

Landeshauptstadt Stuttgart - Amt für Stadtplanung und Wohnen

Dr.-Ing. Nicole Baumüller
Abteilung Städtebauliche Planung Neckar (61-6.1)
Eberhardstr. 10, 70173 Stuttgart

+++ per mail übermittelt +++

Stuttgart, 24.08.2022

BUND Stellungnahme

Zu

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Mittlere Wohlfahrt im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen, Stadtteil Hofen (Ho 45) Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Dr. Baumüller, sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND lehnt die geplante Überbauung von 2,7 Hektar Freiland im Außenbereich zur Gewinnung von 120 Wohneinheiten grundsätzlich und entschieden ab!

Es handelt sich um eines der letzten siedlungsnahen Freiräume zwischen den Stadtteilen Hofen, Neugereut und Münster. Die Flächenverbrauchsschlinge zieht sich durch das geplante Neubaugebiet dort immer enger. Der Begriff „maßvolle Arrondierung“ ist inzwischen zu einem austauschbaren Begriff verkommen, um jeden Flächenverbrauch an Siedlungsändern reinzuwaschen. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Fläche mit hohem Erholungswert für wohnungsnaher Spaziergänge und Freizeitnutzung (Kleingärten).

Der Bebauungsplan Ho 45 entspricht nicht ordnungsgemäß und rechtssicher (!) dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LSP). Die im FNP und LSP festgelegte Grünfläche (GR-Fläche) entlang des Hopfenseeweges ist deutlich größer dimensioniert als im B-Plan-Entwurf Ho 45. Die angeblich geringe Darstellungstiefe von FNP und LSP ist haltlos bzw. die Grenzen sind klar erkennbar – siehe Umweltbericht Seite 50.

Der BUND ist der Überzeugung, dass die 120 Wohneinheiten aus dem vorhandenen Siedlungsbestand generierbar sind. Man geht aktuell davon aus, dass im Stadtgebiet ca. 6.000 Wohnungen „gewollt“ leer stehen (siehe StZ 11.08.2022, S. 17). Das entspricht dem Neubauvolumen von fünf Jahren im gesamten Stadtgebiet oder den angestrebten Wohnungen im Rosensteinviertel. Statt Zeit, Energie und Geld in die Mittlere Wohlfahrt zu stecken, sollte die Stadtverwaltung das Leerstandsproblem endlich entschlossen anpacken.

Auch die aktuelle Transformation der Arbeitswelt hin zu mehr mobilen Arbeiten bzw. Homeoffice wird neues Potential für Wohnraum schaffen, indem mehr Büroflächen aufgegeben werden. Allein die Telekom will über kurz oder lang fast die Hälfte ihrer

Büroflächen in Deutschland abbauen (STZ 12.08.2022, S. 9). Bei vielen Firmen in Stuttgart ist dieser Prozess bereits im vollen Gange. Der große Vorteil bei dieser Transformation ist, dass die Flächen schon voll erschlossen sind (ÖPNV, Straße, Kanal, Strom, Energie, etc.).

Auch in den vorhandenen Wohngebieten in Stuttgart vollzieht sich ein gewaltiger Wandel. Sehr viele Häuser und große Wohnungen, die nur noch von einer einzigen, hochbetagten Person bewohnt werden, kommen demnächst auf den Markt.

Schutzgut Boden

Ein k.o. Kriterium ist, dass es beim Schutzgut Boden zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommt, die nur im geringen Umfang kompensiert würden. Es handelt sich überwiegend um sehr hochwertige Böden der Qualitätsstufe 4-5 des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS). Durch das Vorhaben werden abzüglich der Ausgleichsmaßnahmen 6,7 Bodenschutz-Indexpunkte in Anspruch genommen. Damit wird das städtische BOKS-Konzept, bei dem derzeit das Kontingent schon aufgebraucht ist, noch mehr missachtet. Solange es keinen neuen Gemeinderatsbeschluss zu BOKS gibt, gilt BOKS, und solange kann die Mittlere Wohlfahrt nicht weiterverfolgt werden.

Durch diesen Raubbau am Schutzgut Boden werden zukünftige Generationen in ihren Handlungsmöglichkeiten beschränkt. Boden ist eine endliche, nicht regenerierbare, natürliche Ressource und die Stadt tut so, als würde es ein unendliches Wachstum in einem begrenzten System geben – zumal mit dem benachbarten Baugebiet "Beim Schafhaus" in Mühlhausen der Bodenverbrauch noch mehr steigt.

Es gehen dauerhaft Böden mit hoher Bodenqualität für die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung verloren. Die anhaltenden Weltkrisen (Klimakatastrophe und Ukrainekrieg) haben gezeigt, wie wertvoll Lebensmittelanbauflächen in der Nähe der VerbraucherInnen sind.

Der BUND sieht bei dem Vorhaben einen klaren Widerspruch zu §1 a Abs. 2 BauGB (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die Mittlere Wohlfahrt beherbergt aufgrund seines Strukturreichtums eine Vielzahl von Arten verschiedenster Gruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, holzbesiedelnde Käfer, etc.). Näheres siehe unten (Arten- und Naturschutz). Im hoch verdichteten Stadtgebiet, wo insbesondere Offenland-Gebiete unter erheblichen Nutzungsdruck und scharfer Flächenkonkurrenz stehen, ist die Mittlere Wohlfahrt ein Kleinod der Biologischen Vielfalt.

Schutzgut Wasser

Die Jahrhundert Dürre diesen Sommer hat eindrücklich gezeigt, wie wichtig ein intakter Wasserhaushalt ist. Durch das Baugebiet sind für das Schutzgut Wasser nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert und der Gebietswasserhaushalt verändert. Die vorgesehenen Maßnahmen minimieren zwar die Auswirkungen, aber nur zum Teil. Angesichts der immer mehr

dramatischen Trockenperioden sind weitere Versiegelungen und Wasserverluste nicht hinnehmbar. Das Plangebiet liegt nach Darstellungen der Raumnutzungskarte des Regionalplans in einem Gebiet zu Sicherung von Wasservorkommen (VVG). Nach den spürbaren „Dürre-Erfahrungen“ der letzten Jahre kann dieser Belang nicht weg gewogen werden.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Behauptung der Stadt, dass ein Verzicht auf die bauliche Entwicklung der Fläche die Realisierung an anderer Stelle im Stadtgebiet mit anderen, vergleichbaren (!) Eingriffen in Natur- und Landschaft erfordern, ist haltlos und nicht belegt

Klimaschutz

In den Unterlagen wird der erhebliche Aufwand für Erschließung und Bau der Gebäude und der Infrastruktur im Kontext mit Treibhausgasen nicht betrachtet. Bekanntlich ist das Bauwesen einer der Hauptverursacher des Klimawandels. Bei der Mittleren Wohlfahrt muss alles neu gebaut werden, Kanäle, Straßen, Häuser, etc. Große Erdmassen und Baustoffe müssen bewegt werden. Hier entsteht ein enormer Ressourcenbedarf im Gegensatz zur Wohnraumschaffung im Bestand. Das Bauvorhaben steht daher unter Klimavorbehalt und muss mit den beschlossenen Klimazielen der Stadt (Klimaneutralität 2035) gemessen werden. Der BUND fordert ein umfassendes Gutachten, das die Klimawirkungen des Gesamtprojektes vollumfänglich in allen Facetten (Graue Energie, Bodenverlust, Mobilität, etc.) untersucht.

Sozialverträglichkeit

Aufgrund der enormen Neuerschließungskosten und aufwändigen Ausgleichmaßnahmen wird das Wohnen in der Mittleren Wohlfahrt sehr teuer. Dies geht am Bedarf der Zielgruppen vorbei für die vorrangig Wohnraum geschaffen werden soll.

+++

Sollte wider jegliche Vernunft an dem Baugebiet festgehalten werden – was der BUND ggf. rechtlich überprüfen wird – fordern wir folgende Änderungen:

Arten- und Naturschutz

Das aktuelle Artenschutzgutachten aus 2018 weist 29 Vogelarten nach. Darunter die besonders geschützten Brutvogelarten Gartenrotschwanz und Star. Dieses Ergebnis ist unzureichend. Das Gebiet wird seit einigen Jahren von renommierten Ornithologen regelmäßig begangen. Dabei wurden allein seit 2020 über 17 weitere Arten beobachtet, die das Gutachten nicht auflistet. (Quelle: ornitho.de – S-Hofen Mittlere Wohlfahrt).

Diese sind: **Grünfink, Klappergrasmücke** (V), **Girlitz, Schwanzmeise**, Dohle, Sumpfrohrsänger, Graureiher, Kleiber, Mehlschwalbe (V), Grauschnäpper (V), Pirol (3), Rauchschnäpper (3), Mittelmeermöwe, Gelbkopffamzone, Trauerschnäpper (2), Bluthänfling (2), Gartenbaumläufer.

Die mit fett markierten Arten brüten schon seit Jahren regelmäßig im Gebiet. In Klammern steht der Schutzstatus nach der aktuellen Roten Liste (RL) Baden-Württemberg (2016): 2 = stark gefährdet / 3 = gefährdet / V = Vorwarnliste.

Die Beurteilung des Artenschutzgutachtens, dass der streng geschützte Wendehals nur Durchzügler ist, ist unzutreffend. Zuletzt gab es im Jahre 2020 einen Brutnachweis (M. Grimminger). Davor in den Jahren 2013 und 2014. Die Art (RL 2) brütet zumindest unregelmäßig im Gebiet.

Die Nichtberücksichtigung der Nahrungsgäste und Durchzügler bei der Bewertung bzw. bei den Ausgleichsmaßnahmen halten wir für nicht fachgerecht. Ohne Nahrungsgebiete gibt es keine Bruten bzw. Fortbestand von Populationen. Es kommt auch niemand auf die Idee den Wohnraumbedarf in Stuttgart in Frage zu stellen, weil es viele EinpendlerInnen gibt, die sich nur periodisch in Stuttgart aufhalten.

Das bedeutet, dass das Gebiet bezüglich Avifauna eine wesentlich höhere Bedeutung hat, als das Gutachten attestiert. Statt 29 Arten kommen knapp 50 Vogelarten vor – davon einige Rote Liste Arten. Für den immer seltener werdenden Gartenrotschwanz (RL V) ist die Mittlere Wohlfahrt ein Dichtezentrum im Stuttgarter Stadtgebiet. Der Ausgleichsvorschlag mit 2 Nistkästen für Star und Gartenrotschwanz ist ein Treppenwitz und wird vom BUND als völlig unzureichend bewertet. Weil die meisten Vogelarten im Bereich der „grünen Fuge“ ihren Lebensraum haben, wird der Erhalt dieses Bereiches unterstrichen. Dies würde auch den holzbesiedelnden Käferarten zu Gute kommen, die dort in dem alten Baumbestand ihre Hauptverbreitung haben. Die geplante aufwändige Umsiedlung könnte man sich dadurch ersparen.

In dem Gebiet gibt es ein beachtlich hohes Vorkommen von Fledermausaktivitäten und -arten – (insgesamt 5 Arten). Für diese Artengruppe fehlen Ausgleichsmaßnahmen komplett. Die Empfehlung - bei Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen, die als Quartier für Fledermäuse dienen könnte, einen Fachgutachter zu konsultieren – ist nicht ausreichend. Ein/e solche/er Fachgutachter/in muss verbindlich vor Durchführung der Arbeiten dazu gezogen werden.

Gebietsaufteilung

Insbesondere der mittlere Bereich der Planungsfläche – Flurstücke-Nr. 709 – 715 - („grüne Fuge“) mit seinen Schatten spendenden großen Bäumen ist angesichts der Klimaveränderung für die Erholungs- und Naturschutzfunktion so wertvoll, dass er nicht geopfert werden darf. Er kann in einen rund 60 Meter breiten öffentlichen Park umgewandelt werden. Der Behauptung, dass das Kaltluftentstehungsgebiet durch die Planung nicht nachhaltig beeinträchtigt ist, wird widersprochen. Die Baufelder 2, 3, 5 und 6 müssen entsprechend verkleinert werden.

Es ist widersinnig, wertvollen Boden zu zerstören und aufwändig eine Verbesserung auf den versiegelten und vorbelasteten Flächen der Gärtnerei zu versuchen. Der Aufbau wertvoller Bodenstrukturen dauert viele Jahrzehnte. Auch deshalb ist die Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese an der vorgesehenen Stelle abzulehnen. Auch die Neupflanzung von Obstbäumen ist erfahrungsgemäß nicht von Erfolg gekrönt. Zahlreiche Neupflanzungen in den letzten Jahren auf Ausgleichsflächen sind aufgrund der zunehmenden Trockenheit und Hitze abgängig und wurden so gut wie nie ersetzt. Vorhandene, vitale Bestandsbäume – wie im Zentrum der Mittleren Wohlfahrt - sind in Bezug auf Klimaanpassung inzwischen Gold wert und müssen unbedingt erhalten werden.

Die Anlage einer privaten Streuobstwiese ist fragwürdig, solange nicht klar ist, wer sie mit welchem Nutzungsinteresse betreiben will. Da die Streuobstwiese nicht ökonomisch zu betreiben ist steht zu befürchten, dass die Anlage nie den prognostizierten und mit Ausgleichspunkten bonitierten Wert bekommt.

Deshalb muss die „grüne Fuge“ erhalten bleiben und dafür kann das in vielerlei Hinsicht vorbelastete Gärtnereigelände (versiegelt, verdichtet, Anreicherung von Nährstoffen und Pestiziden) bebaut werden.

Art der Bebauung

Auf den Bau von Doppel- und Reihenhäusern muss verzichtet werden. Aufgrund des extrem kostbaren Schutzgutes Bodens in Stuttgart sollten nur Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungen realisiert werden. Diese haben auch ein wesentlich günstigeres Oberflächen-Volumenverhältnis (A/V) und damit weniger Energieverluste im Gebäudevolumen. Laut der im vergangenen Juli veröffentlichten Wohnungsbedarfsanalyse für Stuttgart wird ein großer Bedarf nach Geschosswohnungen aufgezeigt.

Energieversorgung

Da in unmittelbarer Nähe eine Fernwärmeleitung vorhanden ist, sollte eine verpflichtende Anbindung aller Häuser an die Fernwärme verbindlich festgesetzt werden. Da laut EnBW die Fernwärme ab 2035 klimaneutral erzeugt wird, wäre die Fernwärme die effizienteste und klimaschonendste Wärmeversorgung – zumal in dem Gebiet ausschließlich Mehrfamilienhäuser zur Ausführung kommen sollten. Einzellösungen mit Luft-Wärmepumpen haben den Nachteil von zum Teil sehr störenden Lärmemissionen, insbesondere in den Nachtstunden.

Pflanzbindungen / Beleuchtung / Klimaanpassung

Die Pflanzbindungen stehen oft nur auf dem Papier und werden nicht ausreichend kontrolliert. Der BUND fordert eine verbindliche und regelmäßige Kontrolle.

In den Textfestsetzungen fehlt eine Artenliste standortgerechter einheimischer Gehölze. Dort sollte auch festgeschrieben werden, dass die zu begrünenden Flächen unter Verwendung heimischer Blütenpflanzen zu erfolgen haben. Rollrasen sollte untersagt werden.

Statt Mischhecken sollte der Begriff „freiwachsende Hecken mit mehreren heimischen Laubholzarten“ verwendet werden.

Um die Lichtverschmutzung und den Energieverbrauch einzudämmen, sollte die Straßenbeleuchtung sehr sparsam ausgeführt werden. Um Insekten zu schützen, sollten nur Lampen mit warm-weißen Licht mit 3000 Kelvin verwendet werden.

Der verbreitete Trend Dächer mit schwarzen Ziegeln bzw. Dachpfannen zu decken sollte verbindlich durch entsprechende Festsetzungen unterbunden werden. Diese dunklen Dächer heizen sich deutlich mehr auf und verschlechtern das lokale Klima als rot bzw. mit helleren Farben gedeckte Dächer.

Mit freundlichen Grüßen



Gerhard Pfeifer

(Geschäftsführer)