

Stuttgart, 05.12.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß
§ 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Zuffenhausen Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich öffentlich	18.12.2018 22.01.2019 29.01.2019

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen vom 12. November 2018 mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine bisher bereits bebaute Fläche mit größerer baulicher Dichte neu bebauen zu können. Die bestehende öffentliche Grünfläche als zentrale Achse zwischen den Baugrundstücken, soll erhalten bleiben. Die Wohngebäude im nördlichen Teil des Plangebiets sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Nach Prüfung der entstehenden Kosten für Modernisierung und Instandsetzung ist die Eigentümerin, die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

(SWSG), zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Modernisierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Daher sollen der Abbruch der vorhandenen Gebäude und eine Neubebauung mit größerer baulicher Dichte erfolgen. Die bestehenden Gebäude besitzen 105 Wohneinheiten. Bei dem Neubau werden rd. 180 Wohnungen errichtet. Durch die Neuerrichtung von ca. 75 Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf von zwei Gruppen in Kindertageseinrichtungen. Dieser Bedarf soll in der Kindertageseinrichtung Schrozbergerstraße 41 gedeckt werden und aus diesem Grund wird die Fläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 12. November 2018 dargelegt. Im beschleunigten Verfahren gelten dabei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Am 7. Februar 2017 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen (GRDrs 940/2016) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bezirksbeirat Zuffenhausen hat am 31. Januar 2017 der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 24. Februar 2017 bis zum 31. März 2017 zur öffentlichen Einsichtnahme im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen ausgelegt wurden. Während dieser Zeit wurden fünf Anregungen schriftlich vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 21. März 2017 im Bezirksrathaus Zuffenhausen durchgeführt wurde. Hieran nahmen 14 Bürgerinnen und Bürger teil. Es wurde intensiv Kritik an den Abbruchplänen geäußert. Zudem wurde bemängelt, dass das Mietpreisniveau in der Keltersiedlung steigen wird. Die bei dem Erörterungstermin und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 5 zusammengestellt. Soweit möglich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 6 zusammengestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

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

Am 6. September 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum zweiten Mal im Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die von den Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 7 dargestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zeitraum der Auslegung noch einmal beteiligt.

Verfahren nach § 13a BauGB/Umweltbelange

Im Rahmen des § 13a BauGB-Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a 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 wurden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen

Das Bebauungsplanverfahren wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Die SWSG ist bereit, 50 % der neu zu errichteten Geschossfläche als Sozialmietwohnungen mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren herzustellen. Damit wird die nach dem SIM geforderte Quote von 20 % gefördertem Wohnungsbau weit überschritten. Die SIM-Konditionen sind in der Baulandkommission am 7. Dezember 2017 einstimmig verabschiedet und vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. November 2018 und vom Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 30. November 2018 beschlossen (GRDRs 832/2018) worden.

Durch die ca. 75 zusätzlichen Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf von zwei Gruppen in Kindertageseinrichtungen. Es ist angedacht, diesen Bedarf in der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße 41 zu decken. Dazu muss die Kindertageseinrichtung von bisher drei Gruppen auf fünf Gruppen erweitert werden. Die daraus entstehenden Kosten werden nach den Grundsätzen von SIM durch die SWSG getragen. Hinzu kommen Planungs- und Erschließungskosten, die von der SWSG übernommen werden.

Die Stuppacher Straße wird als bisherige Straßenfläche nicht mehr benötigt und wird an die SWSG veräußert. Eine Entwidmung der Verkehrsfläche erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Die Kosten der Bodensanierung der vorhandenen Altlasten werden von der Landeshauptstadt Stuttgart übernommen. Dazu hat sich die Landeshauptstadt Stuttgart im Vertrag zur Veräußerung der Grundstücke Flurstück Nr. 261, 263 und 488 an die SWSG verpflichtet. Eine genaue Einschätzung der Kosten kann erst nach weiteren Detailuntersuchungen erfolgen.

