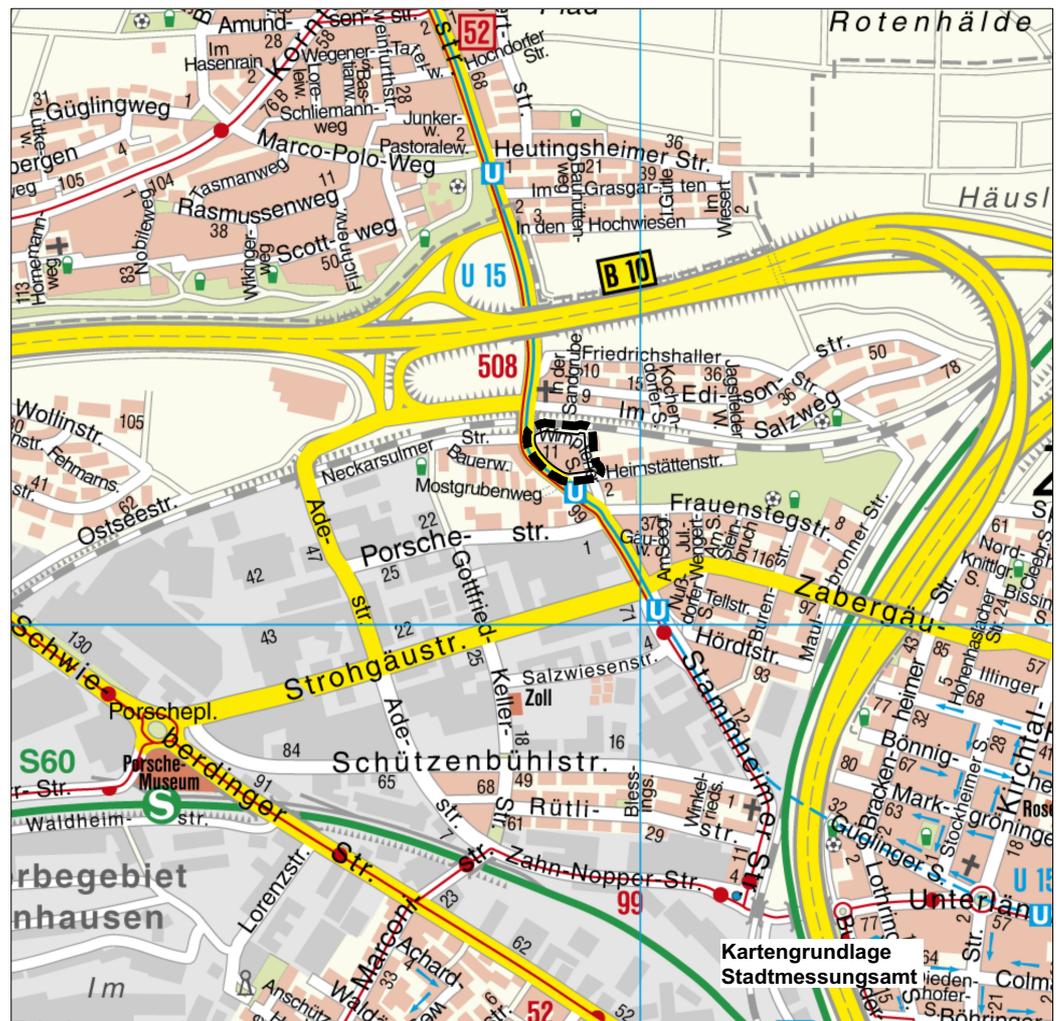


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Stammheimer Straße/ Wimpfener Straße Zuffenhausen (Zu 257)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Stammheimer Straße/Wimpfener Straße
im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 257)

Inhaltsübersicht

1. Lage und Größe des Plangebiets
2. Bestand
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen
5. Verfahren nach § 13 a BauGB
6. Städtebauliche Konzeption
7. Umweltbelange
8. Ver- und Entsorgung
9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
10. Soziale Infrastruktur

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen und wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden von einer städtischen Grünfläche entlang der Bahnlinie Kornwestheim/Korntal (Teilfläche des Flurstücks 3589),
- im Osten von einer Wohnbebauung entlang der Wimpfener Straße,
- im Süden von der Heimstättenstraße bzw. einer kleinen Grünanlage zwischen Stammheimer Straße und Wimpfener Straße,
- im Westen von der Stammheimer Straße.

