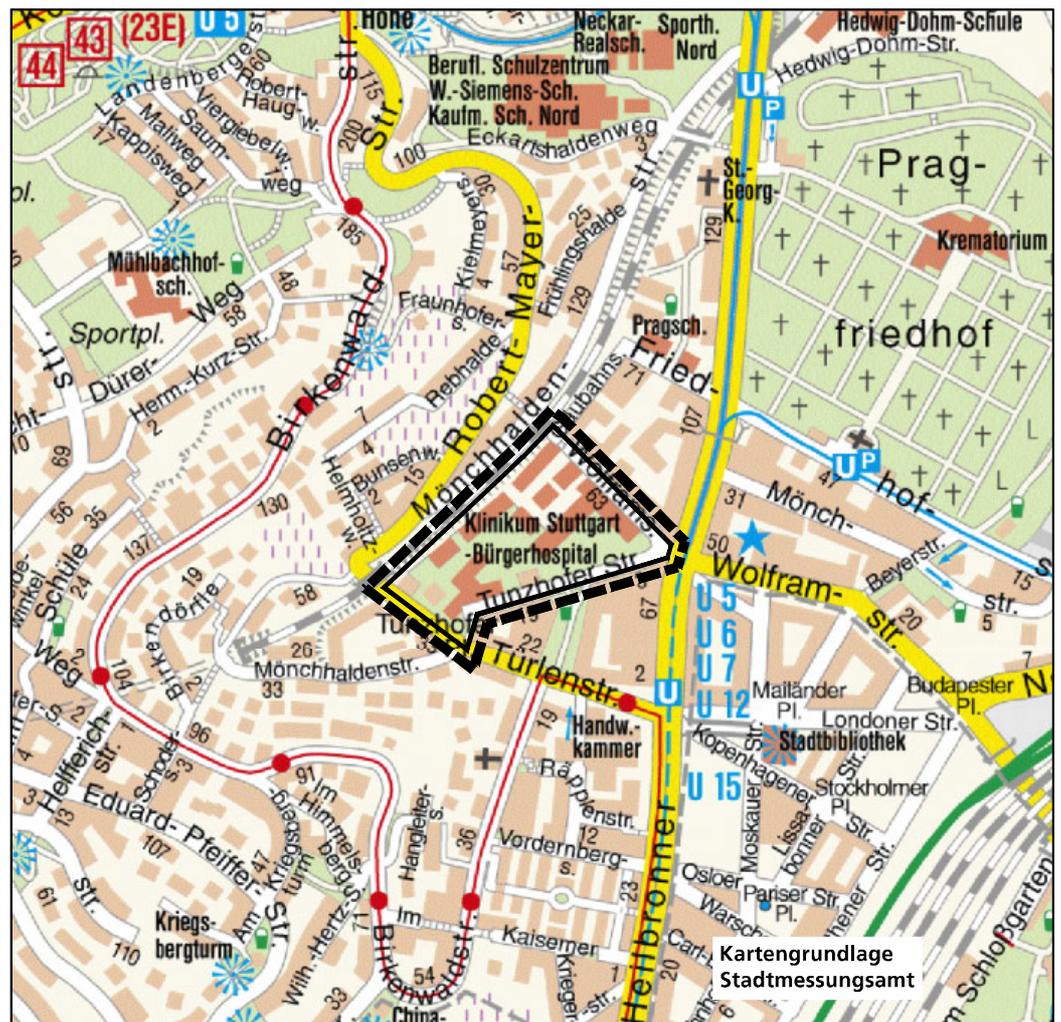


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bürgerhospital/ Türkenstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 286)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Bestandssituation: Plangebiet

Lage

Das Quartier an der Türlenstraße liegt in Zentrumsnähe, nordwestlich des Stuttgarter Hauptbahnhofs, und zeichnet sich durch seine Nähe zum Killesbergpark, zum Schlossgarten wie auch zur Innenstadt in gleichem Maße aus. Stadträumlich betrachtet gehört das Areal zur Übergangszone zwischen der Halbhöhenlage und dem Stuttgarter Talboden. Im Rücken des Quartiers verläuft die Gäubahn. Die Türlenstraße selbst ist eine wichtige Verbindungsstraße zwischen Talsohle und Killesberg und durchquert das Quartier in ost-westlicher Richtung. Die Umgebung ist geprägt von offener und geschlossener quartiersbildender Bebauung.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet mit einer Fläche von rd. 4,8 ha ist im Nordwesten durch die Gäubahn, im Südwesten von der Türlenstraße, im Südosten von der Tunzhofer Straße und im Nordosten von der Wolframstraße begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Heilbronner Straße (B 27). Das Plangebiet umfasst das Flurstück 8940 mit einer Fläche von rd. 3,9 ha, den Tunzhofer Platz sowie Teile der angrenzenden Straßen.

Eine ursprünglich geplante integrierte Entwicklung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebshofs der Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) wird vorerst zurückgestellt, da ein Ersatzstandort derzeit nicht vorhanden und eine Verlagerung zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist.

Im weiteren Verfahren soll der Geltungsbereich jedoch hinsichtlich einer Erweiterung um die Flächen der AWS erneut geprüft werden.

Topographie und Freiflächen

Das Gelände des Standorts fällt von West nach Ost mit einer Höhendifferenz von ca. 18 m stark ab. Die Oberkante der Böschungsfäche entlang der Gäubahntrasse liegt im Durchschnitt ca. 9 m höher als die oberste Geländehöhe des Standorts.

Im Areal und seinem direkten Umfeld befinden sich mehrere Freiflächen. Der Patientengarten des Bürgerhospitals zeichnet sich durch seinen markanten Baumbestand aus. Ein südlich des Plangebiets zwischen Tunzhofer Straße und Türlenstraße gelegener Grünzug, der teilweise auch als Parkplatz für das Bürgerhospital genutzt wird, ist fußläufige Verbindung zwischen dem Areal Bürgerhospital und der U-Bahn-Haltestelle Stadtbibliothek. Der Tunzhofer Platz ist westlicher Abschluss der Tunzhofer Straße zur Türlenstraße.

