

Stuttgart, 02.06.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohngebiet Marbacher Straße/Ludwigsburger Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 252)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO
ohne Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	28.06.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.07.2016

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohngebiet Marbacher Straße/Ludwigsburger Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 252) wird in der Fassung vom 7. Juli 2015 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 7. Juli 2015.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Bis vor kurzem wurde das Gelände im Einmündungsbereich der Marbacher Straße in die Ludwigsburger Straße südwestlich des Friedhofes Zuffenhausen als Gärtnerei genutzt. Diese Nutzung wurde aber aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben und alle zur Gärtnerei gehörigen Gebäude abgebrochen. Im Gebiet befindet sich nun nur noch das Wohnhaus des ehemaligen Eigentümers, der weit überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt brach. Die Fläche soll reaktiviert und für Wohnbebauung genutzt werden.

Voraussetzung dafür ist jedoch die Änderung des bisher im Planungsgebiet geltenden Bebauungsplans Friedhof, Dauerkleingärten, Hummelgraben, Zazenhäuser Str. Nr. 35 von 1969, der dort ein Gewerbegebiet für friedhofsgebundene Gartenbaubetriebe festsetzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB sind eingehalten. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB sind nicht erforderlich.

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Während der genannten Beteiligungsverfahren wurden Anregungen vorgebracht, in deren Folge der Bebauungsplan überarbeitet wurde. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Anregungen weitgehend. Dabei wurden vor allem die Belange des Lärmschutzes und der Lufthygiene besonders beachtet. Die Äußerungen der Beteiligten sind in den Anlagen 5 und 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 1. Dezember 2015 (GRDrs 824/2015) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans beschlossen. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und, da der Bebauungsplan nach der letzten Beteiligung überarbeitet wurde, erneut nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen

Das Bebauungsplanverfahren wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt.

Durch die Veräußerung von nicht mehr benötigten Teilflächen des Friedhofs Zuffenhausen, der Ludwigsburger Straße, der Marbacher Straße und der Flurstücke 2061/4 und 2015/1 hat die Landeshauptstadt Stuttgart Einnahmen erzielt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen Kosten für die Sanierung der Marbacher Straße und den Ausbau der Wendemöglichkeit an der Marbacher Straße. Ein Mittelrückfluss findet über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen statt.

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan vom 7. Juli 2015
3. Textteil des Bebauungsplans vom 7. Juli 2015
4. Begründung zum Bebauungsplan vom 7. Juli 2015
5. Anregungen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
6. Anregungen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
7. Bebauungskonzept des Architekturbüros Echsler vom 30. Juli 2013

Ausführliche Begründung:

Übersicht:

1. Vorgang
2. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 8 BauGB
3. Beteiligung der Behörden
4. Finanzielle Auswirkungen/ SIM
5. Umweltbelange
6. Flächenbilanz

1. Vorgang

Am 4. Februar 2014 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet Marbacher Straße/ Ludwigsburger Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (GRDRs 1326/2013) beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in zwei Stufen durchgeführt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 14. Februar 2014 bis zum 13. März 2014 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen öffentlich aus. Am 26. Februar 2014 fand ein Erörterungstermin in der Zehntscheuer Zuffenhausen statt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen eingegangen.

Mit Schreiben vom 24. März 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung bis zum 24. April 2014 gebeten (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Am 28. Mai 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum zweiten Mal im Bebauungsplanverfahren beteiligt und innerhalb eines Monats um Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Auslegungsbeschluss wurde am 1. Dezember 2015 gefasst (GRDrs 824/2015). In der Zeit vom 18. Dezember 2015 bis zum 22. Januar 2016 lag der Bebauungsplan öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB). Während der Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

Da der Bebauungsplan nach der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB noch einmal geändert wurde, fand während des Auslegungszeitraums eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB statt. Sie wurden mit Schreiben vom 3. Dezember 2015 von der Auslegung informiert und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Im Dezember 2015 ist das Baugesuch für die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingegangen und wird derzeit vom Baurechtsamt bearbeitet.

2. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung vom 7. Juli 2015 dargestellt. Auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 4).

3. Beteiligung der Behörden

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Wesentliche Anregungen wurden vom Regierungspräsidium Stuttgart und vom VVS vorgebracht. Das Regierungspräsidium zeigt auf, dass das Planungsgebiet laut Regionalplan 2009 des Verbandes Region Stuttgart in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen liegt. Der Zielsetzung des Regionalplanes, die Sicherung eines Vorbehaltsgebietes für die Wasserversorgung, wird dadurch Rechnung getragen, dass eine bisher schon baulich genutzte Fläche neu genutzt wird. Der VVS regt an, durch zusätzliche Haltestellen an der Buslinie 401 die Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV zu verbessern. Dieser Vorschlag wird vom Tiefbauamt weiter verfolgt.

Im Einzelnen wird auf Anlage 5 verwiesen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und nach § 4a Abs. 3 BauGB

Das Amt für Umweltschutz hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB darum gebeten, die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen für das Baufenster an der Ludwigsburger Straße noch weiter zu konkretisieren und zu

ergänzen. Die gewünschten Ergänzungen wurden vorgenommen.

Im Einzelnen wird auf Anlage 6 verwiesen.

Da nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange die Planung im Hinblick auf den Lärmschutz und den Schutz vor Luftschadstoffen optimiert wurde und entlang der Friedhofseinfriedung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung neu festgesetzt wurde, fand parallel zur Auslegung eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB statt. In dieser Beteiligungsphase wurden keine Anregungen vorgebracht.

4. Finanzielle Auswirkungen/SIM

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen Kosten für die Sanierung der Marbacher Straße und den Ausbau der Wendemöglichkeit an der Marbacher Straße. Diese Maßnahme wird durch das Tiefbauamt durchgeführt und es findet ein Mittelrückfluss über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen statt.

Gemäß Stuttgarter Innenentwicklungsmodell sind durch den Vorhabenträger die Verfahrenskosten in Höhe von 19.860 € und eine Kostenpauschale von 110.000 €, die durch die Herstellung der Kinderbetreuungsplätze entsteht, zu übernehmen. Die Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells für das Baugebiet wurden im Ausschuss für Umwelt und Technik am 17. November 2015 und im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 27. November 2015 beschlossen (GRDRs 875/2015). Daraufhin wurde die Übernahme der genannten Kosten in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Der Vertrag wurde im November 2015 vom Vorhabenträger unterzeichnet.

Der Investor hat sich im städtebaulichen Vertrag darüber hinaus verpflichtet, je 187 m² Wohnfläche als Sozialwohnungen, Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher und Preiswertes Wohneigentum zu realisieren. Das entspricht in etwa sechs Wohneinheiten.

Durch die Veräußerung von nicht mehr benötigten Teilflächen des Friedhofs Zuffenhausen, der Ludwigsburger Straße, der Marbacher Straße und der Flurstücke 2061/4 und 2015/1 hat die Landeshauptstadt Stuttgart Einnahmen erzielt.

4. Umweltbelange

Auf die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter wird in Punkt 4 der Begründung zum Bebauungsplan vom 7. Juli 2015 ausführlich eingegangen (Anlage 4). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist stark mit Verkehrsimmissionen belastet. Zum Schutz vor diesen Immissionen wurden Festsetzungen zum Schallschutz und zum Schutz vor Luftschadstoffen in den Bebauungsplan aufgenommen und der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Zudem ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan einen höheren Versiegelungsgrad als das bisherige Planungsrecht. Das hat negative Auswirkungen

auf die Schutzgüter Boden und Wasser, die aber insgesamt nicht als erheblich einzustufen sind.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind wesentliche Stellungnahmen zu Umweltbelangen eingegangen, die in die Tabellen in Anlage 5 und Anlage 6 aufgenommen wurden und soweit möglich im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Stellungnahmen, die zusammen mit der Begründung zum Bebauungsplan ausgelegt wurden:

- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30. April 2014
- Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz vom 16. April 2014 und vom 25. Juni 2015
- Stellungnahme des Amtes für Liegenschaften und Wohnen Untere Landwirtschaftsbehörde vom 16. Juni 2015

In einem anderen Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe wurde vom Landesnaturschutzverband der Verdacht auf das Vorkommen der Zauneidechse geäußert. Aus diesem Anlass wurde auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans untersucht, ob es Zauneidechsenbestände gibt. Bei den Begehungen im Mai 2015 durch einen Gutachter wurde diese Art jedoch nicht aufgefunden.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	5530 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA):	4163 m ²
Verkehrsfläche:	663 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	446 m ²
Private Grünfläche:	258 m ²
Geplante Wohneinheiten:	ca. 30 WE



Anlage_7.pdf



Anlage_6.pdf



Anlage_5.pdf



Anlage_4_Begründung.pdf



Anlage_4_Titels_Begrd.pdf



Anlage_3.pdf



Anlage_2.pdf