

Stuttgart, 21.12.2021

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Quartier am Rotweg (Zu 265) im Stadtbezirk Zuffenhausen
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	25.01.2022
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	25.01.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	01.02.2022

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Quartier am Rotweg (Zu 265) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

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

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 19. November 2021.

Kurzfassung der Begründung

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Zuffenhausen-Rot und wird im Wesentlichen begrenzt vom Rotweg im Norden, von der Schozacher Straße im Westen, von der Fleiner Straße im Süden und einer Reihenhausbauung im Osten. Die Größe des Geltungsbereichs (siehe Anlage 2) beträgt insgesamt etwa 2,25 Hektar. Die Lage im Stadtgebiet ist auch auf dem Titelblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke (Anlage 1) zu erkennen.

Planungsziel

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches stehen, mit Ausnahme der städtischen Bolzplatz-Anlage, im Eigentum der Baugenossenschaft Neues Heim (NH) und der Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ). Die bestehende Wohnbauung aus

den Nachkriegsjahren ist stark sanierungsbedürftig und wird den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr gerecht. Nach intensiver Prüfung beabsichtigen die Baugenossenschaften daher, die vorhandenen Gebäude abzurechen und diese durch eine Neubebauung zu ersetzen. Städtebauliches Ziel der Planung ist es, anstelle der vorhandenen ca. 170 Wohneinheiten rund 260 neue Wohneinheiten zu realisieren. Damit entsteht die Möglichkeit, das Quartier unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte städtebaulich zu entwickeln und zu einem höheren Wohnraumangebot in Zuffenhausen-Rot beizutragen.

Die städtische Bolzplatz-Anlage liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rotweg/Fleinerstraße Zuffenhausen (1971/020). Für das weitere Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der planungsrechtliche Betrachtungsrahmen ist § 34 BauGB. Die oben genannte angestrebte Ausnutzung lässt das bisher geltende Planungsrecht nicht zu. Deshalb wird die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erforderlich, um die angestrebte städtebaulichen Entwicklungen zu ermöglichen.

Der im vorangegangenen städtebaulichen Realisierungswettbewerb (April 2021) mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf ist geprägt durch eine lockere Setzung von 10 zwei- bis siebengeschossigen Gebäuden, die in Form und Größe variieren und in Maßstäblichkeit und Körnung eine angemessene Antwort auf die vorhandene Umgebungsbebauung anbieten. Die freiräumliche Grundstruktur basiert auf zwei Hauptwegen und einer der Topographie folgenden grünen Quartiersmitte. Teile des prägenden Baumbestandes werden in der Planung berücksichtigt. Ein Erhalt von Einzelbäumen ist angestrebt.

Neben der Wohnnutzung sind in den Erdgeschosszonen soziale, gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen. Hier wäre die neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Zuffenhausen, eine inklusive Kindertagesstätte mit vier Gruppen, Flächen für einen ambulanten Dienst, eine Kurzzeitpflege, Gastronomieflächen und „Kontaktzonen“ (beispielsweise Arbeits- und Atelierräume) zu nennen.

Das neue Quartier soll weitgehend autofrei angelegt werden. Der ruhende Verkehr soll in einer Mobilitätsstation an der Ecke Rotweg/Schozacher Straße organisiert werden. In diesem Mobility Hub befindet sich eine Quartiersgarage mit zwei Unter- und zwei Obergeschossen. Die Zufahrt zum Mobility Hub erfolgt vom Rotweg und ist zugleich die Einfahrt zu einer kleinen Erschließungsfläche im Quartier, die im Bedarfsfall für Versorgungszwecke befahren werden kann.

Im Juli 2021 wurde das Projekt Quartier am Rotweg zum offiziellen IBA'27-Projekt ernannt. Vorab wurden in intensiver Zusammenarbeit zwischen den Projektträgern, der IBA'27 GmbH und der Stadt die Qualitäten und Zielvorstellungen definiert. Das Projekt wird, wie auch das Projekt an der Böckinger Straße, einer der wegweisenden Ausstellungsorte im Stadtgebiet Stuttgart für das IBA-Präsentationsjahr 2027 sein.

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 19. November 2021 wird verwiesen (Anlage 1).

Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Verfahren nach § 13a 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 (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind damit nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Derzeit sind umweltrelevante Aspekte bekannt, die bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen. Es sind entsprechende Gutachten zu erstellen (Klima, Verkehr, Schall, Verschattung, Boden etc.).

Eine artenschutzfachliche Beurteilung über das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten (§ 44 BNatSchG - Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten) aus dem Jahr 2019 der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner liegt bereits vor. Es wurden das Vorkommen verschiedener Fledermausarten sowie Arten der Avifauna (v. a. Brutvögel) festgestellt. Artenschutzfachliche sowie artenschutzrechtliche Belange sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Des Weiteren liegt ein Gutachten über die Erfassung und Bewertung der Bestandbäume vor. Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses werden die Betroffenen auf die beabsichtigte Änderung des Planungsrechts hingewiesen. Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in der Anlage 1 dargestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat, jedoch mindestens 30 Tage, im Amt für Stadtplanung und Wohnen und im Bezirksrathaus Zuffenhausen sowie ergänzend digital auf der Homepage der Stadt Stuttgart öffentlich einzusehen sind. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Bezirksrathaus Zuffenhausen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Mit der Baugenossenschaft Neues Heim und der Baugenossenschaft Zuffenhausen werden städtebauliche Verträge geschlossen, die die SIM-Konditionen und die Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten etc. regeln. Eine Vorvereinbarung hierüber wurde bereits abgeschlossen.

Genauere Angaben über gegebenenfalls weitergehende Kosten können erst nach der Behördenbeteiligung gemacht werden (wie z. B. Lärmschutzmaßnahmen der Bolzplatz-Anlage).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 19. November 2021
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 19. November 2021 (verkleinert)
3. Gesamtlageplan Planerische Konzeption vom 9. November 2021 (verkleinert)
4. Broschüre Planerische Konzeption vom 10. November 2021

<Anlagen>