Erschließung

Über die Heilbronner Straße und die Türlenstraße ist das Quartier gut erschlossen, wird aber auch durch Immissionen beeinträchtigt. Das Areal selbst ist über die obere Wolframstraße im Nordosten, über die Tunzhofer Straße im Süden und die Türlenstraße im Westen zugänglich. Anschluss an die nördlich hinter der Gäubahn liegenden Hanglagen be-

steht über eine Unterführung als oberer Abschluss der Türlenstraße sowie fußläufig über eine Staffel in Verlängerung der oberen Wolframstraße. Per ÖPNV ist das Plangebiet mit Bus und U-Bahn (Haltestelle Stadtbibliothek) gut erschlossen. Da es nur wenige private Stellplätze/Tiefgaragen gibt, weisen die Quartiersstraßen einen hohen Parkierungsdruck auf.

Gebäudebestand

Das Areal ist geprägt durch eine offene Bauweise, vorwiegend bestehend aus Gebäuderiegeln und einem Punkthochhaus. Der sehr heterogene Gebäudebestand spiegelt die Entstehung und Nutzungen des Krankenhausstandorts wider und weist unterschiedliche Gebäudehöhen und Kubaturen aus verschiedenen Bauphasen auf. Gebäude aus der Gründerzeit des Bürgerhospital aus dem Jahr 1894 mit einheitlicher Geschossigkeit (4-geschossig+Dach) und großmaßstäbliche Gebäude der 50er- und 60er-Jahre mit Geschosszahlen zwischen einem und 13 Geschossen wechseln sich ab mit Gebäuden aus den 80er- (4-geschossig) und 90er-Jahren (2-geschossig). Das 15-geschossige Punkthochhaus an der Türlenstraße (Bau 7) ist in der maximal 6-geschossigen Umgebung ein Solitär. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche Gebäude erhalten werden können. Bau 9 und Bau 12 als Bestandsgebäude der Bebauung von 1894 sowie der denkmalgeschützte Komplex der Architekten Herkommer (Bau 1, 2, 3) könnten als Identitätsstifter dienen.

Nutzungen

Mit Stand Juni 2015 sind auf dem Areal Bürgerhospital neben den Gebäuden, die mit Krankenhausnutzungen belegt sind (Bau 2, 10, 11b), auch Personalwohnungen (Bau 1, 7, 11a), zwei Kindertagesstätten (Bau 3, 6a), Unterkünfte für Flüchtlinge (Bau 5, 6), Verwaltungsgebäude (Bau 9, 12), ein Bestattungsinstitut (Bau 13) und eine Technikzentrale (Bau 8) untergebracht (siehe Anlage 4). Die Nutzungsstruktur in Quartier und Umfeld ist sehr heterogen. Es dominieren Wohnen, und entlang der Tangenten Dienstleistungen und Büros. Es sind zudem zahlreiche Sondernutzungen (Krankenhaus, Kirchen, islamisches Kulturzentrum) und öffentliche Einrichtungen (Schule, Kita) vorhanden. Flächen in der Umgebung sind teilweise untergenutzt und mit Sondernutzungen (Betriebshof Abfallwirtschaft Stuttgart, AWS) belegt. Im Zusammenhang mit der Neuentwicklung des Areals Bürgerhospital wird auch die Verlagerung des AWS Betriebshofs geprüft, der im Westen an das Areal Bürgerhospital angrenzt. Hier könnten zusätzlich ca. 100 WE entstehen.

2. Bestandssituation: Planungsrecht und Fachplanungen

Aktueller Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ist die Fläche des Areals Bürgerhospital und des Tunzhofer Platzes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Nutzung für „Größere Krankenhäuser“ dargestellt. Die den Geltungsbereich im Nordwesten umgrenzenden Flächen (Halbhöhenlage) sind als Kombination aus Wohn- und Grünflächen dargestellt. Nordöstlich, südöstlich und südwestlich sind gemischte Bauflächen ausgewiesen. Südwestlich angrenzend ist im Verlauf der Türlenstraße ein „Grünkorridor/Grünvernetzung“ eingetragen. Die öffentliche Grünanlage südlich des Plangebiets zwischen Tunzhofer Straße und Türlenstraße wird als „Grünfläche Parkanlage“ dargestellt. Um auf dem Areal Bürgerhospital Wohnen zu ermöglichen und den Patientengarten planungsrechtlich als Grünanlage zu sichern, muss der Flächennutzungsplan Stuttgart geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Gegenwärtig rechtsverbindliche Bebauungspläne:

Für das Areal Bürgerhospital gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 1975/3. Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus ausgewiesen. Der Bebauungsplan beinhaltet eine differenzierte Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse für entsprechende Teilbereiche (Z = 2-15 Geschosse). Die Grundflächenzahl ist mit 0,5, die Geschossflächenzahl mit 1,8 ausgewiesen. Festgesetzt wurden eine abweichende Bauweise und eine Baugrenze (Baufenster), die mit Ausnahme des Patientengartens den größten Teil des Grundstücks umfasst. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne 1928/2, 1928/26, 1928/48, 1935 OBS, 1939/14, 1966/5, 1989/51, 2003/18, 2014/4. Darüber hinaus gilt die Satzung über „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet (Stgt 884), 1985/18“, ergänzt durch die Vergnügungsstättenatzung „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Citybereich (Stgt 148), 2003/22“.

Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG)

Seit 2012 ist das Gebiet Teil des SVG Nr. 07 Nordbahnhof/Bürgerhospital. Für das SVG besteht eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB. Der Einbezug des Geländes Bürgerhospital in das SVG gründet auf seinem Nutzungspotential zur Entwicklung von Wohnraum. Die Neuordnung und Nutzungsänderung entspricht der SVG-Zielsetzung zur Entwicklung urbaner Stadtstrukturen.

Konzeptverfahren

Zur Realisierung einer sozial ausgewogenen und qualitätsorientierten Stadtentwicklung erfolgt die Vermarktung städtischer Grundstücke nach dem Stuttgarter Konzeptverfahren gemäß GRDRs 853/2014 und für Baugemeinschaften gemäß GRDRs 383/2012. Für beide Verfahren gilt, dass bei entsprechender Eignung und programmatischer Ausrichtung auch Baugenossenschaften berücksichtigt werden. Bei der Entwicklung sind neben einer Berücksichtigung von Baugemeinschaften auch Geschossflächenanteile für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Diese werden im weiteren Verfahren durch präzisierte Vorgaben des Oberbürgermeisters bestimmt. Welche Sonderwohnformen auf dem Areal untergebracht werden, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Weitere umzusetzende Maßgaben sind die Gewährleistung städtebaulicher und grünordnerischer Mindestqualitätsstandards. Programm und Qualitätsziele werden über die genannten Verfahrenswege gesichert. Im weiteren Verfahrenfortgang ist sicherzustellen, dass diesbezüglich entsprechende planerische Vorgaben formuliert werden.

Kulturdenkmale:

Die Gebäude in der Wolframstraße 61/63 (Bau 1-Personalwohnen) stehen zusammen mit den Gebäuden Tunzhofer Straße 16 (Bau 2-Krankenhaus und Bau 3-KITA) des Bürgerhospital nach § 2 DSchG als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz und sind seit 1991 in der Liste der Kulturdenkmale Baden-Württemberg aufgeführt. Zur Sachgesamtheit Bürgerhospital gehört auch der Patientengarten (siehe Anlage 7). Die im Nordwesten an das Plangebiet angrenzende Gäubahn steht als Sachgesamtheit nach § 2 DSchG unter Denkmalschutz.

Planfeststellung Stuttgart 21:

Unmittelbar an der westlichen Grenze innerhalb des Plangebiets, im Bereich der Unterführung Gäubahn/Türlestraße, verläuft eine unterirdische Trasse des S 21 Planfeststellungsabschnitts (PFA) 1.5 Zuführung Feuerbach und Bad Cannstatt-Planfeststellungsbeschluss vom 13. Oktober 2006. Dadurch entstehende zeitliche Abhängigkeiten sind bei der Planung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Im direkten Umfeld des Plange-

biets sind mehrere Beweissicherungsmessstellen für die Baumaßnahme S 21 vorhanden. Deren Betrieb ist im Zuge der Entwicklungsmaßnahme sicherzustellen.

Sonstige Fachplanungen:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung vom 20. Dezember 2013 sowie in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Der östliche Teil der im Süden angrenzenden Tunzhofer Straße befindet sich in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes. Zusätzlich liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses der Vergnügungssättensatzung „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk-Nord 265.4 vom 30. April 2013. Die Konzeption sieht vor sämtliche Arten von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe auszuschließen.

3. Bestandssituation: Interimsnutzungen, Weiternutzungen

Mit Stand Juni 2015 werden die noch als Krankenhaus genutzten Bestandsgebäude bis Ende 2015 aufgegeben. Der Gebäudebestand verbleibt vorerst auf dem Gelände. Bereits vom Krankenhaus aufgegebenen Gebäude sind teilweise mit Zwischennutzungen belegt (Bau 5 und 6, Flüchtlingsunterkunft voraussichtlich bis 2025; Bau 6a, KITA voraussichtlich bis 2035). Weitere Interimsnutzungen von Bestandsgebäuden für die übergangsweise Unterbringung von Flüchtlingen sind geplant. Vom Bürgerhospital für Personalwohnen genutzte Gebäude (Bau 1, 7) sollen weiterbetrieben werden.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, in welchem Umfang Personalwohnen und weitere Bedarfe bei den Überlegungen zur Nachnutzung im Plangebiet berücksichtigt und wie laufende Interimsnutzungen in einen Entwicklungsprozess integriert werden können. Dies gilt analog für die in der Entbehrlichkeitsprüfung formulierten Anmeldungen für besondere Bedarfsgruppen.

4. Planungsanlass/Planungsziele

Das Areal des Bürgerhospitals geht durch die vorgezogene Verlagerung des Klinikbetriebs an die Standorte Stuttgart-Mitte und Stuttgart-Bad Cannstatt voraussichtlich bis Ende 2015 vom Eigenbetrieb Städtisches Klinikum an die städtische Liegenschaftsverwaltung über und soll städtebaulich neu geordnet werden. Eine psychiatrische Einrichtung wird am vorhandenen Standort in den südlich an das Plangebiet angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden Türlenstraße 22 und Tunzhofer Straße 15 verbleiben.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Die Verlagerung des Klinikums eröffnet die Chance, in zentraler innenstadtnaher Lage auf einer Fläche von rd. 3,9 ha zwischen Schlossgarten und Stuttgarter Halbhöhenlage einen Wohnstandort zu entwickeln.

Erste planerische Vorüberlegungen und Zielsetzungen wurden im Zuge der Erstellung des Rahmenplans Türlenstraße erarbeitet. Dieser wurde 2010 im Auftrag des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung durch das Planungsbüro Wick + Partner erstellt und umfasst ein städtebauliches Konzept für die Grundstücke Bürgerhospital, AWS, ehemaliges Daimler-Benz-Grundstück an der Türlenstraße sowie die Bestandsbebauung zwischen Türlen- und Tunzhofer Straße mit insgesamt rund 8 ha Fläche (Geltungsbereich des Rahmenplans). Im Zusammenhang mit der Rahmenplanung wurden Randbereiche des Areals Bürgerhospital mit untersucht, um die städtebauliche Einfügung des Gebiets

zu gewährleisten. Der Kernbereich des Rahmenplans konzentrierte sich auf das Grundstück des Bürgerhospitals. Drei Entwurfsvarianten wurden bezüglich ihrer Nutzungsmöglichkeiten, möglicher Dichten und hinsichtlich des möglichen Bestandserhalts überprüft. Sämtliche Varianten gehen von einem Erhalt des Patientengartens und dessen Umwandlung in einen öffentlichen Park aus. Gemäß Rahmenplan können an dem Standort bei einer Neuüberplanung mit weitgehendem Rückbau der Bestandsgebäude rd. 500 WE errichtet werden. Zusätzlich sind in untergeordnetem Umfang Flächen für Dienstleistungen und nichtstörende Handwerksbetriebe vorgesehen. Als Art der baulichen Nutzung ist gemäß BauNVO die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) oder eines Mischgebiets (MI) geplant.

Die städtebaulichen Entwicklungsziele nehmen die bereits im Rahmenplan erarbeiteten Grundüberlegungen auf. Statt der vom Gemeinderat ursprünglich präferierten Variante „Wohnen am Park“, welche von einem fast vollständigen Rückbau des Kulturdenkmals ausgeht, wird als konzeptionelle Grundlage der weiteren Planung nun die Variante „Urbanes Wohnen“ weiterverfolgt (siehe Anlage 5). Im Grundsatz soll denkmalgeschützte und erhaltenswerte Bausubstanz erhalten und umgenutzt werden. Im weiteren Verfahren sind die Belange des Denkmalschutzes mit wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen. Basierend auf den Erkenntnissen der Rahmenplanung und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen soll im weiteren Verfahren ein nachhaltiges städtebauliches Konzept erarbeitet werden.