Es umfasst die Flurstücke 3589/2, 3589/3, 3589/4, 3589/5 sowie Teile der Flurstücke 3497 (Stammheimer Straße) und 3589 (Wimpfener Straße).

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 4.285 qm.

2. Bestand

Das Plangebiet ist mit Wohnhäusern aus den 1920er Jahren, die sich im Eigentum der Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ) befinden, bebaut. Im östlichen Randbereich des Gebietes verläuft die Wimpfener Straße.

Bei der Wohnbebauung handelt es sich um Mehrfamilienhäuser in Form einer Blockrandbebauung. Im Innern des Baublockes befindet sich ein privater Innenhof, der an seinem nördlichen Rand eine versiegelte Parkierungsfläche sowie im südlichen Anschluss eine begrünte Freifläche mit Baum- und Gehölzbeständen sowie Spielmöglichkeiten und einigen Solitäräumen aufweist.

Die Wohnbebauung weist drei Geschosse auf, wobei das dritte Geschoss im Dachgeschoss liegt. Lediglich das Gebäude Heimstättenstraße 1, am südlichen

Rand des Plangebiets sowie das Gebäude Wimpfener Straße 11 im nordwestlichen Bereich des Bauquartiers, weisen drei Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss auf.

Das Plangebiet ist durch die stark befahrene Stammheimer Straße, den Stadtbahnverkehr entlang der Stammheimer Straße sowie durch die nördlich gelegene Bahntrasse vom Verkehrslärm beeinträchtigt.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 4,0 m (Bereich zwischen 296 m ü. NN und 292 m ü. NN).

Die Wimpfener Straße erschließt das Plangebiet im Süden und Nordwesten für den Individualverkehr. Zwischen den bestehenden Gebäuden Wimpfener Straße Nr. 3 und Nr. 5 befindet sich die Zufahrt in die private Parkieranlage (offene Stellplätze) im Innenhof. Eine weitere Zufahrt zum Innenhof liegt im nordwestlichen Bereich an der Stammheimer Straße.

Für das Plangebiet besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV, da die Stadtbahnhaltestelle „Wimpfener Straße“, unmittelbar südlich des Plangebiets an der Stammheimer Straße, auf kurzem Wege zu erreichen ist und mit der Stadtbahnlinie U15 Anbindungen Richtung Stadtmitte sowie Richtung Stammheim bestehen. Zusätzlich zur Stadtbahn wird die Haltestelle vom Nachtbus N 4 bedient. Darüber hinaus befindet sich südlich des Plangebiets, in ca. 250 m Entfernung, die Bushaltestelle „Salzwiesenstraße“ (Buslinie 508) mit Anbindung Richtung Ludwigsburg und Zuffenhausen-Mitte.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die BGZ beabsichtigt den Abriss der vorhandenen Wohngebäude an der Stammheimer Straße/Wimpfener Straße. Aufgrund bautechnischer (z. B. durchfeuchtete Sandsteinkeller) und funktionaler Mängel (z. B. keine Barrierefreiheit, unbefriedigende Grundrissorganisation) sowie der erforderlichen unverhältnismäßig hohen Aufwendungen für Brand- und Schallschutzmaßnahmen wäre eine Sanierung bzw. ein Umbau der Bestandsbebauung nur mit einem großen finanziellen Aufwand (entsprechend dem eines Neubaus) möglich. Insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen an den Schallschutz wären durch eine Bestandssanierung keine zeitgemäßen und gesunden Wohnverhältnisse zu erreichen. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wäre bei einer Bestandssanierung zudem nur unter Verzicht auf ein grünes, attraktives Wohnumfeld („grüner Innenhof“), wie es das Neubaukonzept bietet, möglich.

Der Erwerb eines Teils der Verkehrsfläche der Wimpfener Straße im Norden und Osten des Plangebietes ist durch die BGZ vorgesehen. Die Flächen sollen neu zu beplanenden Grundstücken zugeschlagen werden. Die Flurstücke 3589/2, 3589/3, 3589/4 sowie Teilbereiche des Flurstücks 3589 (Wimpfener Straße) werden damit für eine neue Nutzung/Umnutzung frei.

Im Jahr 2016 wurde eine Mehrfachbeauftragung „Zuffenhäuser Garten“ mit 5 Architekturbüros durchgeführt und abgeschlossen. Der hierbei als Sieger hervorgegangene Entwurf des Architekturbüros ARP aus Stuttgart, bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Der Siegerentwurf sieht u. a. vor, die Südfassade des Gebäudes Heimstättenstraße 1 aufgrund ihrer stadtbildprägenden Bedeutung zu erhalten. Mit diesem Entwurf kann ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung geleistet werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.

Insgesamt sind nach derzeitigem Planungsstand ca. 62 Wohnungen (im Bestand 65 Wohnungen) mit ca. 6.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) geplant. Dem gegenüber beträgt die BGF der Bestandsbebauung nur ca. 4.680 m². Zukünftig wird damit trotz der geringfügigen Reduzierung der Wohnungen gegenüber dem Bestand die Bruttogeschossfläche deutlich um ca. 1.300 m² erhöht.

Dieses Planungskonzept kann mit dem vorhandenen Planungsrecht der Baustaffel 10 nach Ortsbausatzung aus dem Jahr 1935 (Kleinhaussiedlung) und der damit verbundenen maximalen Grundflächenzahl von 0,2 nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart führt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet auf, eingefasst von der nördlichen Eisenbahnstrecke und der westlichen Stadtbahnstrecke sowie der wichtigen Verkehrsachse Stammheimer Straße.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Die geplante Wohnnutzung kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die Stammheimer Straße mit einem Rad- und Wanderweg aufgeführt. Das Plangebiet selbst ist als Wohnbaufläche bezeichnet. Südlich grenzt eine öffentliche Grünanlage an.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt die Baustaffel 10 nach der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart vom 25. Juni 1935.

Des Weiteren gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Zuffenhausen (2017/016) vom 9. November 2017.

Dieser setzt einen Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in der Zuffenhausener Ortsmitte für Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale und Wettbüros fest. In den anderen Teilen des Stadtbezirks und damit auch im Plangebiet werden Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros ausgeschlossen.

Andere Planungen

Lärminderungsplan Stuttgart-Zuffenhausen 2003

Der Lärminderungsplan trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

Lärmaktionsplan Stuttgart

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2009 durch den Lärmaktionsplan 1. Fortschreibung 2015 wurde im Gemeinderat am 14. April 2016 (GRDRs 1336/2015) zur Kenntnis genommen. Konkrete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind darin nicht enthalten. Generell gilt im Sinne des Lärmaktionsplans, dass sich die Lärmsituation für die Betroffenen im nahen und auch weiteren Umfeld durch eine geänderte Planung oder Nutzung verbessern, mindestens aber nicht verschlechtern soll.

Ausgleichsfläche aus dem Planaufstellungsbeschluss Stadtbahnlinie U15

Außerhalb des Plangebiets zwischen dem nördlichen Geltungsbereich und der Bahnlinie befindet sich die realisierte Ausgleichsfläche aus dem Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 4. September 2007 für den fünften Teilabschnitt der Stadtbahnlinie U15 von der Strohgäustraße bis zur Endhaltestelle Stammheim. Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden auf dieser Fläche realisiert:

- Pflanzung eines Baumes
- Entsiegelung und Begrünung der alten Gleisschleife

Geplanter Abfangsammler der SES

Die SES Stadtentwässerung Stuttgart plant den Neubau eines Abfangsammlers, der durch die Neckarsulmer Straße in östlicher Richtung (in der Ausgleichsfläche) bis zum Straßenmündungsbereich der Wimpfener Straße entlang des Plangebiets und dann in südlicher Richtung bis zur Frauenstegstraße innerhalb des Plangebiets verlaufen wird. Um die Leitungsführung nicht zu beeinträchtigen, muss ein Gebäudeabstand von mindestens 2,75 m zur geplanten Kanalachse gewahrt werden.

5. Verfahren nach § 13 a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung bisher bereits bebauter Flächen im Innenbereich dient.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist aus folgenden Gründen möglich:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere der Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

- Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4.285 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann. Auch befinden sich im näheren Umfeld derzeit keine weiteren zu berücksichtigenden Bebauungspläne in Aufstellung, so dass entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

- Nach § 13 a Abs. 1 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan sind keine Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

6. Städtebauliche Konzeption

Im Jahr 2016 wurde eine Mehrfachbeauftragung „Zuffenhäuser Garten“ mit 5 Architekturbüros abgeschlossen. Der hierbei als Sieger hervorgegangene Entwurf des Architekturbüros ARP aus Stuttgart bildet die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 62 Wohnungen mit ca. 6.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) geplant. Die BGF der Bestandsbebauung beträgt ca. 4.680 m² (65 Wohnungen). Damit wird die Bruttogeschossfläche gegenüber dem Bestand deutlich um ca. 1.300 m² erhöht.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da es künftig vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die städtebauliche Konzeption bietet, insbesondere für das stadtbildprägende Gebäude Heimstättenstraße 1, auch Möglichkeiten für die Verwirklichung von anderen, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen, Nutzungen.

Zulässig sollen neben Wohngebäuden auch die im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sein.

Die Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - stimmen mit der angestrebten Gebietscharakteristik nicht überein und werden daher ausgeschlossen. Es werden im Plangebiet nur Nutzungsarten zugelassen, die dem gewünschten Wohnen dienen.

Bebauung/Freiraum

Die geplante Wohnbebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof, der vom Verkehrslärm abgeschirmt ist.

Entlang der Stammheimer Straße sind drei höhenversetzte Gebäude vorgesehen, die dem ansteigenden Straßenprofil folgen. Sie bilden den Lärmschutz für den begrüntem Innenhof. Im Norden übernehmen ein Gebäudewinkel sowie im Bereich des Bauwichts ergänzend eine begrünte Lärmschutzwand den Schallschutz gegenüber der bestehenden Bahnstrecke.

Entlang der Stammheimer Straße ist überwiegend eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. Gegenüber dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung ist an der Nordwestecke des geplanten Quartiers punktuell ein fünftes Geschoss vorgesehen. Ziel ist hierbei die bauliche Betonung des nördlichen Eingangs zum Stadtteil Zuffenhausen im Verlauf der Stammheimer Straße. Durch die Anhebung der geplanten Gebäudezeile im Norden zur Bahnlinie hin um ein halbes Geschoss und die gleichzeitige Absenkung des Geländeneiveaus des künftigen Innenhofs, ergibt sich auf der lärmabgewandten Gebäudesüdseite ein weiteres nutzbares Geschoss.

Das stadtbildprägende Gebäude Heimstättenstraße Nr. 1 im südlichen Bereich des Plangebiets wird aufgrund seiner stadtbildprägenden Rolle mit seiner südlichen Fassade sowie der Dachform erhalten. Im Erdgeschoss sind soziale oder gewerbliche Nutzungen, darüber Wohnnutzung, denkbar. Dabei wird die Arkadenzone wieder freigelegt.

Der Innenhof wird als großzügiger, durchgrünter Freiraum für die Bewohner gestaltet (Treffpunkt, Kleinkinderspiel etc.). Die geplanten Solitärbäume verleihen dem Innenhof Charakter. Die neue identitätsstiftende Terrassierung der Neubebauung nimmt den vorhandenen Höhenunterschied auf und lädt zum Verweilen ein. Entlang der Stammheimer Straße werden Vorgärten vorgesehen, die mit Mauern gefasst werden und sich entsprechend des Straßenverlaufs abstaffeln. Sie bilden eine begrünte Vorzone für die abgerückten Erdgeschosswohnungen.

Erschließung/Parkierung

Die fußläufige Erschließung der zukünftigen Wohnbebauung erfolgt jeweils ausgehend von den umgebenden Straßen und Fußwegen mit dem Ziel einer klaren Trennung zwischen öffentlichem Straßenraum und privatem Innenhof. Eine barrierefreie Zugänglichkeit zum Gemeinschaftshof wird durch Rampen gewährleistet.

Die notwendigen Stellplätze für die neuen Wohnungen sind in einer gemeinsamen, eingeschossigen übergrüntem Tiefgarage unter dem geplanten Innenhof vorgesehen. Auf diese Weise kann der öffentliche Raum vom Parkdruck entlastet und ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden. Fahrradstellplätze werden ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht.

Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt ausgehend von der Wimpfener Straße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt. Die Wimpfener Straße soll als attraktiv gestaltete Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Hier sind auch die Besucherstellplätze sowie die Station für Elektromobilität und Carsharing vorgesehen. Die Wimpfener Straße ist befahrbar für Müllfahrzeuge und Feuerwehr.

Die bisher als Ringerschließung ausgebaute Wimpfener Straße soll zukünftig im nördlichen Bereich enden und als Sackgasse (mit Wendemöglichkeit) umgebaut werden. Die Zu- und Abfahrt in das Plangebiet erfolgt daher zukünftig nur im südlichen Bereich außerhalb des Plangebiets am Knotenpunkt Wimpfener Straße/ Stammheimer Straße. Mögliche verkehrliche Auswirkungen auf diesen Knotenpunkt werden im weiteren Verfahren geprüft.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Stammheimer Straße/Wimpfener Straße“ (Zu 257) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich.

Unabhängig hiervon werden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Mensch

Lärmbelastung durch Straßen- und Stadtbahnverkehr sowie die Bahnlinie Kornwestheim/Korntal

Durch die Schallemissionen des Straßenverkehrs auf der Stammheimer Straße und dem Schienenverkehr auf der Bahntrasse werden deutlich erhöhte Außenlärmpegel sowohl im Zeitbereich tags wie auch nachts verursacht. Daher wird den Belangen des Schallschutzes im weiteren Verfahren eine besondere Bedeutung beigemessen.

Die städtebauliche Konzeption (siehe Anlage 3.1) berücksichtigt die Lärmsituation, indem gegenüber der Stammheimer Straße und der Bahnlinie eine weitgehend geschlossene Bebauung vorgesehen wird. Hierdurch wird eine optimale Abschirmwirkung für die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten erreicht und gleichzeitig eine signifikante Lärmreduzierung auch im Innenhof gewährleistet. Nach Norden hin ist im Bereich des Hofzugangs eine ca. 2,50 m hohe, begrünte Lärmschutzwand, ebenfalls zum Schutz des Innenhofs, vorgesehen. Im weiteren Verfahren werden die genaue Lage und Höhe überprüft. Verglaste Loggien (Wintergärten) bieten trotz Lärmbelastung durch Straße und Schiene geschützte Freisitze und einen Lärmpuffer für die lärmexponierten Schlaf- und Aufenthaltsräume.

Aufgrund der bestehenden Lärmsituation sowie der geplanten Wohnbebauung wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um entsprechend lärmschützende Festsetzungen zu treffen, die Auswirkungen durch die geplante Zu- und Abfahrt der Tiefgarage in Bezug auf die Nachbarbebauung sowie das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Wimpfener Straße zu überprüfen.

Schutzgebiete und schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder gesetzlich geschützte Biotope und schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft (Biotopbereiche etc.) sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Tiere, Pflanzen, Biodiversität

Das Plangebiet ist mit Wohnhäusern aus den 1920er Jahren bebaut. Im östlichen Randbereich des Gebietes verläuft die Wimpfener Straße.

Bei der Wohnbebauung handelt es sich um Mehrfamilienhäuser in Form einer Blockrandbebauung. Im Innern des Baublockes befindet sich ein privater Innenhof, der an seinem nördlichen Rand eine versiegelte Parkierungsfläche sowie im südlichen Anschluss eine begrünte Freifläche mit Baum- und Gehölzbeständen sowie Spielmöglichkeiten und einigen Solitärbäumen aufweist.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass sich das Plangebiet auf Basis der erfassten Habitatstrukturen als Lebensraum für verschiedene Vogel- und Fledermausarten sowie für die Mauereidechse eignet. Ein Vorkommen der mulmhöhlenbewohnenden Käferart Eremit ist möglich.

Für diese Arten- bzw. Artengruppen können gemäß den vorgefundenen Habitateignungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Um eine gesicherte Verbotsprüfung durchführen zu können, ist eine vertiefende Erfassung dieser Arten im Planbereich bzw. den angrenzenden Kontaktlebensräumen (Vögel) im weiteren Verfahren erforderlich. Dieses Vorgehen ermöglicht verbindliche Aussagen zur Gegenständlichkeit und ggf. Bewältigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es notwendig, durch die geplante Wohnbebauung Grundstücke für den Wohnungsbau weiter zu nutzen und zu optimieren, da hierfür ein dringender Bedarf besteht. Damit kann ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung geleistet werden und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

Boden

Aufgrund der Bestandssituation (teilweise Versiegelung durch Wege, Parkplätze und Gebäude) und der beabsichtigten Neuplanung sind keine Veränderungen in der Bilanz nach dem Bodenschutzkonzept (BOKS) der Landeshauptstadt Stuttgart zu erwarten. Eine abschließende Bilanzierung wird noch durchgeführt.

Die Bodenqualität im Plangebiet ist entsprechend der Bodenqualitätskarte des Amtes für Umweltschutz lediglich in die Kategorie „1 sehr gering“ eingestuft (Stufen von 0-fehlend bis 5-sehr hoch).

Der östliche Teil des Plangebietes ist im Altlastenkataster als entsorgungsrelevante Fläche dargestellt (ISAS-Nr. 3851). Bei diesen Flächen wird von keiner Gefährdung mehr ausgegangen. Das Bodenmaterial ist lediglich als entsorgungsrelevant eingestuft (d. h. bei Aushub sind Mehrkosten bei der Entsorgung nicht auszuschließen).

Durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und für geplante Erschießungsflächen soll die Versiegelung im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus dienen die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück ebenso der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Nach derzeitigem Planungsstand ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Klima und Luft

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (Hrsg.: Verband Region Stuttgart, 2008) ist das Plangebiet in der Klimaanalysekarte als mit Emissionen, durch die mit sehr hoher Verkehrsbelastung gekennzeichnete Stammheimer Straße belastet, aufgeführt. Die dadurch entstehenden hohen Schadstoffbelastungen sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Das Plangebiet ist zudem als Stadtrand-Klimatop ausgewiesen, welches sich durch eine mit Grünflächen durchsetzte Bebauung auszeichnet. Das Lokalklima, insbesondere die nächtliche Abkühlung, ist stark eingeschränkt und hauptsächlich von der Umgebung abhängig. Lokale Winde und Kaltluftströme sind eingeschränkt. Daher wird den stadtklimatologischen Belangen im weiteren Verfahren eine besondere Bedeutung beigemessen. Die geplante Erdüberdeckung und Begrünung der vorgesehenen Tiefgarage unter dem Innenhof, eine Begrünung der Flachdächer der obersten Geschosse und Baumpflanzungen im Innenhof sowie entlang der Erschließungsstraßen, wirken sich günstig auf die stadtklimatische Situation aus.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Entsprechend der hydrogeologischen Karte befindet sich der mittlere Grundwasserspiegel im Hauptmuschelkalk bei ca. 230 m ü. NN. Der mittlere Grundwasserspiegel im Gips- und Lettenkeuper liegt bei ca. 290 m ü. NN. Das Grundwasser steht somit voraussichtlich zumindest in Teilbereichen fast unter Flur an (Höhe ü. NN des Plangebiets liegt bei 292 bis 296 m ü. NN). Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt bei 0 – 50 mm/a bzw. 1,59 l/(s*km²) und somit in einem niedrigen Bereich. Mit Integration von versickerungsfähigen Belägen, der Begrünung nicht überbauter Bereiche, einer ausreichenden Erdüberdeckung über unterbauten Bereichen sowie einer Dachbegrünung können Beeinträchtigungen jedoch minimiert werden. Im weiteren Verfahren wird diesbezüglich ein Baugrundgutachten erstellt.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine geschützten Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalschutzgesetz. Unabhängig davon soll die Südfassade des Gebäudes Heimstättenstraße 1 aufgrund ihrer stadtbildprägenden Bedeutung erhalten werden.

Landschaft/Erholung in der Landschaft

Im Jahr 2016 wurde für das Plangebiet eine Mehrfachbeauftragung („Zuffenhäuser Garten“) mit 5 Architekturbüros durchgeführt und abgeschlossen. Der hierbei als Sieger hervorgegangene Entwurf des Architekturbüros ARP aus Stuttgart berücksichtigt bei der Neubebauung die Herausforderungen aus Umgebungsbebauung, Topografie, Lärmschutz und Historie in optimaler Weise und bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Die Neubebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innentwicklung im Sinne der Nachverdichtung von Bestandsflächen.

Die Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ) beabsichtigt daher den Abriss der vorhandenen Wohngebäude an der Stammheimer Straße/Wimpfener Straße. Die Südfassade des Gebäudes Heimstättenstraße 1 soll aufgrund ihrer stadtbildprägenden Bedeutung erhalten werden.

Durch die geplante Schaffung eines qualitätsvollen Innenhofbereiches mit einer ansprechenden Freiflächengestaltung (Integration verschiedener Vegetationselemente wie Baum- und Gehölzpflanzungen) und einer ansprechenden Gestaltung der Randbereiche zum öffentlichen Raum hin, entsteht eine Freiflächengestaltung, die das Plangebiet optimal in seine Umgebung integriert und durch die für die Bewohner qualitätsvolle, lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche entstehen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

In § 1 a BauGB werden ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz genannt. - Dabei soll nach § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Zur Anpassung an den Klimawandel hat die Stadt Stuttgart 2012 das Klimaanpassungskonzept Stuttgart (KLIMAKS) erlassen. Insgesamt ist vorgesehen, dass im Bebauungsplan konkrete Vorschläge des Stuttgarter KLIMAKS umgesetzt werden sollen (u. a. Dachbegrünung). Der Sektor „Planung“ greift Möglichkeiten der Planungsphase auf, die in der Bauleitplanung Eingang finden können.

Im Bebauungsplan Stammheimer Straße/Wimpfener Straße (Zu 257) soll u. a. eine flächige Dachbegrünung festgesetzt werden. Da im Ist-Zustand noch keine Dachbegrünung umgesetzt war (Satteldächer), kann stadtklimatisch von einer Verbesserung der kleinräumigen Situation ausgegangen werden. Darüber hinaus ist die Dachbegrünung ein wichtiger Faktor zur Rückhaltung von Oberflächenwasser, der insbesondere bei Starkregenereignissen die Abflussspitzen abmildert. Die angedachten Pflanzungen im geplanten Innenhofbereich sowie entlang der Wimpfener Straße sorgen neben einer ansprechenden Einbindung des Plangebietes in seine Umgebung für eine Aufwertung der lokalen klimatischen Situation.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maß an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die SES Stadtentwässerung Stuttgart plant den Neubau eines Abfangsammlers, der durch die Neckarsulmer Straße in östlicher Richtung (in der Ausgleichsfläche) bis zum Straßenmündungsbereich der Wimpfener Straße entlang des Plangebiets und dann in südlicher Richtung bis zur Frauenstegstraße innerhalb des Plangebiets verlaufen wird. Um die Leitungsführung nicht zu beeinträchtigen, muss ein Gebäudeabstand von mindestens 2,75 m zur geplanten Kanalachse gewahrt werden.

9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Da für das geplante Vorhaben neues Planrecht geschaffen werden muss, kommt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zur Anwendung. Bei entsprechender Wertsteigerung werden hierbei 20% der neu geschaffenen Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau geplant. Genauerer regelt ein städtebaulicher Vertrag, der vor dem Auslegungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen wird. Ebenso wird zeitnah eine Grundvereinbarung abgeschlossen.

10. Soziale Infrastruktur

Die aus der geplanten Wohnnutzung resultierenden Bedarfe an öffentlichen Spielflächen sowie an Kindertageseinrichtungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und entsprechend berücksichtigt.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 1. März 2018

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor