Wegs werden nach dem Bebauungsplan "Parlerstraße"(1975/23) auf eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,2 bzw. 0,5 beschränkt.

#### Kulturdenkmale:

Mit den Gebäuden Feuerbacher Weg 48/50 ("Villa Ferdinand Porsche" /P. Bonatz, E. Scholer 1923) und der Wohnsiedlung Albrecht-Dürer-Weg 15-21 ("Diplomatensiedlung" /W. Gabriel 1955/56) grenzen zwei Kulturdenkmale (§ 2 DSchG-BW) direkt an das Plangebiet an. Das in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche "Wohnhaus Roser" (P. Schmitthenner 1925), Feuerbacher Weg 51 ist zudem als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG-BW im Denkmalsbuch eingetragen.

#### Biotop:

Südlich des Grundstücks Feuerbacher Weg 48 befindet sich eine Baum- und Strauchgruppe, die als Biotop gem. § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg besonders geschützt ist.

### **3. Planungserfordernis/Planungsziel**

---

Im Zuge der Planungsüberlegungen zur Nachfolgenutzung der auf die Filder verlegten Messe wird eine grundsätzliche Neuordnung auch des weiteren Umfelds der Messehallen überlegt, um hier die Chancen nachhaltiger städtebaulicher Verbesserungen für den gesamten Stadtteil auszuloten. Neben der Schaffung eines neuen Zentrums an der Kreuzung Am Kochenhof/Stresemannstraße und des Ausbaus vorhandener Grünbeziehungen vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Grünraumstrategie (Verlängerung grünes U zum Bismarckturm), sollen auch ergänzende Wohnbebauungen zur Urbanisierung des gesamten Stadtteils beitragen.

In diesem Zusammenhang soll auf der nicht mehr benötigten Stellplatzfläche zwischen Parlerstraße und Am Tazzelwurm die Ausweisung einer ergänzenden Wohnbebauung planerisch vorbereitet werden. Ziel soll es dabei sein, ein Wohnquartier zu schaffen, das, unter Würdigung des vorhandenen Siedlungsgefüges, die Möglichkeit der Ansiedlung zukunftsweisender Wohnformen schafft. Dadurch soll auch der zunehmenden Verknappung von Wohnraum, der sich in erster Linie für Familien eignet, entgegengewirkt werden.

Die unmittelbare Nachbarschaft der Tennisanlage "Weißenhof" zur geplanten Wohnbebauung erfordert wegen des Freizeit-/Sportlärms unter Umständen die Errichtung von Lärmschutzwänden/wällen. Die entsprechenden Teilflächen der Grundstücke der Tennisanlage werden daher in den Geltungsbereich einbezogen, um hier die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzeinrichtungen planerisch vorsehen zu können - bauliche Ergänzungen sind hier nicht geplant.

### **4. Städtebauliche Konzeption**

---

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es drei Teilbereiche unterschiedlicher Freiraumqualität. Auf der westlichen Plangebietshälfte entwickelt sich eine parkähnlich gestaltete Wiesenlandschaft, die einen wertvollen Baumbestand aufweist, die Osthälfte des Plangebiets ist zu jeweils gleichen Flächenanteilen mit einem Parkplatz und einer Kleingolfanlage belegt.

Die zukünftige Wohnbebauung soll sich im Wesentlichen auf den Bereich des Parkplatzes und der Kleingolfanlage beschränken, die Wiesenfläche soll weitgehend erhalten bleiben. Als Verbindungselement zur "Feuerbacher Heide" kommt ihr für die Biotopvernetzung eine besondere Bedeutung zu. Daneben bietet Sie noch Potential für gestalterische Aufwertungen und kann zukünftig als Quartiersgrünanlage der Naherholung dienen.

In Anbetracht der komplexen Randbedingungen, wie dem vorhandenen empfindlichen Siedlungsgefüge, der stadtgestalterisch teilweise hochwertigen Umgebungsbebauung mit drei unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kulturdenkmalen und der Lage des Plangebiets in unmittelbarem Anschluss an die offene Parklandschaft der "Feuerbacher Heide", ist es zunächst vorgesehen im Rahmen eines konkurrenzierenden Verfahrens durch die Prüfung mehrerer unterschiedlicher Lösungsansätze eine solide Basis für die weiteren Planungsüberlegungen zu bekommen.

Hinsichtlich des geplanten Nutzungsmaßes und der zukünftigen Gebäudekubaturen soll sich die neue Wohnbebauung an der Körnung des angrenzenden Baubestands orientieren, ohne dabei die städtebauliche Eigenständigkeit des neuen Quartiers zu verleugnen. Daneben soll eine besondere Siedlungstypologie entwickelt werden, die

eine Ansiedlung zukunftsweisender Wohnformen zulässt. Auch hierfür soll der auszu-lobende Wettbewerb die Grundlage der späteren Planungsschritte liefern.

Ein weiterer, den Planungsfortgang mitbestimmender Aspekt wird die Frage der Verträglichkeit des Freizeit- und Sportlärms der unmittelbar benachbarten Tennisanlage mit der neuen Wohnbebauung sein. Die sich hier anbietenden Möglichkeiten zur Minimierung dieses Konfliktfelds sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Neben aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie der Ausbildung von Lärmschutzwänden direkt auf dem Gelände der Tennisanlage, besteht auch die Möglichkeit einer abschirmenden Bebauung entlang der Parlerstraße.

## **5. Verkehrsbelange**

---

### a) Erschließung des Plangebiets:

Das Plangebiet wird an zwei Seiten von Straßen umgrenzt. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Parlerstraße. Die Frage der inneren Erschließung des Plangebiets soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

Die Entfernung zu den Haltestellen des ÖPNV beträgt ca. 15-20 Minuten Gehzeit. In der Birkenwaldstraße befindet sich die Haltestelle "Helfferichstraße" der Buslinie 44 und, ebenso weit entfernt, in der Straße Am Kochenhof, die Haltestelle "Killesberg/Messe" der Stadtbahnlinie U7 sowie der Buslinien 43, 44 und 50.

Die Anbindung an den übergeordneten Radwegeverkehr erfolgt über den Feuerbacher Weg zum Höhenrandweg. Über die Parlerstraße/Eduard-Pfeiffer-Straße erschließt eine weitere empfohlene Radwegeverbindung das Plangebiet zusätzlich.

### b) Stellplätze der Theodor-Heuss-Stiftung:

Die im Plangebiet befindliche Stellplatzfläche dient neben der Parkierungsmöglichkeit für Messe- und Sportanlagenbesucher auch als Besucherstellplatz für die Theodor-Heuss-Stiftung (Feuerbacher Weg 46). Diese Besucherstellplätze werden auch zukünftig weiter benötigt und sind zudem baurechtlich gebunden. Sie sollen eventuell, im Einvernehmen mit der Theodor-Heuss-Stiftung, an einen anderen Standort verlegt werden, sofern sich dies im Planungsfortgang als sinnvoll erweisen sollte.

## **6. Grün- und Freiraumgestaltung**

---

Für das neue Quartier soll eine gartenstadtähnliche Prägung bestimmend sein. Bebauung und Freibereiche sollen daher in der Weise geordnet und aufeinander bezogen werden, dass zwischen bebauter Struktur und angrenzender offener Parklandschaft ein fließender Übergang entsteht.

Daneben soll die auf der westlichen Plangebiethälfte gelegene Baumwiese unter der Maßgabe ihres weitgehenden Erhalts in die Konzeption der neuen Wohnanlage einbezogen werden. Neben der Schaffung vernetzender Querbezüge zwischen Grünanlage und neuem Siedlungskörper soll geprüft werden, ob durch gestalterische Aufwertungen die Naherholungsfunktion dieser Grünfläche gestärkt werden kann.

## **7. Anpassung Flächennutzungsplan**

---

Für die neuen Wohnbauflächen ist die Änderung des Flächennutzungsplans von gegenwärtig "Grünfläche (Bestand)" in zukünftig Kombinationsfläche der Nutzungen "Wohnen" und sonstige "Grünfläche" erforderlich.

Da die mit der Messenachnutzung zusammenhängenden Planungsüberlegungen FNP-Änderungen in größerem Zusammenhang notwendig werden lassen, ist es vorgesehen, keine teilbereichsbezogenen Einzeländerungsverfahren parallel zu jeweiligen den Bebauungsplanverfahren durchzuführen, sondern den Flächennutzungsplan für den gesamten im Zuge der Messeverlegung neu zu beplanenden Bereich in einem ("Zentral")verfahren zu ändern.

Die Veränderungen am Killesberg können dadurch in einer Gesamtschau auf ihre städtebaulichen Konsequenzen hin überprüft und diskutiert werden. Daneben ermöglicht dies eine räumlich sinnvolle Zuordnung der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

## **8. Umweltbelange**

---

### Umweltbericht/Checkliste

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurden anhand einer Checkliste erfasst. Sie ist als Anlage 1.a den Planungszielen und Zwecken beigelegt. Im weiteren Verfahren werden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB die durch die Planung ermöglichten erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

### Eingriffsausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Die Ermittlung der Planungsauswirkungen auf das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und ihre Bewertung im Sinne des Minimierungs- und Ausgleichsgebots (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sowie die Festlegung der gegebenenfalls außerhalb des Plangebiets erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

### Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas als Freiland-Klimatop und Kaltlufteinzugsgebiet dargestellt. Durch die Planung sind Auswirkungen auf die bisherige klimatische Ausgleichsfunktion zu erwarten.

### Altlasten

Im Bereich des zukünftigen Wohnquartiers befinden sich keine Verdachtsflächen für Altlasten, jedoch ist die Tennisanlage "Weißenhof" teilweise als Verdachtsfläche (ISAS-Fläche Nr. 369) für Bodenverunreinigungen ausgewiesen.

### Lärmbelastung

Entlang der Parlerstraße begrenzen Spielfelder, Halle, Stadion und Stellplatzanlage des Tennis-Clubs Weißenhof das Plangebiet. Der durch diese Anlage verursachte Freizeitlärm wurde bereits im Vorfeld des Verfahrens schallgutachterlich untersucht, mit dem Ergebnis, dass auf den geplanten neuen Wohnbauflächen die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BimSchV für ein "reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)" durchgängig außer- und innerhalb der Ruhezeiten überschritten werden.

Bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sind diese Immissionsrichtwerte Werktags eingehalten. Außerhalb der Ruhezeiten sind diese Werte auch Sonn- und Feiertags eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten (13 bis 15 Uhr) ergeben sich jedoch an Sonn- und Feiertagen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet.

Im weiteren Planungs- und Verfahrenfortgang wird daher zu klären sein, in welcher Weise die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen sind.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 25.08.2006

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor