

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Zentrum St. Christophorus Wangen (Wa 84)

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Plangebiet**

#### Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des heutigen Gemeindezentrums St. Christophorus der katholischen Kirchengemeinde in Wangen. Er wird begrenzt im Norden durch die Inselstraße, im Nordosten durch die Wasenstraße, im Südosten durch die Salacher Straße und im Südwesten durch die Ludwig-Blum-Straße. Der Gehweg entlang der Insel- und Wasenstraße ist ebenfalls Teil des Geltungsbereichs. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,37 ha.

#### Bestand

Der Giebel des Kirchengebäudes und der zurückgesetzt daneben gestellte Turm prägen von Untertürkheim kommend den Ortseingang nach Wangen und begrenzend den großen Platz des Verkehrsknotens Wasenstraße / Inselstraße. Der nur wenig über das Straßenniveau ragende Baukörper des Gemeindesaals tritt hier wenig in Erscheinung. Er öffnet sich entgegengesetzt Richtung Ludwig-Blum-Straße zu einem Tiefhof hin. Der zweigeschossige Baukörper Salacher Straße 33 beherbergt eine Kindertagesstätte (Kita), das Pfarrbüro und Wohnungen.

Entlang der Salacher Straße und der Ludwig-Blum-Straße finden sich kleinere Grünstrukturen und Hecken. An der Wasenstraße sind auch einige Bäume vorhanden. Die erdüberdeckten unterirdischen Bauteile sind mit Rasenflächen begrünt.

### **2. Geltendes Recht und andere Planungen**

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche (Bestand) dar. Die Darstellung des Regionalplans ist entsprechend. Der Landschaftsplan stellt Baufläche dar. Da die geplanten Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet der BauNVO allgemein zulässig wären, ist der Bebauungsplan aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar.

Entlang der Inselstraße sieht der Flächennutzungsplan eine Grünvernetzung Richtung Untertürkheim vor.

Der heute geltende Bebauungsplan 1964/105 Inselstraße – Salacher Straße Kath. Kirche (Gemeindezentrum) setzt im gesamten Plangebiet Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeindezentrum fest und soll durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Stadterneuerungsvorranggebiets 18 -Wangen- und im Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (2012/34).

Es gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Wangen (1989/009), welcher hier den Gebietstyp II festsetzt. Künftig werden verbindliche planungsrechtliche Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Wangen (Wa 81) getroffen. Hierzu wurde am 9. Oktober 2012 der Aufstellungsbeschluss gefasst (GRDrs. 513/2012). Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 4. November 2016 bis 5. Dezember 2016. Dieser Bebauungsplan hat den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Wettbüros zum Ziel und ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Wangen (1989/009).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Wa 84 liegt im Heilquellenschutzgebiet, Außenzone, (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

### **3. Planungsanlass, Planungsziel**

Im Rahmen der Planungen der katholischen Kirche zur Umstrukturierung ihrer Liegenschaften im Bereich der oberen Neckarvororte wird auch der Standort in Wangen entwickelt. Die katholische Kirchengemeinde beabsichtigt, auf dem Grundstück zusätzliche Nutzungen anzusiedeln und vorhandene Gebäude durch neue zu ersetzen. Dies geschieht in Kooperation mit dem Caritasverband für Stuttgart e.V. und der kroatischen Kirchengemeinde. Da in Wangen ein dringender Bedarf an Pflegeplätzen besteht, will der Caritasverband ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderung mit etwa 20 Plätzen bauen. Um für die auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohner eine kurzwegig erreichbare Arbeits- und Betreuungsmöglichkeit zu schaffen, soll ergänzend auf demselben Grundstück das Gebäude des Gemeindesaals durch ein neues Gebäude ersetzt werden, in dem eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung eingerichtet wird.

Das geltende Planungsrecht setzt für das gesamte Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeindezentrum fest. Die heute vorhandenen Gebäude schöpfen die zulässigen Gebäudehöhen aus, während die Planung vor allem für das neue Gebäude, das den Gemeindesaal ersetzen soll, deutlich größere Gebäudehöhen erfordert. Da somit weder die Art der geplanten Nutzung noch das erforderliche Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans entspricht, ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Weil abgesehen von der Gehwegfläche nur ein Grundstück betroffen ist und darüber hinaus kein Planungserfordernis besteht, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Vorhabenträger und Vertragspartner der Stadt ist der Caritasverband für Stuttgart e.V.

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### Bebauung

Anstelle des heutigen, in weiten Teilen unterirdischen Bauwerks des Gemeindesaals ist nunmehr ein Gebäude mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses vorgesehen. Dieses beherbergt im Erdgeschoss einen gemeinschaftlich nutzbaren Veranstaltungsraum und eine Küche mit Speisesaal. In den beiden Obergeschossen

sind eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung bzw. ein Betreuungsbereich mit ca. 20 - 25 Plätzen, Gemeinderäume für die katholische und die kroatische Kirchengemeinde sowie Büros für die Caritasverwaltung geplant. Im Dachgeschoss sind zwei Hausmeisterwohnungen vorgesehen.

Damit bekommt die große Verkehrskreuzung Wasenstraße / Inselstraße eine wirkungsvolle räumliche Begrenzung. Die Gebäudehöhe bleibt unterhalb der Traufe des Kirchenschiffs. Die Dominanz des Kirchengebäudes bleibt damit gewahrt. Der frei neben das Kirchenschiff gestellte Kirchturm wirkt weiterhin durch die Fuge zwischen Kirchenschiff und dem neuen Baukörper in den Platz hinein.

Anstelle des vorhandenen zweigeschossigen Gebäudes an der Ludwig-Blum-Straße, heute mit einer Kita und Wohnungen belegt, ist ein dreigeschossiges Gebäude zuzüglich eines Dachgeschosses geplant. Hier soll ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderung mit ca. 20 Plätzen eingerichtet werden. Dieser neue Baukörper schließt, wie der heute vorhandene, direkt an die nordwestlich benachbarte Zeile der Wohngebäude an, die gleichfalls drei Geschosse aufweisen.

#### Grün-/Freiraum:

Der Kirchenvorplatz an der Salacher Straße bleibt in seiner heutigen Form weitgehend erhalten. Der heutige daran anschließende Tiefhof wird durch einen Gartenhof auf Erdgeschossniveau ersetzt und ermöglicht damit für die mobilitätseingeschränkten Bewohner den wichtigen barrierefreien Zugang zur Werkstatt. Zwischen Werkstattgebäude und der Wasenstraße folgt ein weiterer Platzbereich, der ein grünes Gegengewicht zur überwiegend asphaltierten Verkehrsfläche der Verkehrskreuzung schafft. Die Fußgängerquerung im Bereich der Haltestelle mündet in den Vorplatz des Eingangs zum Werkstattgebäude. Die gemeinsam genutzte Fläche ermöglicht eine gegenüber dem heutigen Zustand großzügigere, vom Straßenverkehr abgesetzte Führung der Fußgänger und verknüpft das geplante Zentrum mit den von der Öffentlichkeit genutzten Flächen.

## **5. Verkehr / Parkierung**

Indem mit den beiden Teilen der Einrichtung das Wohnen und das Arbeiten direkt benachbart angeordnet werden, sind die Wege kurz, und es werden die Fahrten mit Kleinbussen, welche Werkstattbesucher von außerhalb bringen, reduziert auf wenige Fahrten pro Tag. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage angeordnet, deren Zu- und Abfahrt an der Inselstraße liegt. Auch die Anfahrt von Werkstattbesuchern, die nicht im gegenüber liegenden Wohngebäude wohnen, soll über die Tiefgarage erfolgen.

## **6. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Er dient der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bereits baulich genutzter Flächen und zur Schaffung von Wohnraum und Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha, die festgesetzte Grundfläche liegt damit deutlich unter 20 000 m<sup>2</sup>.

Die weiteren Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB liegen vor:

Es sind keine weiteren Bebauungsplanverfahren in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang vorhanden. Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz verpflichtet sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen nicht.

## **7. Umweltbelange**

Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Planrecht geschaffen, welches nach Aufgabe von nicht mehr benötigten Nutzungen den rechtlichen Rahmen für die bedarfsgerechte Ansiedlung neuer Gemeinbedarfsnutzungen schafft. Die nach dem künftigen Bebauungsplan möglichen Vorhaben stellen keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Auch die damit einhergehende angemessene bauliche Ergänzung führt nicht zu einer Verschlechterung für die Umwelt. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffes sowie Ausgleichsmaßnahmen sind daher entbehrlich. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahren detaillierter ermittelt.

### Grünbestand

Entlang der Salacher Straße ist zwischen dem Kirchengebäude und dem Gehweg ein mit kleineren Bäumen bestandener Grünstreifen vorhanden. Dieser bleibt als solcher erhalten. Die unterbauten Flächen rund um den Gemeindesaal sind ebenfalls begrünt. Größere Bäume befinden sich heute vor allem entlang der Insel- und Wasenstraße. Ein Teil der Grünfläche zwischen Kirchengiebel und Wasenstraße liegt auf städtischem Grundstück.

Mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans soll der heute vorhandene Anteil begrünter Grundstücksfläche in etwa erhalten werden.

### Artenschutz

Das Grundstück ist seit vielen Jahrzehnten Siedlungsgebiet. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Es ist allenfalls mit allgemein häufigen, anpassungsfähigen und wenig störungsanfälligen Arten zu rechnen. Insofern ist mit der Planung eine Bedrohung lokaler Populationen streng bzw. besonders geschützter Arten nicht gegeben. Auf weitere Untersuchungen kann deshalb verzichtet werden.

### Boden, Altlasten und Wasser

Die Bodenqualität des Plangebiets ist im BOKS als „fehlend“, „sehr gering“ und „mittel“ dargestellt. Der Versiegelungsgrad liegt überwiegend bei 71 % – 90 %, zu einem kleineren Teil an der Ludwig-Blum-Straße auch bei 11 % – 30 %. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Die durch die Tiefgarage versiegelten Flächen sollen durch die Erdüberdeckung von ca. 60 cm wesentliche Bodenfunktionen behalten. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen soll die Wasserrückhaltung im Gebiet verbessert werden.

Zum Schutz des Grundwassers und der Bad Cannstatter und Berger Heilquellen bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

### Klima und Luftschadstoffe

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet wie fast der gesamte Wohnstandort Wangen als bebauter Gebiet mit klimarelevanter Funktion und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung dargestellt. Wesentliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Die unweit des Planungsgebiets gelegene B 10 ist als Straße mit sehr hoher Verkehrs- und damit auch Luftbelastung gekennzeichnet.

Die Feinstaubbelastung liegt mit 23 – 25  $\mu\text{m}^3$  im Jahresmittel im mittleren Bereich. Die Stickoxidbelastung ist mit 41 – 44  $\mu\text{m}^3$  im Jahresmittel als erhöht zu bezeichnen. Wesentliche Veränderungen durch die Planung sind nicht zu erwarten

### Lärm

Gemäß der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 2012 liegt der Lärmpegel aus Straßenverkehr an der Insel- und Wasenstraße bei 65 – 70 dB(A) als gemittelter 24-h-Wert und bei 55 - 65 dB(A) nachts (Berechnungshöhe jeweils 4 m über Gelände). Dazu kommen Lärmemissionen der Stadtbahn. Die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Mischgebiet (vorgesehen sind hier Werkstatt, Büros, Verwaltung und Hausmeisterwohnungen) sind überschritten.

An der Ludwig-Blum-Straße liegen die Lärmpegel aus Straßenverkehr bei 55 dB(A) - 65 dB(A) als gemittelter 24-h-Wert und bei 45 – 55 dB(A) nachts. Die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Wohngebiet (vorgesehen ist hier ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderung) sind überschritten.

Für eine detaillierte Ermittlung der Lärmbelastung und der Minimierung der Beeinträchtigungen für künftige Nutzer ist voraussichtlich ein Lärmgutachten erforderlich.

### Stadt- und Landschaftsbild

Die Wirkung der heutigen Grundstücksnutzung auf den öffentlichen Straßenraum beschränkt sich weitgehend auf das Kirchengebäude als wirksame Platzbegrenzung für die Kreuzung Wasenstraße / Inselstraße. Das geplante Gebäude für die Werkstatt für Menschen mit Behinderung wird hierzu künftig ebenfalls einen wichtigen Beitrag leisten. Mit dem Eingangsvorplatz der künftigen Werkstatt für Menschen mit Behinderung und dem Gehweg vor allem im Bereich des Überwegs wird es einen Verflechtungsbereich mit öffentlich genutzten Flächen geben, der sich gleichfalls positiv auf die Platzgestaltung auswirkt.

## 8. Flächengrößen

Baufläche	ca. 0,33 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,04 ha</u>
Geltungsbereich	ca. 0,37 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 21. Dezember 2016

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor