

Allgemeine Ziele und Zwecke

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Lage und Größe
3. Bestehende Nutzungen
4. Geltendes Recht / andere Planungen
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung / Verfahren nach § 13 a BauGB
6. Städtebauliche Konzeption
7. Umweltbelange
8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
9. Planungskennzahlen

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bau- und Wohnungsverein (BWV) beabsichtigt die Revitalisierung und Modernisierung seines Gebäudebestands im Quartier zwischen Darmstädter Straße, Wetzlarer Straße und Sparrhärmlingweg im Stadtteil Birkenäcker.

Bereits 2014 wurde mit dem Bebauungsplan Darmstädter Straße / Wetzlarer Straße (Ca 296) für den Bereich östlich der Wetzlarer Straße neues Planungsrecht zur Sanierung und Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestands geschaffen. Nun sollen für den Bereich westlich der Wetzlarer Straße ebenfalls durch Änderung des geltenden Planungsrechts die Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geschaffen werden.

Das 14-geschossige Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25 muss brandschutztechnisch saniert werden. In diesem Zusammenhang bietet sich die Möglichkeit, das Gebäude baulich zu erweitern und dadurch zusätzliche Wohnungen sowie bessere Zuschnitte der Bestandswohnungen zu schaffen.

Südlich des Wohnhochhauses befindet sich ein Bereich mit zwei 4-geschossigen Wohnzeilen und zwei Tiefgaragen, der baulich ergänzt werden soll.

Gleichzeitig ist geplant, das Wohnumfeld des gesamten Planungsgebiets sowie den Straßenraum der Wetzlarer Straße neu zu gestalten und aufzuwerten.

Insgesamt könnten durch diese Maßnahmen ca. 22 neue Wohneinheiten im Hochhaus und ca. 76 neue Wohneinheiten in den Neubauten entstehen. Die erforderlichen Stellplätze können in den zwei zu ertüchtigenden Tiefgaragen untergebracht werden.

2. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt im Südwesten des Stadtteils Birkenäcker. Es wird im Norden durch die Darmstädter Straße und im Süden durch den Sparrhärmlingweg begrenzt. Die Erschließung erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, das Plangebiet querende Wetzlarer Straße.

Zum Geltungsbereich gehören die im Eigentum des BWV befindlichen Flurstücke 1804, 1805/5 und 1807/1. Sowie das städtische Flurstück 1805 (Verkehrsfläche Wetzlarer Straße) und Teilflächen der städtischen Flurstücke 1796 und 1801 (Verkehrsfläche Darmstädter Straße).

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 1,93 ha, davon sind ca. 0,35 ha bestehende öffentliche Verkehrsfläche.

3. Bestehende Nutzungen

Der zu überplanende Bereich ist Teil eines Wohngebietes, das in den 1950er-Jahren bis ca. 1965 entstanden ist. Gebietsprägend ist das 14-geschossige Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25, das 1964 fertig gestellt wurde.

Für die Bebauung östlich der Wetzlarer Straße wurde 2014 ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Hier wurde der Bestand durch eine viergeschossige, zeilenförmige Wohnbebauung sowie ein 7-geschossiges Punkthaus an der Darmstädter Straße ergänzt. Mit dem Gebäude Wetzlarer Straße 10 befindet sich ein weiteres 10-geschossiges Wohnhochhaus im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans. Westlich des Plangebiets befinden sich überwiegend 2-geschossige Reihen- und Doppelhäuser.

Die Flächen zwischen dem Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25 und den südlich anschließenden Wohnzeilen sind überwiegend mit Tiefgaragen unterbaut und deswegen nur spärlich begrünt. Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verdichtet sich die Bepflanzung mit teilweise großkronigen Laubbäumen.

Die privaten Stellplätze des Quartiers sind größtenteils in den zwei bestehenden Tiefgaragen untergebracht, die von der Wetzlarer Straße aus ebenerdig angefahren werden können. Vier Zufahrten zu den Tiefgaragen bestimmen die Raumkante zur Wetzlarer Straße derzeit wesentlich. Nördlich des Gebäudes Wetzlarer Straße 25 befinden sich zusätzlich zehn zusammenhängende Garagen mit Bewohnerstellplätzen.

4. Geltendes Recht / andere Planungen

Regionalplan

Im geltenden Regionalplan ist das Plangebiet als Teil einer Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplanentwurf

Der aktuelle Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplanentwurf stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Entlang des Sparrhärmlingwegs, beginnend bei der Löwentorstraße, ist ein Grünkorridor dargestellt, der zu den Außenbereichsflächen (Klinge, Bergheide, etc.) führt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Darmstädter Straße/Sparrhärmlingweg (1971/031), der Reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Darüber hinaus ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgelegt. Zulässig sind 5 Geschosse. Für die beiden Wohnhochhäuser Wetzlarer Straße 10 und Wetzlarer Straße 25 sind 10 bzw. 14 Geschosse zulässig. Die Lage der Gebäude ist durch Baufenster bestimmt.

Daran westlich angrenzend befindet sich ein Baugebiet aus den 60er-Jahren, für das planungsrechtlich der Bebauungsplan Birkenäcker (1965/098) ebenfalls Reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Das Maß der Nutzung ist festgelegt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7. Zulässig sind höchstens 2 Geschosse.

Östlich angrenzend setzt der Bebauungsplan Darmstädter Straße / Wetzlarer Straße (2014/013) Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 fest. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen eine 4-geschossige Bebauung, für ein Gebäude an der Darmstädter Straße sind 7 Geschosse zulässig.

Andere Satzungen / Vergnügungsstätten

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (Ca 301), der künftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie auch Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe für das Plangebiet ausschließt. Grundlage ist der Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart vom 6. März 2012, der die Vergnügungsstättenkonzeption als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, welches in verbindliches Recht umzusetzen ist.

Weitere Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer archäologischen Fundstelle gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz und in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes Stuttgart-Bad Cannstatt. Das Flurstück liegt im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung Cannstatt 20 – Hallschlag.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung / Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sind gegeben:

- Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung neuen Wohnraums auf bereits bebauten Grundstücken im Innenbereich und Verbesserung des Wohnumfeldes.
- Die Obergrenze für die Grundfläche von 20 000 m² nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht erreicht.
- Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, sind nicht vorhanden.
- Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht vorhanden.

6. Städtebauliche Konzeption

Grundlage für die städtebauliche Ergänzung des Plangebiets bildet das städtebauliche Konzept des Büros Ackermann + Raff Architekten, Tübingen/Stuttgart, das als Sieger aus einer vorgeschalteten Planungskonkurrenz mit sechs Teilnehmern hervorgegangen ist.

Die wesentlichen Entwurfselemente werden im Folgenden beschrieben.

Gebäude

Hochhaus Wetzlarer Straße 25

Der Entwurf des Büros Ackermann + Raff Architekten sieht eine bauliche Erweiterung des Wohnhochhauses Wetzlarer Straße 25 nach Norden vor. Es ist geplant, das Gebäude von der Wetzlarer Straße aus zu erschließen und die Eingangssituation durch ein zweigeschossiges Foyer deutlich aufzuwerten. Der Erschließungskern wird um ein Fluchttreppenhaus erweitert und aktuellen Anforderungen (Hochhausrichtlinien) entsprechend gestaltet. Die Erschließungsbereiche zu den Wohnungen erhalten auf jedem Geschoss Tageslicht. Durch die Integration von sogenannten Schaltzimmern im nördlichen Anbau, die entweder als Kleinwohnung genutzt werden oder einer angrenzenden Wohnung zugeordnet werden können, kann flexibel auf sich ändernde Bedürfnisse der Bewohner reagiert werden. Die Dachfläche des etwas niedrigeren nördlichen Anbaus soll als gemeinschaftlich nutzbare Terrasse gestaltet werden. Durch den Anbau werden im Wohnhochhaus ca. 22 neue Wohneinheiten entstehen.

Ergänzung im Bereich der Bestandszeilen

Die bestehenden Wohnzeilen sollen durch mehrere zum Teil leicht versetzte Punkthäuser ergänzt werden, die sich städtebaulich in die vorhandene Zeilenbebauung einfügen und den Freiraum gliedern. Insgesamt werden vier neue Baukörper im Quartiersinneren entstehen, zwei der Baukörper grenzen stirnseitig an den Straßenraum der Wetzlarer Straße. Die neuen Wohngebäude im Quartiersinneren sind 3- bis 5-geschossig. Die zur Wetzlarer Straße orientierten Gebäude sind 4- und 5-geschossig, zuzüglich eines Sockelgeschosses. Die Höhenentwicklung der Neubauten wurde aus den vorhandenen Strukturen entwickelt und homogen gestaffelt. Die bestehenden Wohnzeilen werden zur Wetzlarer Straße hin verlängert.

Um unterschiedliche Mietergruppen anzusprechen, soll insgesamt ein Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen realisiert werden. Alle Wohnungen sind gut belichtet und haben meist südorientierte Freisitze.

Als Dachform sind für alle Neubauten im Quartier Flachdächer vorgesehen. Teile der Dachflächen sollen als gemeinschaftlich nutzbare Terrassen mit Bereichen für Hochbeete und Urban Gardening genutzt werden.

Die Neubauten sollen mit unterschiedlichen Modulen in Holz-Hybridbauweise realisiert werden. Dies ermöglicht kurze Bauzeiten und eine hohe Wirtschaftlichkeit. Die Fassaden sollen eine vertikale Holzverschalung mit bodentiefen Fenstern erhalten.

Für das Gebäude Wetzlarer Straße 10 ist mittelfristig eine bauliche Sanierung beabsichtigt. In diesem Rahmen soll auch eine eventuelle Erweiterung des Gebäudes geprüft werden.

Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und künftigen Nutzung soll Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Entwurf weist bezüglich der geplanten städtebaulichen Nutzung mit einer GRZ von ca. 0,3 und einer GFZ von ca. 1,6 relativ hohe städtebauliche Kennzahlen auf. Allerdings fügt sich die neue Planung sehr gut in den Bestand ein und ergänzt diesen angemessen.

Erschließung, Ruhender Verkehr

Mit den bestehenden Straßen ist eine Erschließung der Gebäude bereits vorhanden. Die bestehenden Tiefgaragen bleiben erhalten und werden ertüchtigt, sodass alle für Bestand und Neubau erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können. Direkte Ein- und Ausfahrten der beiden Tiefgaragen werden im Sockel zur Wetzlarer Straße hin baulich gefasst.

Mit der neuen Stadtbahnlinie U 12 besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Kreuzung Züricher Straße / Löwentorstraße und ist ca. 150 m vom Plangebiet entfernt.

Öffentlicher Raum / Wetzlarer Straße

Der Entwurf legt ein großes Augenmerk auf die Verzahnung des Quartiers mit dem öffentlichen Raum. Dies gilt insbesondere für den Umgang mit der vorhandenen Topographie und der Öffnung der städtebaulichen Struktur zur Wetzlarer Straße. Großzügige Treppenanlagen sorgen für Aufenthaltsqualität und vermitteln zwischen dem Niveauunterschied der Wetzlarer Straße und dem höher gelegenen Quartiersinneren. Ein neuer Quartiersplatz im nördlichen Bereich markiert den Eingang zur Wetzlarer Straße und lädt zum Verweilen ein. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der Straßenraum der Wetzlarer Straße als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden kann, oder nach dem Separationsprinzip gestaltet werden sollte.

Soziale Infrastruktur – Spiel- und Bewegungsflächen

Aufgrund des geringen Spielflächenversorgungsgrades von 17,6 % - der Stuttgarter Durchschnitt liegt bei 71,3 % (vgl. Fortschreibung Spielflächenleitplan 2011/2012), sollten die geplanten Spielflächen innovativ und qualitativ gestaltet sowie das Thema Bewegung im öffentlichen Raum aufgegriffen werden (vgl. derzeit erarbeitete Masterplan für urbane Bewegungsräume).

Freiraum und fußläufige Durchwegung

Vorgesehen ist ein differenziertes Freiraumkonzept mit den Wohnungen zugeordneten Freiflächen. Neben privaten Grünflächen sollen den Bewohnern gemeinschaftlich nutzbare Plätze im Innern des Quartiers als Treffpunkte und Erholungsräume mit unterschiedlichen Angeboten sowie begrünte Dachterrassen zur Verfügung stehen.

Die Planung sieht ein neues Wegnetz vor, das die Wohnzeilen miteinander verbindet und eine fußläufige Durchwegung des Quartiers in Nord-Süd-Richtung ermöglicht. Es soll den neuen Quartiersplatz im Norden mit den Gemeinschaftsflächen im Quartiersinneren verknüpfen und im Süden in den Sparrhärmlingweg, münden.

Grünbelange

Der Entwurf sieht vor, im Bereich der Tiefgaragen Aussparungen vorzunehmen, um für einige Bäume im Quartiersinneren einen Erdanschluss herzustellen. Auf diese Weise können die Innenhöfe des Quartiers im Bereich der Tiefgaragen mit großkronigen Bäumen bepflanzt und aufgewertet werden.

Nicht bebaute Flächen sollen weitgehend begrünt werden. Eine Begrünung der Dächer ist ebenfalls beabsichtigt. Für die Wetzlarer Straße ist eine einseitig verlaufende Baumreihe vorgesehen.

7. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan Wetzlarer Straße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

Ein Vorabzug der Artenschutzuntersuchung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vom Januar 2019 liegt bereits vor.

Im Zuge der Untersuchungen wurden zahlreiche bewertungsrelevante Arten (Vögel und Fledermäuse) nachgewiesen, für die bei Realisierung des Vorhabens mit Auswirkungen auf diese Arten zu rechnen ist.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind deshalb folgende Maßnahmen umzusetzen, welche im Bebauungsplanverfahren rechtlich gesichert werden müssen:

- Zeitliche Beschränkung der Einrüstung, des Beginns der Sanierungsarbeiten und der Baufeldräumung auf November bis Februar,
- ökologische Baubegleitung vor und während der Bauarbeiten,
- Bereitstellung von Nisthilfen für die Vögel zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Eine Aufnahme und Bewertung des Baumbestandes liegt vor.

Für die an der Wetzlarer Straße gelegenen TG-Zufahrten wird vom BWV eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um bei Bedarf entsprechende schallschützende Maßnahmen frühzeitig bei der Projektplanung berücksichtigen zu können.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplanten baulichen Ergänzungen sind nicht zu erwarten. Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vollständig zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Mit der Änderung des geltenden Planungsrechts wird eine höherwertige Nutzung der Grundstücke möglich, wodurch eine Wertsteigerung der Grundstücke ausgelöst wird. Damit handelt es sich um ein Vorhaben, auf das das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) angewendet wird.

Mit dem BWV wurde eine Vorvereinbarung zum SIM abgeschlossen. Weitere Einzelheiten dazu werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieser wird vor dem Auslegungsbeschluss abgeschlossen.

Mit Umsetzung der Planung wird ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartengruppen (KiTa) erforderlich werden. Dieser ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und es ist vertraglich sicherzustellen, dass die KiTa-Plätze mit Fertigstellung der Wohnungen zur Verfügung stehen.

9. Planungskennzahlen

Fläche des Geltungsbereichs:	ca. 1,93 ha
Baufläche:	ca. 1,58 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,35 ha

Neu geplante Wohnungen insgesamt:	98 WE
Im Hochhaus:	22 WE
In den Neubauten:	76 WE

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 23. September 2019

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor