

Stuttgart, 09.05.2018

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

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|----------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Einbringung | nicht öffentlich | 12.06.2018 |
| Bezirksbeirat Zuffenhausen | Beratung | öffentlich | 12.06.2018 |
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Beschlussfassung | öffentlich | 19.06.2018 |

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Stammheimer Straße/Wimpfener Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 257) ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB mit dem Ziel aufzustellen, das Planrecht zu ändern.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. März 2018.

Begründung

Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen. 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.

Planungsziel

Die Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ) beabsichtigt den Abriss der im Plangebiet 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, ist 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 zudem nur unter Verzicht auf ein grünes, attraktives Wohnumfeld („grüner Innenhof“), wie es das Neubaukonzept bietet, möglich.

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. Der Siegerentwurf sieht u. a. vor, die Südfassade des Gebäudes Heimstättenstraße 1 aufgrund ihrer stadtbildprägenden Bedeutung zu erhalten.

Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung von Bestandsflächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.

Die vorgesehene Neubebauung kann auf der Grundlage des gegenwärtig gültigen Planungsrechts aufgrund der geltenden Baustaffel 10 nach der Ortsbausatzung aus dem Jahr 1935 (Kleinhaussiedlung) und der damit verbundenen maximalen Grundflächenzahl von 0,2 nicht realisiert werden. Dieses ist daher entsprechend anzupassen. Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Die geplante Wohnnutzung kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird verwiesen (Anlage 1).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Zuffenhausen öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Bezirksrathaus Zuffenhausen zu geben.

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.

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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 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.

Finanzielle Auswirkungen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich grundsätzlich um ein Vorhaben, bei dem das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anwendung findet. Es wird zeitnah eine Grundvereinbarung mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen. Ebenso wird vor dem Auslegungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin vereinbart.

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen dem Bauvorhaben zuzurechnenden Kosten, werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Endgültige Angaben über die darüberhinausgehenden Kosten können erst nach Anhörung der städtischen Ämter sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemacht werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 1. März 2018
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 1. März 2018
- 3.1 Planungskonzept – Lageplan vom 20. April 2017
- 3.2 Planungskonzept - Schnitte vom 20. April 2017

siehe Dateianhang