Es soll ein zukunftsweisendes, generationsübergreifendes, ökologisch ausgerichtetes sozial integriertes Wohnquartier entstehen, das offen ist für innovative Wohnformen und Wohnkonzepte. Ergänzt werden soll die Wohnbebauung durch Kinderbetreuungseinrichtungen. Öffentliche Sondernutzungen (z. B. Bürgerhaus, Stadtteil- und Familienzentrum) und die öffentliche Parkanlage sollen integrierend wirken und eine Quartiersmitte schaffen. Zusammen mit Flächenanteilen für geförderten Wohnungsbau und für Baugemeinschaften soll in Stuttgart-Nord ein von verschiedenen Generationen gemischt genutztes familienfreundliches Quartier entstehen. Bei entsprechender Eignung und programmatischer Ausrichtung können auch Baugenossenschaften berücksichtigt werden. Die Kontingente des geförderten Wohnungsbaus sollen sinnvoll auf dem Gelände verteilt untergebracht werden. Die Möglichkeit der Bildung von Einzelgrundstücken für Baugemeinschaften soll ebenso berücksichtigt werden wie die Möglichkeit einer schrittweisen Entwicklung von Baufeldern. Einzelne wertgebende Bäume und Baumgruppen sollen erhalten werden.

Mit der städtebaulichen Neugestaltung soll zugleich eine Aufwertung des öffentlichen Raums verbunden sein. Durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Stadtquartiers in Zentrumsnähe soll für den Bereich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eingeleitet und der Stadtbezirk Stuttgart-Nord gestärkt werden.

Städtebauliche Zielsetzungen der weiteren Planung und des darauf aufbauenden Bebauungsplans sind die Erarbeitung einer städtebaulichen Bebauungskonzeption für das Areal verbunden mit der Aufstellung eines differenzierten Nutzungskonzepts für zu integrierende erhaltenswerte und denkmalgeschützte Gebäude im Kontext der Quartiersentwicklung sowie die Erarbeitung eines nachhaltigen und innovativen energetischen Quartiers- und Mobilitätskonzepts.

Unter Berücksichtigung der städtischen Bedarfe an sozialer Infrastruktur und der technischen Rahmenbedingungen soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie und im anschließenden weiteren Verfahren über das städtebauliche Grundgerüst, die bauliche Dichte, die Nutzungsverteilung, die Einbindung der vorhandenen Bausubstanz und die Vernetzung der Grün- und Freiflächen nach innen und nach außen entschieden werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzung ist die Änderung des geltenden Planrechts erforderlich.

5. Erschließung/Verkehrsbelange

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖNPV)

Das Plangebiet ist hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sehr gut erschlossen. An der Kreuzung Türlenstraße/Heilbronner Straße befindet sich die Stadtbahnhaltestelle Stadtbibliothek der Linien U5 - U7, U12 und U15 sowie eine Bushaltestelle der Linie 44. Der Hauptbahnhof mit Zugang zu den weiteren Stadtbahnlinien sowie S-Bahn, Regional- und Fernverkehr befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den Individualverkehr erfolgt die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz über die Heilbronner Straße (B27) Kreuzung Wolframstraße/ Tunzhofer Straße sowie über die Türlenstraße. Eine Verteilung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf beide Anschlusspunkte ist anzustreben.

Das Areal Bürgerhospital soll als „autoarmes“ Quartier entwickelt werden. Ein innovatives Mobilitätskonzept soll konkrete Beiträge für eine nachhaltige Mobilität liefern (z.B. Car-Sharing, Call a Bike/Pedelec, Ladestationen für emissionsarme E-Mobilität).

Für Müllabfuhr, Rettungs- und Löschfahrzeuge sowie temporären Lieferverkehr werden die inneren Erschließungswege so ausgebildet, dass eine Befahrbarkeit gewährleistet ist.

Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplätze sollen in Tiefgaragen angeordnet werden. Die Parkierung auf dem Areal soll über mehrere, dezentral angeordnete Tiefgaragen mit Zufahrt von der Wolframstraße, der Tunzhofer Straße und der Türlenstraße aus erfolgen. Das Plangebiet befindet sich im Einführungsbereich des Parkraummanagements der Umsetzungsstufe II mit dem Einführungsdatum 1. Juni 2016.

Radverkehr

Eine direkte Anbindung an das Radwegenetz ist gegeben. Die Hauptradroute (61) der 2. Ordnung tangiert das Plangebiet im Osten im Bereich der Kreuzung Wolframstraße/ Heilbronner Straße.

6. Umweltbelange

Pflanzen, Tiere, Artenschutz:

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung vom 20. Dezember 2013. Es ist nicht auszuschließen, dass, veranlasst durch die Neuentwicklung, größere Eingriffe in den durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand notwendig werden. Aus diesem Grund wird ein Baumgutachten für den gesamten Baumbestand im

Plangebiet beauftragt. Es wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der erforderlichen Ersatzpflanzungen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe möglich ist.

Zusätzlich wird ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben. Aufgrund des teilweise sehr alten und umfangreichen Baum- und Gebäudebestands muss mit verschiedenen Habitaten gerechnet werden. Erhebliche Auswirkungen auf Artengruppen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Ein möglichst vollständiger Erhalt des Baumbestandes wird im weiteren Verfahren geprüft.

Grundwasser:

Das Planungsgebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. Der östliche Teil der im Süden angrenzenden Tunzhofer Straße befindet sich in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz staatlich anerkannter Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Auf dem Areal Bürgerhospital befindet sich ein Notwasserbrunnen. Dieser ist Bestandteil des Trinkwassernotfallkonzepts der LH Stuttgart. Die Zugänglichkeit und Funktionsfähigkeit des Brunnens ist im Zuge der Planung sicher zu stellen.

Boden, Wasser:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altablagerung „Auffüllung Mönchhalden“, ISAS Eintrag Nr. 368. Bei Aushub ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Ein Gefahrenverdacht besteht derzeit nicht. Jegliche Arten von Nutzungen können ermöglicht werden. Für manche Bereiche kann hierfür ein Oberbodenaustausch erforderlich sein. Die Bodenqualität ist aufgrund vorhandener Versiegelung und der Altablagerungen mit „sehr gering“ (QS=1) ausgewiesen. Mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht zu rechnen.

Klima:

Das Areal befindet sich gemäß dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) in einem Stadtklimatop (= starke Aufheizung am Tag, geringe nächtliche Abkühlung mit Folge der Bildung einer Wärmeinsel). Die vorhandene Bebauung beeinflusst die (über-)regionalen Windsysteme. Dies führt zu einer Behinderung bzw. Verdrängung der an sich möglichen Hangwindzirkulationen bzw. nächtlichen Kaltluftflüsse. Der Luftaustausch ist eingeschränkt. Die Straßenzüge der Tunzhofer und Türlenstraße sind hinsichtlich einer bodennahen Durchlüftung als bedeutsam einzustufen.

Im weiteren Verfahren sind die stadtklimatologischen Belange bei der Entwicklung der Bebauungskonzepte und gestalterischen Maßnahmen an Gebäuden zu berücksichtigen. Dabei sind kleinkörnige Gebäudestrukturen hangparallelen Gebäuderiegeln vorzuziehen. Eine Sicherung und Vernetzung von Grünelementen ist ebenso anzustreben wie die Begrünung von Dächern und Fassaden. Eine Untersuchung von Bebauungsszenarien hinsichtlich ihrer stadtklimatologischen Wirksamkeit ist durchzuführen.

Lärm, Luftschadstoffe:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm ausgehend von der Heilbronner Straße, der Türlenstraße und der Gäubahn stark belastet. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind im weiteren Verfahren die Anordnung der Wohnbebauung und die Art und Weise der Grundrissgestaltung zu untersuchen. Ein Gutachten zur Untersuchung der verkehrsbedingten Schallimmissionen (Straße und Schiene) ist im weiteren Verfahren zu beauftragen.

Bei einem Verbleib der Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) am Standort Türlenstraße sind bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vorhandene Lärmimmissionsbelastungen durch den AWS-Betrieb im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Eine gutachterliche Untersuchung der Lärmimmissionen, ausgehend vom Betrieb der benachbarten AWS-Fläche, ist erforderlich.

Das Plangebiet unterliegt verkehrsbedingten Immissionsbelastungen durch Luftschadstoffe. Eine Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV wird voraussichtlich erreicht. Die vom Gemeinderat beschlossenen, gegenüber der 39. BImSchV strengeren Umweltqualitätsziele Luft, werden im Plangebiet teilweise überschritten. Im weiteren Verfahren sind die verkehrsbedingten Immissionsbelastungen weitergehend zu prüfen.

Kulturgüter:

Die Gebäude Wolframstraße 61/63 (Bau 1) und Tunzhofer Straße 16 (Bau 2 und 3) sind Kulturdenkmale, stehen nach § 2 DSchG als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz und sind seit 1991 in der Liste der Kulturdenkmale Baden-Württemberg aufgeführt. Zur Sachgesamtheit Bürgerhospital gehört auch der Patientengarten.

In direkter Umgebung, außerhalb des Plangebiets, sind jeweils der Baublock am Tunzhofer Platz (Tunzhofer Platz 1, 2; Tunzhofer Straße 21, 23, 25, 27 und Türlenstraße 24, 24A, 24B, 24C, 26, 28, 30) sowie der Baublock Bürgerhospital (Tunzhofer Straße 15 und Türlenstraße 22A, 22B) als Gesamtanlage nach § 19 DSchG in die Denkmalschutzliste aufgenommen.

Die Gebäude Tunzhofer Straße 3, 5, 7 sind Kulturdenkmale nach § 2 DSchG.

Die Gäubahn ist als technisches Kulturdenkmal (Sachgesamtheit nach § 2 DSchG) eingestuft.

Im weiteren Verfahren erfolgen die Umweltprüfung und die Aufstellung eines Umweltberichts. Eine Liste über die vorläufigen Festlegungen des Untersuchungsumfangs (Scoping-Liste) ist als Anlage 3 beigefügt und zum derzeitigen Verfahrensstand ausreichend.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 24. Juli 2015

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Bebauungsplan: Areal Bürgerhospital/Türlestraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 286)

Aufstellungsbeschluss am: ..

Gemeinderatsdrucksache: 601/2015

	Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:
X	1928/2
X	1928/26
X	1928/48
X	1935 OBS
X	1939/014
X	1966/5
X	1975/3
X	1985/18
X	1989/51
X	2003/18
X	2003/22
X	2014/4

Das Plangebiet ist zu beurteilen nach § 34 BauGB

Das Plangebiet ist zu beurteilen nach § 35 BauGB

Ermittlung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB

„Checkliste zum Scoping“

- Vorläufige und überschlägige Einschätzung der mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltwirkungen und vorläufige Einschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung -

Stand 24. Juli 2015

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit - § 1 (6) Nr.7c BauGB:

Hinweise:

Der Bewertungsaspekt Erholung in der freien Landschaft wird unter dem Bewertungsaspekt Landschaft abgehandelt.

Der Bewertungsaspekt Belastung mit Luftschadstoffen sowie bioklimatische Belastungen (Hitzestress, Schwüle) wird unter dem Bewertungsaspekt Klima und Luft abgehandelt.

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch	Erläuterung	1	2	3	4	5
Wohnumfeld (räumliche – gestalterische Aspekte)	<p>Geringe stadträumliche Qualität der bestehenden stadträumlichen und Freiflächenstruktur.</p> <p>Aufbauend auf die Rahmenplanung von Wick + Partner, Szenario „Urbanes Wohnen“ soll ein qualitätvolles Wohnquartier mit gestalteten öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen auf dem ehemaligen als Krankenhaus genutzten Areal Bürgerhospital umgesetzt werden. Der Patientengarten soll als öffentliche Freifläche erhalten bleiben.</p>		X			
Wohnumfeld – Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	<p>Mit Ausnahme des Patientengartens relativ hoher Versiegelungsgrad des bestehenden Areals.</p> <p>Die Planung sieht die Aufwertung der bestehenden Freiräume vor. Straßenräume sollen begrünt werden. Der Patientengarten wird erhalten und mit seinem markanten Baumbestand zu einer öffentlichen Parkanlage umgestaltet.</p> <p>Der bestehende Tunzhofer Platz soll umgestaltet und besser in das Quartier integriert werden. Desweiteren werden kleinere Quartiersplätze mit Aufenthaltsqualität geschaffen.</p>		X			
Lärm – Verkehr	<p>Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen aus der Heilbronner Straße, der Türlenstraße und der Gäubahn erheblich belastet. Desweiteren führt der Ausbau der Wolframstraße zum neuen Cityring zu einer weiteren Erhöhung der täglichen KFZ-Zahlen.</p> <p>Durch die geplanten 500 Wohneinheiten ist mit einem zusätzlichen Verkehrszuwachs zu rechnen.</p> <p>Im Hinblick auf Verkehrslärm (Straße und Schiene) sind Vorbelastungen zu berücksichtigen. Durch die geplante Bebauung wird die Situation für die umliegenden Quartiere voraussichtlich nicht verschlechtert.</p>	X				

Umweltprüfung, Checkliste zum Scoping

	Ein Schallschutzgutachten ist erforderlich. Im Rahmen des Gutachtens sollten auch die geplanten TG-Zufahrten untersucht und nach TA Lärm beurteilt werden.							X
Lärm – Gewerbe / Industrie	Die Planung sieht keine industrielle Nutzung vor. Als gewerbliche Nutzung sind Dienstleistungen und nicht störende Handwerksbetriebe (Werkhof) vorgesehen. Der angrenzende AWS-Standort genießt Bestandsschutz, obgleich Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte in der Nacht wahrscheinlich sind. Eine Verlagerung des AWS-Betriebs Hofes ist aus Immissionsschutzgründen erstrebenswert. Eine gutachterliche Untersuchung ist erforderlich.	X						X
Lärm – Sport	Sportflächen (Sporthalle, kleinflächige Freizeitsportflächen) werden gemäß den Vorgaben der Städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg hergestellt.	X						
Lärm – Freizeit								
Erschütterungen	Unmittelbar an der westlichen Grenze innerhalb des Plangebiets im Bereich der Unterführung Gäubahn/Türlenstraße verläuft eine unterirdische Trasse des S 21 Planfeststellungsabschnitts (PFA) 1.5							X
Luft – Luftschadstoffe	vgl. SG Klima und Luft							
Veränderung von Wegebeziehungen durch die Planung: Trennwirkung / Barrierewirkung zwischen Wohnstätten und für die Erholung bedeutsamen Bereichen sowie zwischen Wohnstätten und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten	Bisher ist keine Durchwegung durch das Gebiet vorhanden. Mit der Planung sollen neue Wegeverbindungen geschaffen und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden (Gerecht).		X					
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen: 1= ja / 2 = nein								
Lärminderungsplan	Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Lärmaktionsplans (LAP) 2009. Die geplanten Umsetzungen aus dem LAP 2009 sehen im Plangebiet die Einführung eines Parkraummanagements der Umsetzungsstufe II mit dem Einführungsdatum 1. Juni 2016 vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Lärmaktionsplans Stuttgart Fortschreibung 2015. Die GRDRs 673/2013 sieht für 2016 auf der Steigungsstrecke Türlenstraße zwischen Heilbronner Straße und Robert-Mayer-Straße die Anordnung von Tempo 40 vor.		1					-
			1					

Umweltprüfung, Checkliste zum Scoping

Luftreinhalteplan	vgl. SG Klima und Luft	-
Sonstiges / Anmerkungen:	-	
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Ersteinschätzung Schallimmissionsprognosen des Amtes für Umweltschutz	
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Mensch:	Lärmschutzgutachten (Straßen-, Schienen und Anlagenlärm) Ggf vertiefende Untersuchung möglicher Erschütterungen aus S21	

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 (6) Nr. 7a und g BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erläuterung	1	2	3	4	5
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	Mit Ausnahme des Patientengartens relativ hoher Versiegelungsgrad des bestehenden Areals. Die Planung sieht ein durchgrüntes Wohnumfeld vor. Die bestehende Grünanlage „Patientengarten“ bleibt erhalten. Für entfallende, geschützte Bäume sind qualifizierte Ersatzpflanzungen im Gebiet herzustellen. Ein möglichst vollständiger Erhalt des Baumbestandes wird im weiteren Verfahren geprüft. Ein Baumschutzgutachten wird beauftragt	X				X
Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten	Umfangreicher Gebäudebestand und teilweise alter Baumbestand; mit vielfältigen Habitaten ist zu rechnen. Ein Artenschutzgutachten wird in Auftrag gegeben. Dabei wird die Untersuchung gebäudebrütender Arten empfohlen. Erhebliche Auswirkungen auf Artengruppen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.					X
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)	Mit der Neuentwicklung soll die Grünanlage „Patientengarten“ gesichert werden. Die Rahmenplanung sieht Baumneupflanzungen und Begrünung entlang der Straßen und im Wohnquartier vor. Dadurch werden neue Grünverbindungen zwischen der Wolframstraße und					

Umweltprüfung, Checkliste zum Scoping

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten	Bisher nicht bekannt. Artenschutzgutachten erforderlich						-
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen: 1= ja / 2 = nein							
Zielsetzung Landschaftsplan	Der LSP 2010 sieht für den Planungsbereich Bauflächen vor. Die südlich angrenzende Grünanlage zwischen Türlestraße und Tunzhofer Straße ist als Fläche für Park/öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Entlang der Türlestraße ist ein Bereich zur Verbesserung der Grünverbindung eingetragen.	1					-
Zielsetzung Biotopverbundplanung	Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich der Biotopverbundplanung.						-
Sonstiges / Anmerkungen:	-						
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	-						
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität:	Baumgutachten Artenschutzgutachten						

Schutzgut Boden - § 1 (6) Nr.7a BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen	Erläuterung	1	2	3	4	5
Filter und Puffer für Schadstoffe / Schutz des Grundwassers	Die unbebauten Bereiche haben im Bestand eine hohe Filter- und Pufferfunktion für anorganische und eine mittlere Filter- und Pufferfunktion für organische Schadstoffe. Das Baugebiet ist derzeit zu einem relativ großen Teil versiegelt. Aufgrund der voraussichtlichen Tiefgaragenunterbauung bleibt der Versiegelungsanteil in etwa gleich.	X				
Standort für Kulturpflanzen / Bodenfruchtbarkeit	Aufgrund der vorhandenen baulichen Überprägung wird der Standort für natürliche Vegetation als extrem bewertet. Der Standort ist seither kaum mehr geeignet für den Anbau von Kulturpflanzen.	X				

Umweltprüfung, Checkliste zum Scoping

Ausgleichskörper im Wasserhaushalt / Retention von Niederschlagswasser	Mit der Neuentwicklung des Areals wird eine Reduktion des Versiegelungsgrades des Areals angestrebt. Eine Verbesserung soll durch Neupflanzungen und die Anlage von Grünflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung erreicht werden. Die Nutzung von Niederschlagswasser (Zisternen etc.) und die Versickerung von Niederschlägen wird geprüft (Regenwassermanagement). Die Versickerung von Niederschlägen kann jedoch durch das Vorhandensein von Altlasten beschränkt bzw. ganz ausgeschlossen werden.								
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	nicht bekannt								-
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biototypen	nicht bekannt								-
Bodenqualitätsstufen im Plangebiet nach BOKS:									
Vorläufige überschlägige Bilanzierung gemäß BOKS:	Die vorläufige Bilanzierung von 36-3 nach den Richtlinien des BOKS (Vergleich Ist-Zustand mit dem geplanten Zustand) führt zu folgendem Ergebnis: Die Bodenqualität ist aufgrund vorhandener Versiegelung und der Altablagerungen mit „sehr gering“ (QS = 1) ausgewiesen. Demnach ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.								
Altlasten	Es liegen folgende Altlastenflächen im Plangebiet: ISAS Nr.: 368 (Altablagerung "Auffüllung Mönchhalden") Die Planung kann zu folgenden Auswirkungen auf die Altlasten führen: Ggf. wird in manchen Bereichen ein Oberbodenaustausch erforderlich. Bei der Planung sind in Bezug auf die Altlasten folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen: Bei Aushubmaßnahmen ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Ein Gefahrenverdacht besteht derzeit nicht. Jegliche Arten von Nutzungen können ermöglicht werden.								

Umweltprüfung, Checkliste zum Scoping

Sonstiges / Anmerkungen:	-
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	-
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Boden:	-

Schutzgut Wasser - § 1 (6) Nr.7a und g BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser	Erläuterung	1	2	3	4	5
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen	Entsprechend hydrogeologischer Karten von 1966 steht das Grundwasser etwa zwischen 250 und 255 m ü. NN, wobei kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind (Geländehöhen im Plangebiet zwischen 264 und 282 m ü. NN). Eine Veränderung der Grundwasserströme ist nicht absehbar.	X				
Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge	Besondere Schadstoffeinträge durch die geplante Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.	X				
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten	Aktuell kommt es im Planungsgebiet zu 0- 50 mm/a Grundwasserneubildung. Aufgrund der voraussichtlichen Tiefgaragenunterbauung bleibt der Versiegelungsanteil in etwa gleich.	X				
Oberflächengewässer - Gewässerstruktur	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	X				
Oberflächengewässer - Gewässergüte	s.o.	X				
Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen	Die Möglichkeit und Verortung von Versickerungsflächen für oberflächlich abfließende Niederschlagsmengen wird im weiteren Verfahren geprüft. Durch Wohnumfeld-, Dachflächen- und Tiefgaragenoberflächenbegrünung ist von einer verbesserten Regenrückhaltung und Verdunstung auszugehen.		X			X

Umweltprüfung, Checkliste zum Scoping

Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben:					
1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen					
		1	2	3	-
Wasserschutzgebiete	Das Planungsgebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet.	X			-
Heilquellenschutzgebiete	Das Planungsgebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. Der östliche Teil der im Süden angrenzenden Tunzhofer Straße befindet sich in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes.	X			-
Überschwemmungsgebiete	Das Planungsgebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.	X			-
Sonstiges / Anmerkungen:	Auf dem Areal Bürgerhospital befindet sich der Notwasserbrunnen 9 (GWM-Nr.: 0003/512-9). Der Brunnen ist Bestandteil des Trinkwassernotfallkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Zugänglichkeit und Funktionsfähigkeit des Notwasserbrunnens ist bei der weiteren Planung sicherzustellen.				
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	-				
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Wasser:	Machbarkeitsstudie Regenwassermanagement				

Schutzgut Klima und Luft - § 1 (6) Nr. 7a sowie g und h BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft	Erläuterung	1	2	3	4	5
Thermische Belastung – Verringerung / Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)	Eingriffe in den Baumbestand sollen durch Ersatzpflanzungen in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden. Desweiteren sollen neue Grünflächen angelegt (Innenhöfe) und die Tiefgaragen, Dächer und Fassaden begrünt werden.	X				

Umweltprüfung, Checkliste zum Scoping

<p>Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen</p>	<p>Die Rahmenplanung geht von einem weitgehenden Rückbau der Bestandsgebäude aus. Das Szenario „Urbanes Wohnen“ sieht den Erhalt des 8-geschossigen Bau 2 (Krankenhaus) vor. Die Ergebnisse einer Verschattungsstudie zeigen am 21. Dezember keine Verschattung der nördlich angrenzenden Gebäude durch diesen Baukörper.</p> <p>Durch den angenommenen Abriss des 15-geschossigen Hochhauses würde ein bedeutendes Verschattungsobjekt entfallen.</p> <p>Die geplanten Neubauten besitzen eine Höhe von voraussichtlich maximal 7 Geschossen und haben keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsgebäude.</p> <p>Welche Gebäude mit der Neuentwicklung des Areals erhalten werden können, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.</p>	<p>X</p>				<p>X</p>
<p>Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten</p>	<p>Entsiegelung von Flächenanteilen und Dach-, Fasadens-, Tiefgaragen- und Wohnumfeldbegrünung. Erhalt Patientengarten als Grünfläche. Eine Sicherung und Vernetzung von Grünelementen ist anzustreben.</p>	<p>X</p>				
<p>Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung</p>	<p>Das Areal befindet sich gemäß des Klimaatlasses Region Stuttgart (2008) in einem Stadt-Klimatop (d.h. starke Aufheizung am Tag, geringe nächtliche Abkühlung mit Folge der Bildung einer Wärmeinsel). Die vorhandene Bebauung beeinflusst die (über-) regionalen Windsysteme. Dies führt zu einer Behinderung bzw. Verdrängung der an sich möglichen Hangwindzirkulationen bzw. nächtlichen Kaltluftflüssen. Der Luftaustausch ist eingeschränkt.</p> <p>Das Plangebiet wird mit bedeutenden klimarelevanten Funktionen beschrieben, welches eine erhebliche klimatisch lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aufweist.</p> <p>Die Straßenzüge der Tunzhofer und Türlestraße sind hinsichtlich einer bodennahen Durchlüftung bedeutsam einzustufen.</p> <p>Die Auswirkung einer städtebaulichen Entwicklung auf die Durchlüftung und Kaltluftströmungen ist im weiteren Verfahren vor allem vor dem Hintergrund der gleichzeitig angestrebten Lärmschutzbebauung entlang der Gäubahn und Türlestraße zu prüfen.</p> <p>Kleinkörnige Gebäudestrukturen sind hangparallelen Gebäuderiegeln vorzuziehen. Eine Untersuchung von Bebauungsszenarien hinsichtlich ihrer stadtklimatologischen Wirksamkeit ist durchzuführen.</p>	<p>X</p>				

Umweltprüfung, Checkliste zum Scoping

Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände	Das Gebiet weist im Bestand einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Mit der Neuentwicklung des Areals wird eine Reduktion des Versiegelungsgrades des Areals angestrebt.	X				
Luftschadstoffe – Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen	Das Plangebiet unterliegt verkehrsbedingten Immissionsbelastungen. Aufgrund der Vorbelastungen ist durch das erhöhte Verkehrsaufkommen voraussichtlich von einer nur geringen Erhöhung der Belastung mit Luftschadstoffen auszugehen. Die Grenzwerte der 39. BImSchV können voraussichtlich eingehalten werden. Die vom Gemeinderat beschlossenen Umweltqualitätsziele Luft werden im Plangebiet teilweise überschritten.			X		
Darstellungen Klimaatlas: Stadt-Klimatop						
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben: 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen						
Luftreinhalteplan	Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans.	X				-
Sonstige klimabedeutsame Grundlagen (bspw. Rahmenplan Halbhöhenlagen)	-					-
Sonstiges / Anmerkungen:	-					
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Verschattungsstudie					
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Klima und Luft:						

Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 (6) Nr. 7a BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft	Erläuterung	1	2	3	4	5
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	<p>Mit der Neuentwicklung kommt es voraussichtlich zu keiner grundsätzlichen Veränderung der Topografie. Es ist eine Neuordnung des Standorts mit Wohnbebauung, der Rückbau teils großmaßstäblicher Gebäudekomplexe, die Öffnung des Areals und die Herstellung von Blickbezügen geplant.</p> <p>Es werden in den für Neubebauung vorgesehenen Bereichen kleinere Haus- und Mietgärten sowie Plätze mit klein- bis mittelkronigen Bäumen als Grünstruktur überwiegen.</p> <p>Die bestehende Grünanlage „Patientengarten“ wird ertüchtigt.</p>		X			
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	<p>Der charakteristische Baumbestand des ehemaligen Patientengartens wirkt raumbildend und soll zu einer öffentlichen Parkanlage umgestaltet werden.</p> <p>Zudem sind die Gehölzbestände entlang der Türlestraße, am Tunzhofer Platz und entlang der Gäubahn als bedeutsam einzustufen und daher weitestgehend zu erhalten. Ob darüber hinaus weitere Einzelgehölze erhalten werden können, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.</p>	X				
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	<p>Hauptwege und wichtige Sichtbezüge zur Nachbarschaft sollen aufgenommen und gestärkt werden.</p>		X			
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	<p>Die Gebäude Bau 1, 2, 3 stehen unter Denkmalschutz. Bau 9 und 12 (beide 1894) können Identitätsstifter für das Quartier sein. Der Schornstein neben Bau 9 bildet eine Landmarke.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche Gebäude und Gebäudeteile erhalten werden können.</p> <p>Raumbildende Elemente sind die Gehölzbestände entlang der Türlestraße, am Tunzhofer Platz und entlang der Gäubahn.</p> <p>Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, an welcher Stelle vorhandene Raumkanten hergestellt, aufgenommen bzw. weitergeführt werden.</p>		X			X

Umweltprüfung, Checkliste zum Scoping

Gestaltung Ortsrand / Einbindung in die Landschaft	-					
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Der ehemalige Patientengarten wird zu einer neuen öffentlichen Parkanlage umgestaltet. Es sollen Wegeverbindungen für die Allgemeinheit durch das Gebiet geschaffen werden (Gehrecht). Der Tunzhofer Platz soll aufgewertet werden. Das Plangebiet liegt direkt an der Radroute 61.		X			
Sonstiges / Anmerkungen:	-					
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:						
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Landschaft:	Städtebaulicher Wettbewerb (inkl. Freiflächengestaltung)					

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 (6) Nr. 7d BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	Erläuterung	1	2	3	4	5
Baudenkmale einschließlich Umgebung	Die Gebäude Wolframstraße 61/63 (Bau 1) und Tunzhofer Straße 16 (Bau 2 und 3) stehen als Sachgesamtheit nach § 2 DSchG unter Denkmalschutz und sind seit 1991 in der Liste der Kulturdenkmale Baden-Württemberg aufgeführt. An der Erhaltung des Komplexes der Architekten Herkommer besteht wegen des hohen dokumentarischen und exemplarischen Wertes für den modernen Krankenhausbau der 1950er Jahre in Stuttgart ein öffentliches Interesse. Zur Sachgesamtheit Bürgerhospital gehört auch ein Park (Patientengarten) mit teilweise erhaltenem alten Baumbestand, der 1894 im Zusammenhang mit dem Vorgängerbau angelegt wurde.	X				

Umweltprüfung, Checkliste zum Scoping

	<p>In direkter Umgebung, außerhalb des Plangebiets, sind jeweils der Baublock am Tunzhofer Platz (Tunzhofer Platz 1,2; Tunzhofer Straße 21, 23, 25, 27 und Türlenstraße 24, 24A, 24B, 24C, 26, 28, 30) sowie der Baublock Bürgerhospital (Tunzhofer Straße 15, und Türlenstraße 22A, 22B) als Gesamtanlage nach §19 DSchG in die Denkmalschutzliste aufgenommen.</p> <p>Die Gebäude Tunzhofer Straße 3, 5, 7 sind Kulturdenkmale nach §2 DSchG.</p> <p>Die Gäubahn ist als technisches Kulturdenkmal (Sachgesamtheit nach § 2 DSchG) eingestuft.</p>							
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	-							
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente	-							
Archäologische Funde	-							
Sonstige Sachgüter	-							
Sonstiges / Anmerkungen:	-							
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	-							
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:	Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des Kulturdenkmals (Bau 2)							

Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 (6) Nr. 7e, f, g und h BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt:

Sonstige Bewertungsaspekte	geplante Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung
Vermeidung von Emissionen	vgl. Luftschadstoffe (SG Klima und Luft) sowie Lärm (SG Mensch)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die inneren Erschließungswege des Quartiers werden so ausgebildet, dass eine Befahrbarkeit für die Entsorgung gewährleistet ist.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Nutzung erneuerbarer Energien ist vorgesehen. Der Umfang wird im weiteren Verfahren geklärt.

Umweltprüfung, Checkliste zum Scoping

Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	-
Sonstiges / Anmerkungen:	-
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	-
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten in Bezug auf sonstige Bewertungsaspekte:	Energetisches Quartierskonzept Mobilitätskonzept