

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Keltersiedlung Zuffenhausen (Zu 258)

Allgemeine Ziele und Zwecke



1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet setzt sich aus zwei Bereichen zusammen. Erstens ein Teil der Keltersiedlung, der begrenzt wird:

- im Norden von der Bebauung nördlich der Schöntaler Straße,
- im Osten 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

Zweitens gehört das Grundstück der Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße 41 zum Geltungsbereich. Beide Bereiche sind durch den Grünzug auf dem Flurstück 267/1 miteinander verbunden.

Die Flurstücke 260, 261, 262, 263, 271 und 488 liegen vollständig im Plangebiet, die Flurstücke 259 und 267/1 nur teilweise.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha. Beide Teile des Plangebietes sind nahezu eben.

2. Bestand

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist mit Wohngebäuden bebaut, die in der Zeit von 1936 bis 1952 entstanden sind. Es handelt sich um zwei bzw. an der Langenburger Straße dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach in offener Bauweise. Das Quartier ist in lockerer Struktur mit großkronigen Bäumen bewachsen.

Auf dem Flurstück 271 im Süden des Plangebietes liegt eine dreigruppige Kindertageseinrichtung mit zugehörigem Freispielbereich. Das Gebäude aus den 70-er Jahren ist eingeschossig und verfügt über ein Flachdach.

Der Geltungsbereich wird von einem öffentlichen Grünzug auf dem Flurstück 267/1 durchzogen. Er entstand in den 80-er Jahren, nachdem der Feuerbach in diesem Bereich zwischen Möckmühler Straße und Künzelsauer Straße verdolt und die Fläche danach begrünt wurde. Inzwischen befindet sich auf dem Grünzug ein dichter Baum- und Gehölzbestand. Entlang der im Grünzug geführten Fußwegeverbindung sind einzelne kleine Spielmöglichkeiten angeordnet.

Die Flurstücke 261, 263 und 488 befinden sich im Eigentum der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Eigentümerin der Flurstücke 259, 260, 262, 267/1 und 271 ist die Landeshauptstadt Stuttgart.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Wohngebäude im nördlichen Teil des Plangebiets sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Nach Prüfung der zu erwartenden Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die 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 Ab-

bruch 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. Der aufzustellende Bebauungsplan soll in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet vorsehen.

Durch die Neuerrichtung von ca. 80 Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf von zwei Gruppen in Kindertageseinrichtungen. Es ist angedacht, diesen Bedarf in der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße 41 zu decken, die sich nur ca. 200 m südlich der geplanten Neubebauung befindet und direkt durch einen im Grünzug liegenden Fußweg mit dem nördlichen Teil des Plangebietes verbunden ist. Dazu müsste die Kindertageseinrichtung von bisher drei Gruppen auf fünf Gruppen erweitert werden. Nach dem bisherigen Kenntnisstand ist die Kindertageseinrichtung in einem schlechten baulichen Zustand, so dass im weiteren Verfahren noch geklärt werden muss, ob eine Sanierung und Erweiterung oder der Abbruch und der Neubau einer fünfgruppigen Kindertagesstätte kostengünstiger ist.

Der geltende Bebauungsplan lässt eine Erweiterung nicht zu, weil schon die bisherige Kindertagesstätte das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreitet. Aus diesem Grund ist auch hier die Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

4. Geltendes Recht/andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Stuttgart stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dar. Der bestehende Grünzug sowie das Grundstück auf dem die Kindertagesstätte angesiedelt ist, liegen innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Damit ist der zukünftige Bebauungsplan im nördlichen Teil, in dem die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten vorgesehen ist, aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Im südlichen Teil widerspricht die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Kindertageseinrichtung den Darstellungen des Flächennutzungsplans. An dieser Stelle ist eine FNP-Berichtigung nach § 13 a BauGB erforderlich.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gelten bisher zwei Bebauungspläne. Zum Einen der Bebauungsplan Hofäcker (1984/1) und zum Anderen der Bebauungsplan Langenburger-Hohenloher Straße (1978/4).

Der Bebauungsplan Hofäcker (1984/1) setzt für den Bereich westlich der Künzelsauer Straße ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und zwei Vollgeschossen fest. Der bestehende Grünzug ist als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan enthalten.

Auch die Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße 41 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hofäcker und ist dort als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit einem Vollgeschoss sowie GRZ und GFZ von 0,2 ausgewiesen.

Für den Bereich der Langenburger Straße 29-35 östlich des Grünzuges setzt der Bebauungsplan Langenburger-Hohenloher Straße (1978/1) ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,7 fest. Östlich davon im Bereich der Gebäude Langenburger Straße 37 bis 41 sind drei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 zulässig.

Andere Planungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 251). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. Dezember 2013 vom Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst. Mit diesem Bebauungsplan soll ein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in der Zuffenhausener Mitte für Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale und Wettbüros festgesetzt werden. In den anderen Teilen des Stadtbezirks und damit auch im Plangebiet sollen Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist das Plangebiet Bestandteil des Stadterneuerungsvorranggebietes Nr. 11 Zuffenhausen-Südlich der Unterländer Straße. Für diese Gebiete hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB beschlossen.

Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an das Landschaftsschutzgebiet Schnarrenberg, Krailenshalde an. Der Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebietes wird durch die aktuelle Planung nicht beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich ist auch von der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 erfasst. Er liegt in der Außenzone nach § 3 der Verordnung.

5. Gutachterverfahren

Um ein hochwertiges Konzept für die Neubebauung des nördlichen Teils des Bebauungsplans zu erhalten, wird im Auftrag der SWSG ein Gutachterverfahren mit sechs Architekturbüros durchgeführt. Die Ergebnisse des Verfahrens, die die Grundlage für die Festsetzungen im neuen Bebauungsplan werden sollen, werden im Februar 2017 vorliegen.

6. Erschließung und Infrastruktur

Der nördliche Geltungsbereich ist mit der Möckmühler- und der Langenburger Straße im Osten, der Künzelsauer Straße im Zentrum und der Schöntaler Straße im Norden an das Straßennetz angebunden. Die Stuppacher Straße dient der Erschließung des Gebietes im Inneren. Sowohl die Künzelsauer Straße als auch die Stuppacher Straße und die Langenburger Straße enden als Stichstraßen. Das Erschließungsnetz wird durch einen am westlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Fuß- und Radweg und durch einen im zentralen Grünzug liegenden Gehweg ergänzt. Geh- und Radweg in Verlängerung der Langenburger Straße bis zur Krailenshaldenstraße.

Die Kindertageseinrichtung im Süden des Planungsgebietes ist über beschränkt befahrbare Wege erschlossen, die von der Schrozberger und der Roßfelder Straße ausgehen.

Das bisher bestehende Erschließungsnetz soll grundsätzlich bestehen bleiben. Die verkehrlichen Defizite wie fehlende private Stellplätze oder die unzureichende Dimensionierung von Wendeflächen sollen behoben und der ruhende Verkehr für die zukünftige Wohnnutzung weitgehend in Tiefgaragen untergebracht werden.

In einem Radius von 400 m liegen drei ÖPNV Haltestellen. Das sind die Stadtbahnhaltestellen Kelterplatz, Rathaus und Hohensteinstraße, die von den Linien U7 (Mönchfeld-Ostfildern) und U15 (Stammheim-Heumaden) sowie von den Buslinien 52 (Korntaler Straße-Bad Cannstatt) und 401 (Mühlhausen-Zuffenhausen Bahnhof) bedient werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht ein Mehrbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen, der zwei Gruppen entspricht. Der Bedarf soll voraussichtlich in der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße 41 gedeckt werden. Andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Schulen sind im Zentrum von Zuffenhausen gut erreichbar. Dort befindet sich das C-Zentrum Zuffenhausen-Ortsmitte, in dem die Bewohner des Gebietes alle Waren des täglichen Bedarfs erwerben können.

Die erforderlichen Medien zur Versorgung und Entsorgung sind im Gebiet vorhanden. Der verdolte Feuerbach verläuft unter dem zentral gelegenen Grünzug in einer Tiefe von ca. 4 m.

7. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM

Die Entwicklung des Plangebietes wird nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Die SWSG ist bereit, 50% der neu zu errichtenden Wohnungen als Sozialmietwohnungen herzustellen. Dieser Prozentsatz liegt weit über dem nach SIM geforderten Anteil von 20% gefördertem Wohnungsbau. Zusätzlich muss sie sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, die Verfahrenskosten für den Bebauungsplan und eventuell anfallende Erschließungskosten vollständig zu übernehmen.

Im weiteren Verfahren ist noch zu klären, ob die bestehende Kindertagesstätte Schrozberger Straße ersetzt oder nur ergänzt werden soll und wer die Baumaßnahme übernimmt. Nach der Klärung der offenen Fragen werden die erforderlichen vertraglichen Regelungen mit der SWSG vor dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen. Die SWSG ist darüber informiert, dass eine Entwicklung nach SIM stattfindet.

8. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

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

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt:

- a) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter.
- b) Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 2,1 ha. Die festgesetzte Grundfläche wird damit insgesamt kleiner als 20.000 m² sein.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird daher abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB). Die Durchführung der Planung dient einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum.

9. Umweltbelange

Bei der Überplanung des Gebietes sind folgende Umweltbelange von besonderer Bedeutung:

Baumbestand und Grünflächen

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen großen und zum Teil hochwertigen Baumbestand zwischen den Baukörpern sowie die zusammenhängenden Freiflächen des Grünzuges aus. Eine Bestandserfassung und Bewertung des Baumbestandes liegt vor. Während die zusammenhängenden Freiflächen des Grünzuges gesichert werden sollen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit der Baumbestand in den für den Wohnungsbau und die Erweiterung der Kindertageseinrichtung vorgesehenen Bereichen gesichert werden kann. Im Grünzug liegt der verdolte Feuerbach. Es wurde geprüft, ob dieser offen gelegt werden kann. Aufgrund der sehr tiefen Sohle des Baches ist dies kaum möglich, ohne unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand und die für die Baumaßnahme erforderliche Beseitigung des Baumbestands.

Klima

Im Plangebiet wird die Hauptwindrichtung durch südwestliche Winde geprägt. Im Hinblick auf die Frischluftversorgung und die thermische Entlastung ist die Ortslage von Zuffenhausen auf lokale Belüftungsbeiträge durch bodennahe thermisch induzierte Windsysteme angewiesen. Als lokalklimatisch von Bedeutung sind im Plangebiet sowohl die Kaltluftflüsse aus den Gebieten Vorderberg, Dachsrain und Krailenshalde als auch aus den Gebieten Lindenbachtal und Feuerbacher Tal anzusehen. Die Kaltluftströmungen sind im Plangebiet überwiegend von Südwest nach Nordost gerichtet. Eine möglichst hindernisfreie Durchströmbarkeit soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan gesichert werden. Das bedeutet konkret, dass der Grünzug in seiner jetzigen Ausdehnung unbedingt bestehen bleiben muss und dass die Höhenentwicklung der Gebäude drei Geschosse plus Staffelgeschoss nicht übersteigt.

Artenschutz

Da sich im Planungsgebiet größere Gehölzbestände befinden, die Lebensraum für geschützte Arten sein könnten, wird derzeit eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Diese berücksichtigt auch möglicherweise in den Gebäuden brütende Vogelarten sowie Fledermausquartiere.

Altlasten

Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine Altlastenverdachtsfläche (ISAS-Nr. 3915), auf der sich bis 1910 eine Teerfabrik befand. Erste Untersuchungen des Amtes für Umweltschutz zeigen, dass der Boden massiv mit Teerprodukten verunreinigt ist. Im Zuge der Neubebauung sind weitere Untersuchungen und die Begleitung des Ausbaus durch Sachverständige erforderlich.

Östlich der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße ist im Altlastenkataster die B-entsorgungsrelevante Fläche Anschüttung/Auffüllung Feuerbach II (ISAS Nr.3709) verzeichnet. Es handelt sich hierbei um eine nicht genauer beschreibbare Altablagerung, die keine Gefährdung mehr darstellt, deren Bodenmaterial aber als entsorgungsrelevant eingestuft ist.

Lärm

Direkt nördlich der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße liegt ein Bolzplatz. Im weiteren Verfahren muss untersucht werden, welche Lärmauswirkungen der Bolzplatz auf die Kindertageseinrichtung hat und ob Maßnahmen zum Lärmschutz ergriffen werden müssen.

Ebenso bedingt die geplante Nachverdichtung im nördlichen Plangebiet eine Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen. Auch die daraus resultierenden Lärmauswirkungen sind im weiteren Verfahren zu betrachten.

Wesentliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 28.11.2016

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor