

Stuttgart, 02.01.2017

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Keltersiedlung im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 258)

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

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Zuffenhausen Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich öffentlich	31.01.2017 31.01.2017 07.02.2017

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Keltersiedlung im Stadtbezirk Zuffenhausen ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 25. Oktober 2016.

Begründung

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Wohngebäude im nördlichen Teil des Plangebiets sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Nach Prüfung der entstehenden Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Eigentümerin, die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Modernisierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Die Kosten sind vergleichbar mit Neubaukosten, wobei die strukturellen Defizite der Wohnungen, wie zum Beispiel mangelnde Barrierefreiheit, bestehen bleiben. Daher sollen der Abbruch der vorhandenen Gebäude und eine Neubebauung mit Wohngebäuden erfolgen.

Da die Fläche ein Nachverdichtungspotential darstellt und ein dringender Bedarf für zusätzliche Wohnungen besteht, wurde eine Machbarkeitsuntersuchung vom Büro ORplan erarbeitet. Die Machbarkeitsuntersuchung zeigt, dass eine Neubebauung mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,2 und drei Vollgeschossen gebietsverträglich ist. Damit könnten anstelle der vorhandenen 105 Wohneinheiten ca. 180 bis 190 Wohneinheiten entstehen. Diese Ausnutzung lässt das bisher geltende Planungsrecht nicht zu. Daher ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten entsteht rechnerisch ein Bedarf von zwei Gruppen in Kindertageseinrichtungen. Es ist angedacht, diesen Bedarf auf der Fläche der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße 41 zu decken. Dazu ist eine Erweiterung der Kindertageseinrichtung notwendig, die das bestehende Planungsrecht nicht abdeckt.

Der bestehende, in Nord- Süd Richtung verlaufende Grünzug soll mindestens in seiner jetzigen Ausdehnung bestehen bleiben und funktional aufgewertet werden.

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) wird verwiesen.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine bisher bereits bebaute Fläche mit größerer baulicher Dichte neu bebauen zu können. Der bestehende Grünzug soll erhalten bleiben.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB sind damit nicht erforderlich.

Die Umweltbelange werden aber dennoch erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Da sich im Plangebiet alte Baumbestände und umfangreiche Gehölzstrukturen befinden, wird derzeit eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Durch das Planungsgebiet führt ein klimabedeutsamer Grünzug, der bei der Planung der Neubebauung besonders berücksichtigt wird.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde von Seiten der SWSG schon sehr frühzeitig über die geplante Entwicklung des Gebietes informiert:

Bereits am 9. und am 16. März 2016 wurden die Bewohner der Keltersiedlung vorinformiert. Am 14. Juni 2016 wurde das Projekt im Ausschuss für Umwelt und Technik und im Bezirksbeirat Zuffenhausen vorgestellt. Am 17. Juni 2016 wurde das Projekt dann im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen präsentiert. Eine Information der Bewohner Keltersiedlung über die konkreten Absichten der SWSG erfolgte dann am 25. Juli 2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksamt Zuffenhausen öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Bezirksamt Zuffenhausen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Das Bebauungsplanverfahren wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Die SWSG ist bereit, 50% der neu zu errichtenden Wohnungen als Sozialwohnungen herzustellen. Damit wird die nach dem SIM geforderte Quote von 20% gefördertem Wohnungsbau weit überschritten. Es handelt sich hinsichtlich der Aufteilung der Wohnbauförderquote um eine Abweichung zu den SIM-Konditionen laut Grundsatzbeschluss. Formal müssen die Baulandkommission zu SIM und die politischen Gremien (Ausschuss für Umwelt und Technik und Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen) die Änderungen zum Grundsatzbeschluss beschließen. Da aber durch die angedachte Lösung insbesondere dringend benötigte Sozialmietwohnungen geschaffen werden, ist die Abweichung bei der Verteilung der Wohnbauförderquote denkbar.

Durch die ca. 80-90 neu entstehenden Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf von zwei Gruppen in Kindertagesstätten. Es ist angedacht, diesen zusätzlichen Bedarf in der im Süden des Planungsgebietes liegenden Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße 41 zu decken. Dazu muss die Kindertageseinrichtung von bisher drei Gruppen auf fünf Gruppen erweitert werden. Die daraus entstehenden Kosten sind nach den Grundsätzen von SIM durch den Planungsbegünstigten (SWSG) zu tragen. Hinzu kommen Planungskosten und eventuell entstehende Erschließungskosten.

Eine Grundvereinbarung zu SIM wird nach Fassen des Aufstellungsbeschlusses mit der SWSG geschlossen. Vor dem Auslegungsbeschluss wird dann ein städtebaulicher Vertrag im Rahmen des SIM unterzeichnet, in dem die Übernahme der durch das Vorhaben ausgelösten Kosten geregelt wird und ein Anteil von 50% der neu geschaffenen Wohnbaufläche für den geförderten Wohnbau gesichert wird.

Die Kosten der Sanierung der vorhandenen Altlasten gehen zu Lasten der Landeshauptstadt Stuttgart. Dazu hat sich die Landeshauptstadt Stuttgart im Vertrag zur Veräußerung der Grundstücke 261, 263 und 488 an die SWSG verpflichtet. Eine genaue Höhe der Kosten kann erst nach weiteren Untersuchungen beziffert werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 28. November 2016
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 25. Oktober 2016
3. Auslobungstext zum Gutachterverfahren Keltersiedlung vom 28. November 2016