Nach Aussage des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil nach einer überschlägigen und pauschalen Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs rd. 2,3 Mio. Euro. Kosten für die auf dem Grundstück vorhandenen Altlasten blieben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate WFB, SOS, JB, T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Entwurf des Bebauungsplans (Verkleinerung)
3. Textteil des Bebauungsplanentwurfs
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
6. Anregungen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
7. Anregungen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
8. Flächennutzungsplan Berichtigung

.....
SW schützenswerte Anlage

Ausführliche Begründung

1. Verfahrensablauf
2. Städtebauliches Konzept
3. Unterlagen zur öffentlichen Auslegung
4. Umweltbelange
5. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
6. Flächenbilanz

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Am 7. Februar 2017 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen (GRDRs 940/2016) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bezirksbeirat Zuffenhausen hat am 31. Januar 2017 der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt. Das Verfahren wird gemäß § 245c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Durch Amtsblatt Nr. 8 vom 23. Februar 2017 wurde die Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 24. Februar 2017 bis zum 31. März 2017 zur öffentlichen Einsichtnahme im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen ausgelegt wurden. Während dieser Zeit wurden fünf Anregungen schriftlich vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 21. März 2017 im Bezirksrathaus Zuffenhausen durchgeführt wurde. Hieran nahmen 14 Bürgerinnen und Bürger teil. Es wurde intensiv Kritik an den Abbruchplänen geäußert. Zudem wurde bemängelt, dass das Mietpreisniveau in der Keltersiedlung steigen wird. Die bei dem Erörterungstermin und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 5 zusammengestellt. Soweit möglich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde durchgeführt. So wurden mit Schreiben vom 1. März 2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung bis zum 7. April 2017 gebeten (§ 4 Abs. 1 BauGB).

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere auf die Altlastenverdachtsflächen (ISAS-NR. 3915) hingewiesen. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde im Bebauungsplan für den Geltungsbereich aufgenommen.

Vom Amt für Umweltschutz wurde der Verzicht auf die Öffnung des verdolten Feuerbachs thematisiert. Es wurde geprüft, ob dieser offengelegt werden kann. Die Offenlegung ist unter anderem aufgrund des enormen technischen Aufwands, der Tieflage der Verdolung

und der notwendigen Vegetationsrodung auf der öffentlichen Grünfläche schwierig einzu-
stufen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden jedoch weitere Planungen dazu im
Rahmen der öffentlichen Grünfläche nicht eingeschränkt.

Darüber hinaus wurde eine Überprüfung der Überflutungsgefährdung gefordert. Die gut-
achterlich erstellte Hochwasserstudie stellt fest, dass eine Überflutung ausgeschlossen
werden kann. Die Tiefgaragenzufahrten sollen vor der Gefahr der Flutung geschützt wer-
den. Die Umsetzung der Vorschläge sind im Rahmen des Bauantragsverfahren nachzu-
weisen.

Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs.1 BauGB vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in
der Anlage 6 zusammengestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrach-
ten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

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

Am 6. September 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
zum zweiten Mal im Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Stellungnahme innerhalb
eines Monats gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB). Während der Beteiligung wurde vom Amt für
Umweltschutz angeregt, das Niederschlagsmanagement zu konkretisieren. Die Vor-
schläge zur Herstellung von Zisternen und die Einleitung des anfallenden Niederschlag-
wassers in den Feuerbach sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein-
geflossen. Zudem wurde gefordert, die Hochwasserstudie hinsichtlich der Betrachtung ei-
nes 100-jährlichen Hochwasserereignisses zu ergänzen. Mit der Ergänzung der Hoch-
wasserstudie vom 17. Oktober 2018 wurde eine Überflutungsgefahr bei einem 100-jährli-
chem Hochwasser ausgeschlossen.

Der Nabu bat um eine Überprüfung der Versickerung in Form von Versickerungsrigolen.
Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der massiven Altlastenverunreini-
gung im Erdreich auch nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, aufgrund der mit
hoher Wahrscheinlichkeit verbleibenden Restbelastung, nicht versickert werden. Aus die-
sem Grund wurde eine Festsetzung hinsichtlich einer Zisternennutzung aufgenommen.
Der Nabu regt darüber hinaus an, aufgrund der Artenvielfalt vorab Ersatz- und Ruhe-
räume herzustellen. Vor Abbruch- und Fällarbeiten sind, aufgrund des Artvorkommens im
Plangebiet, im Umfeld des Plangebietes bereits vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung
der dauerhaften ökologischen Funktion für Vögel und Fledermäuse notwendig. Die vorge-
zogenen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und sind daher
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Des Weiteren wird die Integration von Nistkästen
für den Haussperling sowie Fledermauskästen für die Zwergfledermaus nach Abschluss
der Bauarbeiten im Bebauungsplan festgesetzt und vertraglich gesichert.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind mit der Stel-
lungnahme der Verwaltung in der Anlage 7 dargestellt. Soweit erforderlich und geboten,
wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Be-
hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zeitraum der Auslegung
noch einmal beteiligt.

2. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet setzt sich aus zwei Bereichen zusammen. Zum einen aus dem Teil der
Keltersiedlung, der im Norden von der Bebauung nördlich der Schöntaler Straße, im Os-
ten von der Möckmühler- und der Langenburger Straße, im Süden von der Künzelsauer
Straße, im Westen von einem Fuß- und Radweg auf dem Flurstück 251/1 begrenzt wird.
Zum anderen gehört das Grundstück der Kindertageseinrichtung in der Schrozberger

Straße 41 zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Beide Bereiche sind durch eine öffentliche Grünfläche auf dem städtischen Flurstück 267/1 miteinander verbunden.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Bereich Keltersiedlung) soll die Wohnnutzung weiterentwickelt werden. Ein neues Wohnquartier mit einer höheren baulichen Dichte soll entstehen. Grundlage ist das in einem von der SWSG ausgelobten Gutacherverfahren prämierte städtebauliche Konzept. Dieses sticht durch eine Gruppierung der Häuser um fünf Wohnhöfe und der sich damit bildenden Nachbarschaften hervor. Das Konzept fügt sich aufgrund seiner Höhenstaffelung (drei- und viergeschossig) und seiner Körnung der Gebäude sehr gut in die Umgebung ein. Die bestehenden Gebäude besitzen 105 Wohneinheiten. Bei dem Neubau werden rd. 180 Wohnungen errichtet.

Die Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße 41 wird voraussichtlich als zweigeschossige Kindertageseinrichtung neu errichtet. Konkrete Machbarkeitsstudien, wie das zukünftige Gebäude aussehen soll, liegen noch nicht vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung des Raumprogramms für eine fünfgruppige Kindertageseinrichtung auf dem städtischen Grundstück.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt. Für weitergehende Informationen wird auf diese verwiesen (Anlage 4).

Das Plangebiet ist bereits heute von Vegetationsbeständen v. a. in Form von zahlreichen Baumstandorten geprägt. Es befinden sich 24 Bäume der Erhaltungspriorität 1 und 2 im Geltungsbereich (ohne öffentliche Grünfläche), wovon 19 aufgrund von Abbruch, Neubau und Bodensanierungsmaßnahmen gefällt werden müssen. Mit der Planung werden jedoch 43 neue Baumstandorte sowie die Integration von weiteren Vegetationsflächen u. a. in Form von kräuter- und blütenreichen Ansaaten aufgenommen.

3. Unterlagen zur öffentlichen Auslegung

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung werden folgende wesentliche, bereits vorliegende, umweltbezogene Gutachten und Stellungnahmen zu den Schutzgütern für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt:

Umweltbezogene Gutachten:

- Gutachten über den Baumbestand wegen Revitalisierung Keltersiedlung, Stuttgart-Zuffenhausen (Hartmut Neidlein; 08.09.2013)
- Erfassung ausgesuchter Arten im Gebiet „Keltersiedlung“ im Rahmen der Bauleitplanung (Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus; 19.01.2017)
- Hochwasserstudie Keltersiedlung (Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH Klinger und Partner; 18.02.2018)
- Hochwasserstudie Keltersiedlung Ergänzung (Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH Klinger und Partner; 17.10.2018)
- ISAS 3915 – ehem. Teerfabrik Hofäckerstraße – Bericht zur Detailuntersuchung (Geotechnik Stuttgart GmbH, 30.06.2016)
- Altstandort „ehemalige Teerfabrik Hofäckerstraße“ ISAS-Nr. 3915, Abschätzung altlastbedingter Mehrkosten im Zuge des Bauvorhabens Neuordnung Keltersiedlung Stuttgart-Zuffenhausen (Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH Klinger und Partner; 22.08.2017)
- Einschätzung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Baufeld, SWSG – BV Keltersiedlung Zuffenhausen (Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH Klinger und Partner; 22.02.2018)

- Schalltechnische Untersuchung „Sanierung Bolzplatz Hofäcker“ in Stuttgart-Zuffenhausen (Ingenieurbüro für Umweltakustik, 01. – 04.07.2016)

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen des Verfahrens abgegeben worden sind:

- Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz vom 30.03.2017 sowie vom 10.10.2018
- Stellungnahme des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg vom 07.04.2017
- Stellungnahme des Garten-, Friedhofs- und Forstamt vom 28.03.2017
- Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 16.03.2017 und vom 10.09.2018
- Stellungnahme des NABU Gruppe Stuttgart e. V. vom 10.04.2017 sowie vom 23.10.2018
- Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten der Stadt Stuttgart – Winfried Haug vom 02.04.2017
- Stellungnahme des Verbandes Region Stuttgart vom 13.03.2017 und vom 25.09.2018
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit (GRDRs 944/2018, Anlage 5)

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Keltersiedlung“ (Zu 258) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, um eine bisher bereits bebaute Fläche mit größerer baulicher Dichte neu zu bebauen. Die bestehende zentrale Grünfläche soll erhalten bleiben. Im Rahmen des § 13a BauGB-Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a 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 ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt (Begründung zum Bebauungsplan – Umweltbelange, Anlage 4). Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet wurde u. a. eine Artenschutzuntersuchung nach den Maßgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie eine Aufnahme des Baumbestandes durchgeführt. Des Weiteren liegen u. a. Untersuchungen zum Hochwasserrisiko sowie Altlastensituation im Plangebiet vor.

Bezüglich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) verwiesen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Mit der Erhöhung der baulichen Dichte erhöht sich zukünftig mit der neuen planungsrechtlichen Situation ebenfalls die Zahl der möglichen Wohneinheiten im Plangebiet und damit einhergehend die Zahl der Fahrten.

In der Möckmühler Straße (Erschließung östliche Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet) ist die voraussichtliche Erhöhung der Fahrten nicht so gravierend, weil dort noch andere Gebäude mit erschlossen sind und damit das Verkehrsvolumen insgesamt etwas höher ist.

In der Ingelfinger Straße (westlicher Teil des allgemeinen Wohngebiets) ist zukünftig mit Umsetzung der Planung von einer Erhöhung des Verkehrslärms auszugehen. Dennoch werden die Werte der 16. BImSchV und die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet mit dieser überschlägig angenommenen Anzahl an Fahrten weiterhin nicht überschritten.

Im Bereich der Möckmühler Straße (östlicher Teil des allgemeinen Wohngebiets) sind die Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund der größeren Anzahl an bereits bestehenden Anliegergebäuden bzw. des daraus resultierenden Verkehrsvolumens nicht so gravierend. Auch hier ist nicht zu erwarten, dass mit dem gesamten Verkehr die Grenzwerte der Lärmvorsorge (16. BImSchV) für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Bei den Werten der DIN 18005 kann es voraussichtlich zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte kommen. Deshalb wird der Bereich als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich sind.

Direkt nördlich der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße (Gemeinbedarfsfläche) liegt ein Bolzplatz angrenzend an das Plangebiet. Ein aktuelles schalltechnisches Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Bolzplatz wohngebietsverträglich genutzt werden kann.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Das Plangebiet besitzt einen hohen Anteil an Vegetationsbeständen, die jedoch planungsrechtlich kaum gesichert sind. Mit Integration von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wie der Dachbegrünung, der Verpflichtung Bäume zu erhalten und zu pflanzen sowie die Tiefgarage und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen, werden über das bestehende Planrecht hinaus Festsetzungen im Sinne der Grünordnung im Plangebiet aufgenommen. Daher sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanzen, Biodiversität zu erwarten.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen großen und zum Teil hochwertigen Baumbestand zwischen den Baukörpern, vor allem in der öffentlichen Grünfläche aus. Durch die notwendigen umfangreichen altlastenbedingten Bodensanierungsmaßnahmen und den Abbruch und Neubau ist ein Erhalt der vorhandenen Bäume innerhalb des allgemeinen Wohngebiets großteils nicht möglich. Es werden für 24 erhaltenswerte aber nicht zu erhaltende Bäume 43 neue Bäume gepflanzt. Für die neu zu pflanzenden Bäume werden großkronige, heimische und standortgerecht zu pflanzende Laubbäume festgesetzt.

Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich befinden sich, unter anderem bedingt durch die Altlast ISAS-Nr. 3915 „Teerfabrik Hofäckerstraße“ (im Nordwesten des Plangebiets), Boden der Qualitätsstufe 0 (= fehlend) bis 2 (= gering). Da das Plangebiet bereits bebaut ist, sind die Auswirkungen der Nachverdichtung auf das Schutzgut Boden nicht erheblich.

Erste Untersuchungen zeigten, dass der Boden massiv, insbesondere mit Teerölen und Benzolen, verunreinigt ist. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass auch tiefergelegene Boden- und Grundwasserverunreinigungen saniert werden müssen. Östlich der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße, auf der öffentlichen Grünfläche, ist im Bodenkataster die Altablagerung „Anschüttung/Auffüllung Feuerbach II“ (ISAS-Nr. 3709) verzeichnet. Die Fläche ist mit „B – Entsorgungsrelevanz“ gekennzeichnet. Das bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für Schutzgüter besteht.

Zum derzeitigen Planungsstand ergibt sich auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ein Verlust von 0,17 Bodenindexpunkten (Bodenindex Bestand 1,24 Bodenindexpunkte; Bodenindex Planung 1,07 Bodenindexpunkte).

Schutzgut Wasser

Der südwestliche Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird als überflutungsgefährdeter Bereich bei Starkniederschlägen ausgewiesen. Eine Überflutung der Senke aufgrund eines hydraulischen Engpasses in der Verdolung wird gutachterlich ausgeschlossen. Für die Keltersiedlung besteht bei einem 100-jährlichen Hochwasser keine Überflutungsfahr.

Im Plangebiet liegt der verdolte Feuerbach, der jedoch nicht offengelegt werden kann. Zum einen kann die Offenlegung des Baches aufgrund der sehr tiefen Sohle nur unter enormem technischen Aufwand realisiert werden. Zum anderen kann der Feuerbach nur offengelegt werden, wenn der Vegetationsbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche vollständig gerodet wird. Eine spätere Öffnung des Feuerbachs wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht verhindert und soll zukünftig durch eine Machbarkeitsstudie überprüft und in Auftrag gegeben werden.

Der Planbereich befindet sich in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. 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.

Eine erheblich nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft werden allerdings teilweise überschritten. Vor diesem Hintergrund erscheint es geboten, den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild

Eine erhebliche nachteilige Auswirkung im Plangebiet auf das Schutzgut ist nicht zu erwarten.

Fazit

Es ergeben sich im gesamten Plangebiet keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegenüber dem derzeit noch bestehenden Planungsrecht.

5. Finanzielle Auswirkungen, Planungsvorteil und SIM

Das Bebauungsplanverfahren wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Die SWSG ist bereit, 50 % der neu zu errichtenden Geschossfläche als Sozialmietwohnungen mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren herzustellen. Damit wird die nach dem SIM geforderte Quote von 20 % gefördertem Wohnungsbau weit überschritten. Die SIM-Konditionen sind in der Baulandkommission am 7. Dezember 2017 einstimmig verabschiedet und vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. November 2018 und Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 30. November 2018 beschlossen (GRDRs 832/2018) worden.

Durch die ca. 75 zusätzlichen Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf von zwei Gruppen in Kindertageseinrichtungen. Es ist angedacht, diesen Bedarf in der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße 41 zu decken. Dazu muss die Kindertageseinrichtung von bisher drei Gruppen auf fünf Gruppen erweitert werden. Die daraus entstehenden Kosten werden nach den Grundsätzen von SIM durch die SWSG getragen. Hinzu kommen Planungs- und Erschließungskosten, die von der SWSG übernommen werden.

Die Stuppacher Straße wird als bisherige Straßenfläche nicht mehr benötigt und wird an die SWSG veräußert. Eine Entwidmung der Verkehrsfläche erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Die Kosten der Bodensanierung aufgrund der vorhandenen Altlasten werden von der Landeshauptstadt Stuttgart übernommen. Dazu hat sich die Landeshauptstadt Stuttgart im Vertrag zur Veräußerung der Grundstücke Flurstück Nr. 261, 263 und 488 an die SWSG verpflichtet. Eine genaue Einschätzung der Kosten kann erst nach weiteren ergänzenden Detailuntersuchungen erfolgen.

Nach Aussage des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil nach einer überschlägigen und pauschalen Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs rd. 2,3 Mio. Euro. Kosten für die auf dem Grundstück vorhandenen Altlasten blieben bei der Bewertung unberücksichtigt.

6. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 20628 m². Er setzt sich aus folgenden Einzelflächen zusammen:

- Allgemeines Wohngebiet	13301 m ²
- Gemeinbedarfsfläche	1644 m ²
- Öffentliche Grünfläche	4090 m ²
- Verkehrsfläche	1592 m ²