

Stuttgart, 26.09.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Zentrum Dürrolewang im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 263)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB mit Anregungen
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	18.10.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.10.2016

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan Zentrum Dürrolewang mit Satzung über örtliche Bauvorschriften im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 263) wird in der Fassung des Entwurfs des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 29. April 2015 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 29. April 2015 /12. September 2016. Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Es wird festgestellt, dass die bei der ersten und erneuten Auslegung vorgebrachten Anregungen der Beteiligten nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt werden konnten.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Heutige Nutzung

Die Versorgung des Stadtteils Dürrolewang mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen wird u. a. durch die Ladenzeile an der Osterbronnstraße abgedeckt, die in den 1960er Jahren entstanden ist. Einige der bislang als Einzelhandelsflächen genutzten Erdgeschossflächen entlang der Osterbronnstraße stehen leer, seit dem Sommer 2012 auch der ehemals als Supermarkt genutzte Bereich der Osterbronnstraße 50.

Der Grünzug bzw. die Parkanlage im rückwärtigen Bereich schafft Aufenthaltsqualität und erhöht die Attraktivität dieses zentralen Bereichs von Dürrolewang. Gleichzeitig ist der Grünzug ein verbindendes Element zum Wohngebiet Dürrolewang. Der öffentliche Parkplatz unmittelbar westlich angrenzend

zur Osterbronnstraße 50 ist in seinem Erscheinungsbild vor allem durch seinen Baumbestand geprägt. Die Osterbronnstraße weist einen großzügigen Straßenquerschnitt auf.

Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Planungsziele

Der Bereich an der Osterbronnstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart als E-Zentrum mit örtlicher Bedeutung (kein großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Lebensmitteln unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl in angrenzenden Wohngebieten) ausgewiesen. Es besteht dementsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, diesen zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu stärken, unter anderem auch durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine zukunftsfähige Entwicklung als Zentrum des Stadtteils Dürrolewang zu ermöglichen.

Um die Gesamtentwicklung entlang der Osterbronnstraße inklusive angrenzender Bereiche (z. B. Grünzug im rückwärtigen Bereich) zu steuern, werden die Osterbronnstraße, die öffentliche Grünfläche und der Bereich Ecke Galilei-/Herschelstraße mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die Osterbronnstraße soll in diesem Zusammenhang umgestaltet und die vorhandene öffentliche Grünfläche geschützt werden.

Um die skizzierte nachhaltige Entwicklung für diesen Bereich, insbesondere als Versorgungsstandort, zu ermöglichen, ist die Schaffung eines neuen Planungsrechts erforderlich.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt. Parallel zur ersten Auslegung und zur erneuten Auslegung wurden erneute Behördenbeteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Anregungen der Öffentlichkeit sind in der Anlage 6, die Anregungen der Behörden jeweils mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 7 dargelegt. Den Anregungen konnte nur zum Teil entsprochen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche und der Osterbronnstraße entstehen Kosten in Höhe von ca. 850.000 €.

Zur Erweiterung der öffentlichen Grünfläche sowie zur erstmaligen Herstellung eines Gehwegs am Siriusweg bzw. zur Herstellung des Gehwegs an der Herschelstraße müssen Teilflächen der privaten Grundstücke 1581/2, 1649, 1649/1, 1649/2, 1657/2, 1658/1 und 1658/2 bzw. 1580/3 bzw. 1929/1 und 1929/2 noch erworben werden. Die Höhe der Kosten für den Grunderwerb kann erst bei den Grunderwerbsverhandlungen ermittelt werden.

Auf die Erhebung von Planungs- und Verfahrenskosten wird verzichtet, da Auslöser für das Bebauungsplanverfahren nicht die Planung eines Investors war, sondern die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die dringend erforderliche Ansiedlung von

Betrieben zur Sicherstellung der Nahversorgung Dürtlewangs.

Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Vaihingen 3 -Dürtlewang-. Mit dem Zuwendungsbescheid vom 16. März 2015 wurde das Sanierungsgebiet Vaihingen 3 -Dürtlewang- in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 1,2 Mio. € aufgenommen. Die Satzung Sanierung Vaihingen 3 -Dürtlewang- trat am 22. Oktober 2015 in Kraft (GRDRs 636/2015). Die Kosten für die Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche und der Osterbronnstraße sowie der erforderliche oben genannte Grunderwerb für die Aufweitung der Zugänge zum Grünzug sind grundsätzlich förderfähig im Rahmen des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung. Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Antrag Nr. 98/2015 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 23. März 2015
"Wo bleibt das Nahversorgungsgutachten?"

Antrag Nr. 174/2012 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 24. Mai 2012
"Nahversorgung in Dürtlewang"

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag
2. Begründung mit Umweltbericht vom 29. April 2015/12. September 2016
3. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs vom 29. April 2015
4. Text zum Bebauungsplanentwurf
5. Grundvereinbarung zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) und Städtebaulicher Vertrag
 - a. Grundvereinbarung zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell vom 28. Mai 2015/9. Juni 2015
 - b. Städtebaulicher Vertrag vom 5. September 2016/8. September 2016
6. Öffentlichkeitsbeteiligung
 - a. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Erörterungstermin
 - b. Öffentlichkeitsbeteiligung zur ersten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - c. Öffentlichkeitsbeteiligung zur erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
7. Behördenbeteiligung
 - a. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 - b. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 - c. Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur Auslegung

- d. Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur erneuten Auslegung
- 8. Sanierungsgebiet Vaihingen 3 - Dürrlewang-/vorbereitende Untersuchungen
 - a. Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) Dürrlewang
 - b. Sanierungsgebiet Vaihingen 3 - Dürrlewang -

.....

9. Namensliste der Beteiligten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der ersten sowie der erneuten öffentlichen Auslegung (nur für die Mitglieder des Gemeinderats, nicht elektronisch abrufbar)

Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Aufstellungsbeschluss
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
4. Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
5. Erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
6. Erneute Beratung in den Gremien zum Thema Höhe der Bebauung
7. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
8. Begründung mit Umweltbericht/
Änderungen vom 12. September 2016 in der Begründung vom 29. April 2015
9. Umweltbelange
10. Planungsvorteil
11. Finanzielle Auswirkungen
12. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)/städtebaulicher Vertrag
13. Flächenbilanz
14. Veränderungssperre
15. Sanierungsgebiet Vaihingen 3 -Dürrlewang- /vorbereitende Untersuchungen
16. Bürgerhaushalt

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Versorgung des Stadtteils Dürrlewang mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen wird u. a. durch die Ladenzeile an der Osterbronnstraße abgedeckt, die (wie nahezu der gesamte Stadtteil Dürrlewang) in den 1960er Jahren entstanden ist. Der im Sommer 2012 geschlossene Supermarkt Osterbronnstraße 50 mit seinen ca. 500 m² Verkaufsfläche hat in diesem Zusammenhang den Magnetbetrieb für den gesamten Versorgungsbereich gebildet. Einige der bislang als Einzelhandelsflächen genutzten Erdgeschossflächen entlang der Osterbronnstraße stehen ebenfalls leer oder werden nicht adäquat genutzt. Die Geschäfte und Läden entlang der Osterbronnstraße öffnen sich zur Osterbronnstraße und zur öffentlichen Grünfläche, wobei die Haupteingänge und die Warenpräsentation vor allem zum Fußwegbereich an der öffentlichen Grünfläche orientiert sind.

Der Grünzug bzw. die Parkanlage im rückwärtigen Bereich schafft Aufenthaltsqualität und erhöht die Attraktivität dieses zentralen Bereichs. Gleichzeitig ist der Grünzug ein verbindendes Element zum Wohngebiet Dürrlewang. Der öffentliche Parkplatz unmittelbar westlich angrenzend zur Osterbronnstraße 50 ist in seinem Erscheinungsbild vor allem durch seinen überwiegend erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Der Querschnitt der

Osterbronnstraße ist mit 16 bis 24 m Breite sehr großzügig.

Der Bereich an der Osterbronnstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart als E-Zentrum mit örtlicher Bedeutung (kein großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Lebensmitteln unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl in angrenzenden Wohngebieten) ausgewiesen. Es besteht dementsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, diesen existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu stärken, unter anderem auch durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine zukunftsfähige Entwicklung als Zentrum des Stadtteils Dürtlewang zu ermöglichen.

Insbesondere durch die zwischenzeitlich erfolgte Realisierung der Stadtbahnverlängerung U12 in der Straße „Am Wallgraben“ bis zur Galileistraße wird für den Bereich der Osterbronnstraße ein Entwicklungsschub erwartet. Mittels des aufzustellenden Bebauungsplans soll den heutigen Anforderungen an Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen hinsichtlich Größe und Organisation Rechnung getragen werden.

Um die Gesamtentwicklung entlang der Osterbronnstraße inklusive angrenzender Bereiche (z. B. öffentliche Grünfläche im rückwärtigen Bereich) zu steuern, werden die Osterbronnstraße, die öffentliche Grünfläche und der Bereich Ecke Galilei-/Herschelstraße mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die Osterbronnstraße soll in diesem Zusammenhang umgestaltet und optisch reduziert werden. Dabei sollen ein Längsparkstreifen, Pflanzbeete mit Bäumen und Radfahrstreifen geschaffen werden. Des Weiteren soll der Baumbestand am öffentlichen Parkplatz weitestgehend gesichert und die vorhandene öffentliche Grünfläche geschützt werden.

Um die skizzierte nachhaltige Entwicklung für diesen Bereich insbesondere als Versorgungsstandort zu ermöglichen, ist die Schaffung eines neuen Planungsrechts erforderlich.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 1. März 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Zentrum Dürtlewang (Vai 263) beschlossen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 18. bis zum 31. März 2011 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Vaihingen eingesehen werden. Der Erörterungstermin fand am 28. März 2011 im Bezirksrathaus Vaihingen statt, es waren 37 Bürgerinnen und Bürger anwesend. Die Prüfung der bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen ist in der Anlage 6a ersichtlich.

4. Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im März/April 2011 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Februar/März 2013 durchgeführt. Die Prüfung der Stellungnahmen ist in den Anlagen 7a und 7b ersichtlich.

5. Erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 7. April/22. Juli 2014 und seiner Begründung vom 7. April 2014 fand vom 8. August bis 26. September 2014 statt. Mit Datum vom 22. Juli 2014 wurde die Angabe der VDI 2719 im Textteil zum Bebauungsplan unter Maßnahmen zum Lärmschutz richtiggestellt.

Da der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geändert wurde, wurden parallel zur Auslegung die betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt (siehe Anlage 7c).

Während der Auslegungsfrist sind 14 Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern sowie 2 Unterschriftenlisten mit Anregungen von 96 bzw. 489 Mitunterzeichnern vorgebracht worden (siehe Anlage 6b). Zwei Bürger/innen haben ihre Anregungen von der frühzeitigen Beteiligung erneut vorgebracht.

6. Erneute Beratung in den Gremien zum Thema Höhe der Bebauung

Der Auslegungsbeschluss für die erste Auslegung wurde am 22. Juli 2014 mit der Maßgabe gefasst, zunächst den Städtebauausschuss mit der Frage der Geschossigkeit zu befassen und das Thema anschließend erneut zu behandeln. Der Städtebauausschuss hat am 23. September 2014 eine Bebauung mit bis zu fünf Geschossen im Bereich des Sondergebiets für verträglich gehalten.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 14. Oktober 2014 einer fünf-geschossigen Bebauung im Sondergebiet mehrheitlich zugestimmt. Im Bereich des heute achtgeschossigen Gebäudes Osterbronnstraße 82 sollen weiterhin acht Geschosse zulässig sein. Von der geplanten Änderung bzw. Verschiebung des Sondergebiets auf einen Teil des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes hat der Ausschuss für Umwelt und Technik Kenntnis genommen.

7. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und der erneuten Beratungen in den Gremien wurde der Bebauungsplan mit Datum vom 29. April 2015 geändert. Deshalb wurde eine erneute Auslegung erforderlich. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 28. Juli 2015 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen. Der geänderte Bebauungsplan und seine Begründung vom 29. April 2015 lagen vom 14. August bis 28. September 2015 öffentlich aus. Während der Beteiligungsfrist sind 4 Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht worden. Zwei Bürger/Bürgerinnen haben ihre Anregungen von der ersten Auslegung erneut vorgebracht (siehe Anlage 6c). Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Auslegung erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt (Anlage 7d)

Eine erneute Auslegung wurde u. a. erforderlich, weil das Sondergebiet auf das Grundstück Osterbronnstraße 50 und auf eine Teilfläche des westlich daran angrenzenden städtischen Grundstücks beschränkt werden soll. Die ursprünglich angedachte gemeinsame Bebauung der 3 Privatgrundstücke (Osterbronnstraße 50, 52 und 54) erscheint zwischenzeitlich nicht mehr realistisch.

Gegenüber der 1. Auslegung beinhaltet der Bebauungsplanentwurf vom 29. April 2015 im Wesentlichen folgende Änderungen:

a. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans:

- Osterbronnstraße 50
Das Sondergebiet wird verkleinert und auf das Grundstück Osterbronnstraße 50 und Teile des westlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzes beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse wird differenziert festgesetzt.
- Osterbronnstraße 52 und 54
Der östliche Teil des ursprünglich als Sondergebiet vorgesehenen Bereichs wird als Mischgebiet festgesetzt.
- Osterbronnstraße (Parkstreifen/Gehweg/Bushaltestelle)
Der Gehweg wird nach Norden verschoben, so dass kein Eingriff in private Grundstücke erfolgt. Der Parkstreifen entfällt dadurch.
Die Verkehrsgrünfläche im Bereich der Bushaltestelle nördlich der Osterbronnstraße wird zugunsten der Erreichbarkeit der Bushaltestelle unterbrochen. Das Verkehrsgrün vor Gebäude Osterbronnstraße 53B wird an den Bestand angepasst.
- Osterbronnstraße 56A und 56B
Anpassung der Abgrenzung des Mischgebiets an die bestehende Bebauung.
- Osterbronnstraße 82
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bestand auf höchstens Z=VIII festgesetzt. Die Anzahl der mindestens zu errichtenden Vollgeschosse wird von 3 auf 2 reduziert.
- Abgrenzung Geschossigkeit im MI (II bzw. III Geschosse)
Die Abgrenzung wird um 1,5 m nach Süden verschoben.
- Gehrechtsfläche und Pflanzstreifen
Die Gehrechtsfläche mit Pflanzstreifen zwischen den Gebäuden Osterbronnstraße 60 und 64A wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.
- Visierbrüche werden entsprechend dem Bestand angepasst.
- Höhe baulicher Anlagen (HbA) und Zahl der Vollgeschosse im Bereich der Osterbronnstraße 50 bis 82
Auf die Festsetzung von Mindesthöhen wird verzichtet, es wird lediglich die maximale HbA festgesetzt. Bei der Zahl der Vollgeschosse wird sowohl die Mindest- als auch die Höchstanzahl festgesetzt.

b. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

- Stellplätze und Garagen
Die Festsetzung wird bezüglich ober- und unterirdischen Stellplätzen angepasst, die ST-Festsetzung wird unter Berücksichtigung des Bestands und der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen geändert, so dass auf maximal 75% der ST-Fläche Stellplätze zulässig sind.
- Bauweise
Die abweichende Bauweise wird geändert, so dass innerhalb der Baufenster im Erdgeschoss in geschlossener Bauweise, in den OG in offener Bauweise gebaut werden muss.
- Dachbegrünung
Die Festsetzung der Dachbegrünung wird bezüglich der Substratschicht geändert.
- Erdüberdeckung

Die Festsetzung zur Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen wird angepasst.

- Kinderspielplatz
Bei der Festsetzung Kinderspielplatz wird auf die Angabe der zulässigen Spielgeräte verzichtet.
- HbA
Bei der HbA-Festsetzung wird die Bezeichnung „baulich nicht geschlossene Brüstung“ durch „Umwehrung“ ersetzt.
- Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen
Die Schutzbedürftigkeit des Sondergebiets wird entsprechend dem östlich angrenzenden Baugebiet als Mischgebiet eingestuft.
- Dachterrasse
Die Zulässigkeit von Dachterrassen wird von maximal 15 % auf 20 % der Grundfläche erhöht.
- Fahrradabstellanlagen
Die Festsetzung entfällt auf Grund der neuen Rechtslage (Novellierung der LBO und Erlass der VwV Stellplätze).

c. Begründung mit Umweltbericht

Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Datum vom 29. April 2015 entsprechend angepasst.

8. Begründung mit Umweltbericht/Änderungen vom 12. September 2016 in der Begründung vom 29. April 2015

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 29. April 2015/12. September 2016 mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dargelegt.

Die Begründung wurde aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 12. September 2016 redaktionell im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert:

- 3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
Aktualisierte Beschreibung der neuen Stadtbahnlinie U12
- 4. Geltendes Recht/Andere Planungen
Aktualisierte Beschreibung der neuen Stadtbahnlinie U12 und des Stadterneuerungs-vorranggebiets/Sanierungsgebiets
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
Erläuterung zum Bedarf von Kindertageseinrichtungen
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung
Erläuterung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 7.2 Pflanzverpflichtung, Dachbegrünung
Konkretisierung der gärtnerischen Nutzung
- 7.5 Leitungsrecht
Hinweis zur erforderlichen Kanalverlegung bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- 8.1 Dachgestaltung
Konkretisierung der Zulässigkeit von Dachterrassen auf 20% der realisierten Grundfläche
- 9. Erschließung
Ergänzungen zur Nachtbuslinie, Stadtbahnlinie U12, Verlegung der Bushaltestellen in der Osterbronnstraße, Anlieferung der Privatgrundstücke
- 10. Sozialverträglichkeit
Aktualisierter Hinweis zum Bedarf an Kitaplätzen und Räumlichkeiten für Kinder und Jugendliche
- 13. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
Aktualisierter Hinweis zum Städtebaulichen Vertrag
- 14. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt
Ergänzende Erläuterungen zum Artenschutz § 44 BNatSchG
- Umweltbericht
redaktionelle Änderung bei den Schutzgütern Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie Wasser.

Die Änderungen berühren nicht die Festsetzungen und die Grundzüge der Planung. Eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind nicht erforderlich.

9. Umweltbelange

Im Kapitel II der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dargelegt.

Boden

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplans kein Verlust von Bodenindexpunkten.

Lärm

Planfeststellung Stadtbahnlinie U12 Wallgraben bis Dürtlewang

Die maßgeblichen Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV werden beim Betrieb der neuen Stadtbahnlinie eingehalten. Die mit dem Stadtbahnbau verbundenen Veränderungen im Straßenverkehr führen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erheblichem Lärmzuwachs (bei zwei Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich). Im Planfeststellungsverfahren wurde in der schalltechnischen Untersuchung auch die zulässige Gesamtlärmbelastung aus Straße und Schiene untersucht. Ab einem Schwellenwert von 70/60 dB(A) tags/nachts sind Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, um einer Gesundheitsgefährdung der Anwohner und einem unzumutbaren Eingriff in ihr Eigentum zu begegnen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Erhöhung auf Lärmwerte über diese Schwellenwerte. Die offizielle Eröffnung der Stadtbahnlinie U12 Bauabschnitt Wallgraben-Dürtlewang war am 13. Mai 2016.

Die Auflagen in der Planfeststellung zur Lärminderung während der Bauzeit trugen ebenfalls dazu bei, die Lärmbelastung der Anwohner so gering wie möglich zu halten.

Beim Stadtbahnbetrieb sind keine Überschreitungen der entsprechend anwendbaren Orientierungswerte der 24. BImSchV in Bezug auf den sogenannten sekundären Luftschall, also dem bei der Umwandlung von Erschütterungen in Luftschall entstehenden hörbaren Schall, zu erwarten.

Straßenlärm

Aus der EU-Umgebungslärmkarte aus dem Jahr 2012 wurden entlang der Straßen folgende Lärmwerte (Nachtwerte) abgegriffen:

	Nacht dB(A)	Tag (Nachtwert+10 dB(A))
Osterbronnsstraße	55 bis 60	65 bis 70
Siriusweg östlicher Bereich	40 bis 45	50 bis 55
Siriusweg westlicher Bereich	45 bis 50	55 bis 60
Galileistraße südlicher Bereich	45 bis 50	55 bis 60
Galileistraße nördlicher Bereich	50 bis 60	60 bis 70
Herschelstraße	40 bis 45	50 bis 55
Dürtlewangstraße	45 bis 55	55 bis 65

Die Lärmwerte im Bereich der zulässigen Bebauung liegen darunter.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 50 dB(A) nachts und 60 dB(A) tags für Mischgebiete werden entlang der Osterbronn- und der Dürtlewangstraße sowie im Bereich der nördlichen Galileistraße durch den Verkehrslärm überschritten. Für das Sondergebiet gilt die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets und damit analog zur DIN 18005 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm, 45 dB(A) nachts für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm und 60 dB(A) tags.

Entlang der Osterbronn-, der Dürtlewang- und der nördlichen Galileistraße werden die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) überschritten, die für Mischgebiete 54 dB(A)

nachts und 64 dB(A) tags betragen. Deshalb ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind entlang der Osterbronnstraße, der Dürrolewangstraße und der Galileistraße aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen. Diese baulichen Maßnahmen können nach DIN 4109 durch Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen geeigneten Räumen o. Ä. erfolgen. Ein Schutz von Außenwohnbereichen kann damit jedoch nicht gewährleistet werden.

Der gesamte Geltungsbereich wird deshalb auch als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen erforderlich sind.

Vorkehrungen gegen die Auswirkungen durch den Anlieferungsverkehr des geplanten Einzelhandelsbetriebs können nicht im Bebauungsplanverfahren getroffen bzw. geregelt werden. Dies erfolgt durch schalltechnische Untersuchungen und die ggf. erforderliche Anordnung daraus resultierender Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden keine Verschlechterungen der Lärmsituation erwartet.

Artenschutz / § 44 BNatSchG Untersuchung

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von seltenen und gefährdeten sowie besonders und streng geschützten Arten auf den überbaubaren Grundstücksflächen vor. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Baumbestandes auf den Verkehrsgrünflächen und in den öffentlichen Grünflächen werden die Habitate der dort vermuteten Arten (insbesondere Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger) auf Dauer gesichert.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung / Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Zentrum Dürrolewang (Vai 263) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist; zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschafts- und Ortsbild entstehen keine erheblichen Auswirkungen.
- Für das Schutzgut Mensch entstehen durch die Realisierung der Planung keine zusätzlichen Auswirkungen, die bestehenden Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte bleiben erhalten.
- Für das Schutzgut Boden entstehen nachteilige, jedoch nicht erhebliche Auswirkungen, da eine erhöhte Versiegelung auf den Bauflächen vorgesehen ist. Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen hat die Realisierung der Planung positive

Auswirkungen, da die überwiegende Anzahl der bestehenden Bäume und die vorhandene öffentliche Grünfläche erstmals entsprechend planungsrechtlich festgesetzt werden.

Lediglich 4 Bäume, davon 3 erhaltenswerte, entfallen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Dürrolewangstraße durch die Festsetzung eines Sondergebiets. Vor dem Fällen dieser Bäume ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.

10. Planungsvorteil

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht für die privaten Grundstückseigentümer ein Planungsvorteil von ca. 1,6 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt.

11. Finanzielle Auswirkungen

Durch die geplante Umgestaltung der Osterbronnstraße (z. B. Herstellung von Längsparkern, weiteren Baumstandorten und Schutzstreifen für Radfahrer) und die Umgestaltung des Wendehammers im Siriusweg entstehen Kosten in Höhe von ca. 800.000 €. Für die Verlängerung des oberirdischen Bachlaufs in der öffentlichen Grünfläche entstehen Kosten in Höhe von 50.000 €.

Die Kosten für den Grunderwerb für die Vergrößerung der Grünfläche im Bereich Osterbronnstraße 82 und im Bereich Osterbronnstraße 54 und 56 sowie für die erstmalige Herstellung des Gehwegs am Siriusweg und die Herstellung des Gehwegs an der Herschelstraße können erst bei den Grunderwerbsverhandlungen ermittelt werden. Der Flächenerwerb für die Herstellung des Gehwegs im Bereich der Osterbronnstraße 50 soll nach den Konditionen von SIM kostenlos an die Stadt erfolgen (siehe städtebaulicher Vertrag Anlage 5b).

Für das Grundstück Osterbronnstraße 50 besteht im Grundbuch zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit, da in diesem Bereich ein Abwasserkanal verläuft. Um das Baufenster gänzlich ausnützen zu können, müsste der Kanal auf Kosten der Grundstückseigentümer verlegt werden. Alternativ wäre es möglich, die Neubebauung unter Berücksichtigung des bestehenden Abwasserkanals entsprechend anzupassen. Die Entscheidung hierüber obliegt den Grundstückseigentümern.

Die Kosten für die Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche und der Osterbronnstraße sowie der erforderliche o. g. Grunderwerb für die Aufweitung der Zugänge zum Grünzug sind grundsätzlich förderfähig im Rahmen des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung. Mit dem Zuwendungsbescheid vom 16. März 2015 wurde das Sanierungsgebiet Vaihingen 3 -Dürrolewang- in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 1,2 Mio. € aufgenommen. Die Satzung Sanierung Vaihingen 3 -Dürrolewang- trat am 22. Oktober 2015 in Kraft (GRDRs 636/2015). Die Kosten für die Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche und der Osterbronnstraße sowie der erforderliche o. g. Grunderwerb für die Aufweitung der Zugänge zum Grünzug sind grundsätzlich förderfähig im Rahmen des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung. Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung. Bei der Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren bzw. über die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB) hat das Stadtmessungsamt eine Durchführung der Sanierung

Vaihingen 3 -Dürrolewang- im klassischen Verfahren mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften empfohlen.

Ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge findet für die Umbauten in der Dürrolewang-Galilei-, Herschel- und Osterbronnsstraße sowie im Siriusweg nicht statt, da es sich um beitragsrechtlich bereits abgeschlossene Fälle handelt. Ein Rückfluss an Kanalbeiträgen findet unter der Voraussetzung statt, dass durch den Bebauungsplan mehr Geschossfläche verwirklicht werden kann. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Die Höhe kann noch nicht angegeben werden.

12. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)/städtebaulicher Vertrag

Wegen geringem Wertzuwachs bei den einzelnen Grundstücken aufgrund der bisherigen Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich) ist im Bereich der Mischgebiete entlang der Osterbronnsstraße sowie der Herschelstraße von der Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells abzusehen.

Im Bereich des Sondergebiets (Osterbronnsstraße 50) wurde im Mai/Juni 2015 eine Grundvereinbarung zum SIM abgeschlossen (Anlage 5a). Ein Vertragsabschluss erschien erst sinnvoll, nachdem der angekündigte Eigentumswechsel von Flst. 1580/3 (Osterbronnsstraße 50) abgeschlossen war.

Der städtebauliche Vertrag nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells mit dem Eigentümer des Grundstücks Osterbronnsstraße 50 ist zwischenzeitlich abgeschlossen (Anlage 5b) mit Regelungen zu folgenden wesentlichen Inhalten: Verpflichtung zur Erstellung von gefördertem Wohnungsbau, Realisierungsfrist des Vorhabens, Energiekonzeption, Artenschutz und Anlieferungsverkehr.

13. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,67 ha.

Verkehrsfläche	1,30 ha
Öffentliche Grünfläche	1,30 ha
Mischgebiete	1,34 ha
Sondergebiet SO	0,21 ha
Planfestgestellte Fläche	0,52 ha

14. Veränderungssperre

Am 14. Januar 2011 wurde eine Bauvoranfrage über die Erstellung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes und die Herstellung von 79 oberirdischen Stellplätzen auf dem Flurstück 1580/3 (Osterbronnsstraße 50) unter Einbeziehung der westlich und nördlich angrenzenden städtischen Flächen gestellt. Das Vorhaben wäre nach § 34 BauGB genehmigungsfähig gewesen.

Das Vorhaben entspricht zwar bezüglich der geplanten Art der baulichen Nutzung den Zielen des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Es widerspricht ihnen jedoch bezüglich der Gebäudehöhe und der Parkierung. Die Voraussetzungen

für die Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 BauGB lagen mit dem am 17. März 2011 öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanverfahrens vor. Die Zurückstellung der eingangs beschriebenen Bauvoranfrage erfolgte für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 21. März 2012.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zu diesem Zeitpunkt nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, wurde für das Flurstück Osterbronnstraße 50 am 16. Februar 2012 eine Veränderungssperre beschlossen, um die Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans sichern und die Bauvoranfrage abweisen zu können. Die Abweisung der Bauvoranfrage erfolgte mit Entscheidung des Baurechtsamts vom 27. Februar 2012. Ein Widerspruch dagegen wurde nicht erhoben. Eine Verlängerung der Veränderungssperre war daher nicht erforderlich. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Flurstück 1580/3 (Osterbronnstraße 50) endete am 21. März 2013.

15. Sanierungsgebiet Vaihingen 3 -Dürtlewang-

Der Stadtteil Dürtlewang wurde am 22. November 2012 vom Gemeinderat als neues Stadterneuerungsvorranggebiet festgelegt (GRDrs 322/2012). Die Stadterneuerungsvorranggebiete können auch als Sanierungsverdachtsgebiete bezeichnet werden. Die Abgrenzung dieser Gebiete erfolgte mittels Auswertung sozioökonomischer und städtebaulicher Untersuchungen.

Am 25. Februar 2014 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet Vaihingen 3 - Dürtlewang - beschlossen (GRDrs 21/2014). Die vorbereitenden Untersuchungen fanden 2014 statt. Im Oktober 2014 wurde der Antrag in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ gestellt. Der Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung (GRDrs 760/2014) erfolgte im Februar 2015 im Ausschuss für Umwelt und Technik sowie im Bezirksbeirat.

Mit Zuwendungsbescheid vom 16. März 2015 wurde das Gebiet Vaihingen 3 -Dürtlewang- in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 1,2 Mio. € (60 %) aufgenommen.

Am 15. Oktober 2015 hat der Gemeinderat die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Vaihingen 3 -Dürtlewang- gemäß § 142 BauGB beschlossen (GRDrs 636/2015).

Allgemeine Ziele der Stadterneuerung sind die Verbesserung, energetische Modernisierung und bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestands sowie die Attraktivierung des Wohnumfelds, die Stärkung des bestehenden Zentrums, die Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts sowie Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demographischen Wandel. Schwerpunkt im Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ ist zusätzlich die Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets.

Für das Sanierungsgebiet Sanierung Vaihingen 3 -Dürtlewang- werden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Revitalisierung der Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen und wohnverträglichem Gewerbe
- Attraktivierung der vorhandenen Spielplätze und Grünanlagen
- Attraktivierung des Fuß- und Radwegenetzes
- Qualitative Verbesserung der öffentlichen Straßenräume in Gestaltung und Funktion
- Sicherung und Stärkung als Wohnstandort
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Stärkung der sozialen Infrastruktur
- Raum für bürgerschaftliches Engagement schaffen

Um diese Ziele zu erreichen, sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Revitalisierung der Ladenzeile südlich der Osterbronnsstraße
- Umgestaltung des Dürrolewang-Parks
- Umgestaltung der Osterbronnsstraße
- Revitalisierung des mittleren Querwegs
- Stärkung der Wegeverbindung Park/südl. Freizeitbereich
- Fortsetzung Straßenraumgestaltung Galileistraße

Die Beauftragung eines Stadtteilmanagements (GRDrs 1225/2015) sowie eines Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenbetreuers (GRDrs 1320/2015) wurden am 23. Februar 2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen. Die Verträge wurden zum 1. März 2016 mit einer vorläufigen Laufzeit von 2 Jahren abgeschlossen.

Am 8. April 2016 wurde das Stadtteilbüro in der Osterbronnsstraße 60 eröffnet. Die Auftaktveranstaltung zur Sozialen Stadt Dürrolewang fand am 27. April 2016 im katholischen Gemeindesaal statt. Am 9. Mai 2016 tagte die 1. Themengruppe der Sozialen Stadt Dürrolewang im Stadtteilbüro, weitere Themengruppen-Sitzungen folgten am 30. Mai 2016, am 1. Juni 2016 und am 8. Juni 2016.

16. Bürgerhaushalt

Die vorliegende Gemeinderatsdrucksache betrifft folgende beschlossene Vorschläge aus dem Bürgerhaushalt:

- Platz 23 Den Fahrradverkehr richtig voranbringen
- Platz 35 Fahrradwege in ganz Stuttgart von Grund auf planen
- Platz 77 Spielhallen und Wettbüros limitieren
- Platz 91 Abschied nehmen von großen Einkaufszentren- stattdessen Förderung der Nahversorgung
- Platz 366 Lebensmittelläden in unmittelbarer Nähe (Fußweg unter 600 m) fördern

 Anlage 3 B-Plan Verkleinerung_2.pdf  Anlage 4 Textteil.pdf  Anlage 5a Grundvereinbarung SIM_2.pdf

 Anlage 5b Städtebaulicher Vertrag_2.pdf  Anlage 6 a b c.pdf  Anlage 7 a,b,c,d TöB Beteiligung.pdf  Anlage 8.pdf

 Anlage 2 Begründung.pdf