

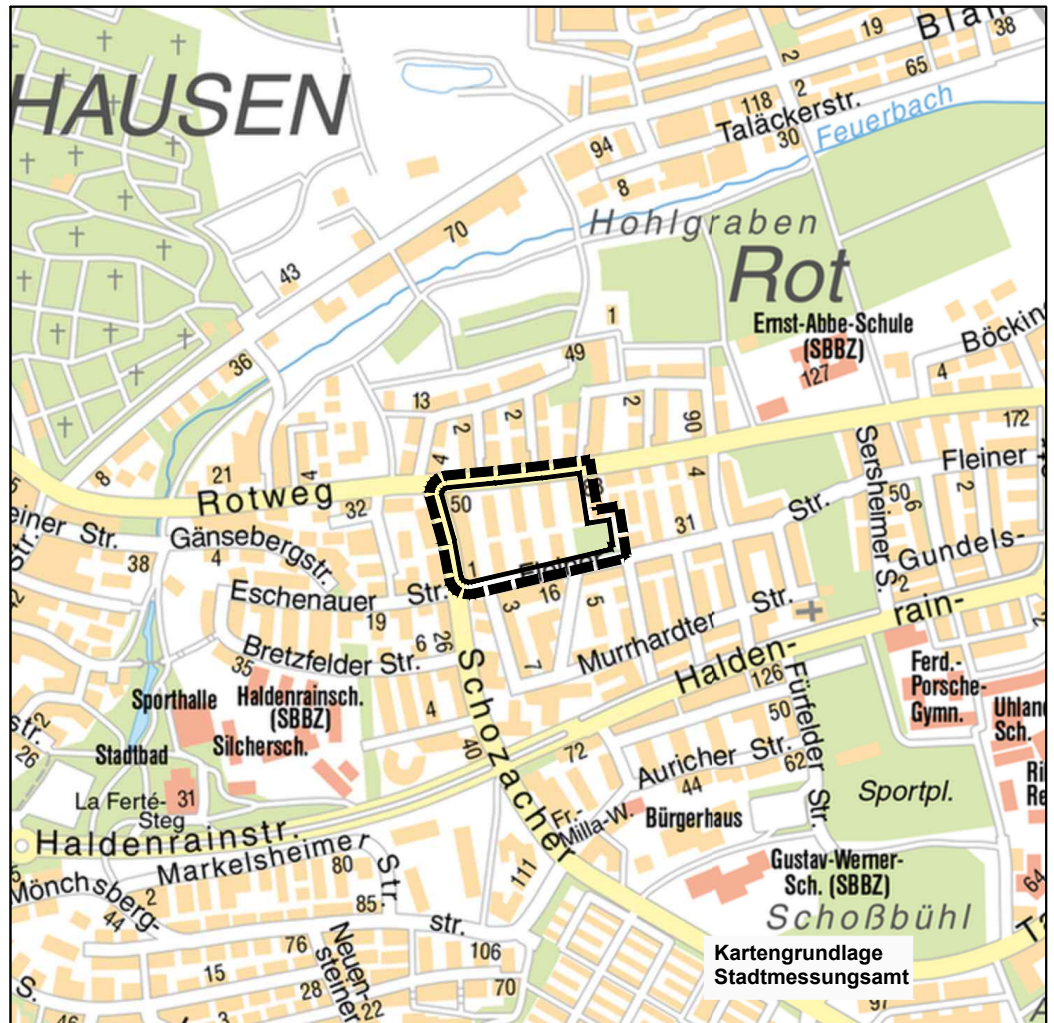
Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

Quartier am Rotweg (Zu 265)

im Stadtbezirk
Stuttgart-Zuffenhausen

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsübersicht

1. Lage und Größe des Planungsgebiets
2. Bestand
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
4. Geltendes Recht und andere Planungen
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
6. Planerische Konzeption
7. Erschließung
8. Umweltbelange
9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM

1. Lage und Größe des Plangebiets

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 Reihenhausbebauung im Osten

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke auf der Gemarkung Stuttgart-Zuffenhausen:

- Baugenossenschaft Zuffenhausen
Flurstücke 1709/1-4 (Rotweg 50, 52, 54 und 56), 1708 (Fleiner Straße 1 und 3), 1707 (Fleiner Straße 5 und 7), 1703 (Rotweg 72, 74, 76 und 78) und 1704 (Rotweg 80, 82, 84 und 86)
mit einer Gesamtfläche von 11.195 m²
- Baugenossenschaft Neues Heim
Flurstücke 1701/1 (Rotweg 58, 60 und 62), 1701/2 (Rotweg 64, 66, 68 und 70), 1706/1 (Fleiner Straße 13 und 15) und 1706/2 (Fleiner Straße 9 und 11),
mit einer Gesamtfläche von 9.008 m²

Im Zuge der Planungen ist eine neue Realteilung/Aufteilung der Grundstücke zwischen den Baugenossenschaften vorgesehen.

Des Weiteren gehört die städtische Bolzplatz-Anlage auf dem Flurstück 1705 an der Fleiner Straße mit 2.222 m² zum Plangebiet.

Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 22.425 m² (siehe Anlage 2).

2. Bestand

Das Plangebiet ist im Wesentlichen mit Wohngebäuden bebaut, die in der Zeit von 1949 bis 1950 entstanden sind. Es handelt sich hierbei um drei- bis viergeschossige, Ost-West-orientierte Zeilenbauten mit flachem Satteldach. Die großzügigen Grünbereiche zwischen den Mehrfamilienhäusern sind geprägt durch großkronige Bestandsbäume (ca. 84 Bestandsbäume, überwiegend Laubbäume mit guter beziehungsweise sehr guter Vitalität). Der Bolzplatz an der Fleiner Straße besteht schon seit den

1950er Jahren und wurde vor einigen Jahren im Rahmen des Förderprogrammes „Soziale Stadt Rot“ saniert.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Da die Fläche ein Nachverdichtungspotential darstellt und ein dringender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen besteht, wurde im Vorfeld von den Baugenossenschaften eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Machbarkeitsstudie hat Rahmenbedingungen für eine gebietsverträgliche Neubebauung aufgezeigt. Zusammen mit den städtebaulichen Parametern wurde darauf aufbauend ein nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb für rund 260 neue Wohneinheiten durchgeführt. Die Umsetzung der städtebaulichen Ziele lässt das bisher geltende Planungsrecht nicht zu. Daher ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die bestehende Wohnbebauung aus den Nachkriegsjahren ist stark sanierungsbedürftig und wird den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr gerecht. Ein Erhalt ist nach intensiver Prüfung weder wirtschaftlich noch hinsichtlich der notwendigen Anforderungen abbildbar. Im Zuge des Wettbewerbsverfahren wurde von den Baugenossenschaften ein Teilerhalt in Aussicht gestellt. Im Rahmen der Preisgerichtssitzung konnten sich diese Planungen aufgrund diverser Mängel nicht durchsetzen. Daher beabsichtigen die Baugenossenschaften, die vorhandenen Gebäude abzurechen und diese durch eine Neubebauung zu ersetzen. Damit entsteht die Möglichkeit, das Quartier unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten städtebaulich zu entwickeln und zu einem höheren Wohnraumangebot in Zuffenhausen-Rot beizutragen.

Durch die Neuschaffung von ca. 90 Wohneinheiten zuzüglich zur Bestandsbebauung mit ca. 170 Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Bei der geplanten Kindertagesstätte „Zusammen wachsen“ soll es sich um ein Leuchtturmprojekt der Stadt Stuttgart handeln. Sie ist als Modell-Kita gedacht, in der Schulkindergartenplätze (für Kinder mit Mehrfachbehinderung) und Plätze einer Regeleinrichtung unter einem Dach zu gleichen Bedingungen zusammengeführt werden.

4. Geltendes Recht und andere Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart führt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet auf. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte zudem als sogenannte Vorbehaltsfläche zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt. Diese Flächen sollen gegen zeitweilige oder dauerhafte Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte geschützt werden. Dem wird Rechnung getragen, indem ein bereits bebautes Gelände neu überplant wird und dabei die Integration sowie der Erhalt von Vegetationselementen vorgesehen ist. Die Neuplanung steht dieser Ausweisung nicht entgegen. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Damit ist der zukünftige Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan führt das Plangebiet ebenfalls als Baufläche auf. Der Rotweg wird des Weiteren als bedeutender Straßenzug dargestellt, der von raumbildender Vegetation begleitet werden soll.

Bebauungsplan

Die städtische Bolzplatz-Anlage liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rotweg/Fleinerstraße (1971/020). Für das weitere Planungsgebiet liegt kein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vor. Der planungsrechtliche Betrachtungsrahmen ist § 34 BauGB. Die Aufsiedlung des Plangebiets erfolgte auf Basis von Bebauungsplänen, die in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen wurden.

Weiterhin gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Zuffenhausen (2017/16), der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokalen, Wettbüros und Bordellen regelt.

Internationale Bauausstellung StadtRegion Stuttgart 2027 (IBA'27)

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 für das Vorhaben definiert. Mit dem Projekt sollen die bewährten Traditionen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus aufgegriffen und weiterentwickelt werden, mit dem Ziel, hohe baukulturelle Qualitäten, experimentelle Bauweisen, soziale und ökologische Aspekte zusammenzubringen. Das Projekt wird damit, zusammen mit der Bebauung des IBA-Projektes an der Böckinger Straße, einer der wegweisenden Ausstellungsorte im Stadtgebiet Stuttgart für das IBA-Präsentationsjahr 2027 sein.

Rahmenplan Rot

Der Rahmenplan Rot, den das Amt für Stadtplanung und Wohnen erarbeitet, umfasst einen 87 Hektar großen Teilbereich des Stadtteils und identifiziert auf Basis einer maßstabsangemessenen Bestandsaufnahme vorhandene Potenziale und Defizite struktureller, gestalterischer oder funktioneller Art. Darauf aufbauend werden Handlungsschwerpunkte, Strategien und Entwicklungsperspektiven aufgezeigt, die als zukunftsfähiger Orientierungsrahmen in einer Gesamtkonzeption zusammengefasst sind. Thematische Schwerpunkte sind dabei die quantitative und qualitative Weiterentwicklung des Wohnraumangebots im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung und die weitere Qualifizierung des öffentlichen Raums und des direkten Wohnumfeldes der Bewohner. Zum Rahmenplan und zu den Projekten Quartier am Rotweg und Quartier Böckinger Straße fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus dieser Veranstaltung flossen mit in die Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ein.

Sonstiges

Die Phase zwischen Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau wird genutzt, um neue Erkenntnisse für das Wohnen und Zusammenleben im Quartier zu generieren. Dazu dient das Projekt »Reallabor Wohnen – resilient und generationengerecht für

Alle in Stuttgart-Rot«, das vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg gefördert wird. Für das Reallabor ist vor Ort eine Laborbühne gebaut worden, hinzu kommen Modellwohnungen im Maßstab eins zu eins. Damit entsteht ein Experimentier- und Aktionsraum, in dem das Wohnen der Zukunft zusammen mit den Bewohnern und weiteren Akteuren (soziale Partner, Hochschulen etc.) vor Ort diskutiert wird.

Des Weiteren sind im Plangebiet archäologische Fundstellen möglich. Dies wird im weiteren Verfahren behandelt.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine bisher bereits bebaute Fläche qualifiziert nachzuverdichten. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum).

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 22.425 m². Die festzusetzende Grundfläche wird damit insgesamt kleiner als 20.000 m² sein, so dass die Obergrenze für die Grundfläche von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann. Auch befinden sich im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, so dass entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000 Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 und ein Umweltbericht sind 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. Erhebliche Umweltauswirkungen sind

nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan sind keine Schutzgebiete sowie schützenswerte Bestandteile des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg betroffen.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

Die Durchführung der Planung dient einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum.

6. Planerische Konzeption

Der vorliegende Entwurf geht auf das Ergebnis eines nichtoffenen Realisierungswettbewerbs nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) mit insgesamt 15 Teilnehmern zurück. Der Wettbewerb wurde im einphasigen Verfahren durchgeführt und zielte als städtebaulicher Wettbewerb mit Hochbauteil auf die Entwicklung eines realisierbaren Bebauungs- und Freiraumkonzeptes ab. Vier Teilnehmer wurden vorab ausgewählt, weitere 11 Teilnehmer durch ein vorgeschaltetes Auswahlverfahren gefunden. Im Rahmen dieses Ideenaufrufs wurden aus den 109 eingereichten Arbeiten die innovativsten Konzeptionen zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Im April 2021 wurde das Büro ISSS aus Berlin zusammen mit topo*grafik Landschaftsarchitekten aus Marseille im Wettbewerbsverfahren mit dem ersten Platz ausgezeichnet. Da auch die beiden zweitplatzierten Büros, EMT Architektenpartnerschaft (mit Jetter Landschaftsarchitekten) aus Stuttgart und StudioVlayStreeruwitz (mit Rajek Barosch Landschaftsarchitekten) aus Wien, die Hochbauplanung für einen Teil der Gebäude übernehmen werden, wurde bis Oktober 2021 das Wettbewerbsergebnis durch die drei Büros weiter konkretisiert. Die daraus resultierenden Ergebnisse sind in den Anlagen 3 und 4 dargestellt.

Städtebaulich ist das Konzept 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. Differenzierte Gebäudegeometrien prägen den Charakter des Quartiers. Durch die Gebäudestellung und ihre Adressierung über Hofgruppen werden kleinteilige Nachbarschaften gebildet.

Die freiräumliche Grundstruktur basiert auf zwei Hauptwegen und einer der Topographie folgenden grünen Quartiersmitte. Der Entwurf gewährleistet dadurch eine gute Durchquerung und nachbarschaftliche Vernetzung des Quartiers und generiert viele kleinteilige Plätze mit unterschiedlicher Ausprägung. Teile des prägenden Baumbestandes werden in der Planung berücksichtigt. Ein Erhalt von Einzelbäumen ist angestrebt.

Neben der Wohnnutzung sind soziale, gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen vorgesehen. Hier sind u. a. 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.

Der benachbarte Bolzplatz auf städtischer Fläche soll in die Gesamtfreiraumkonzeption des neuen Quartiers integriert werden. Eine neu zu errichtende Lärmschutzwand

nordöstlich und östlich des Bolzplatzes ermöglicht eine Optimierung der Bestandsituation, sowohl hinsichtlich der Nutzungsbedingungen, die gutachterlich untersucht wurden, als auch der städtebaulichen Rahmenbedingungen.

7. Erschließung

Das neue Quartier soll weitgehend autofrei angelegt und durch die umliegenden Straßen gut erschlossen 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, letztere werden über Fahrzeugaufzüge erreicht. 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.

In fünfminütiger Laufdistanz befinden sich die Haltestellen „Schozacher Straße“ der U-Bahnlinie U7 und der Buslinie 52. Auch aufgrund der ÖPNV-Lagegunst ist beabsichtigt einen reduzierten Stellplatzschlüssel vorzusehen. Hierzu soll in Absprache mit den Vorhabenträgern eine Stellplatzbeschränkung mit einer Obergrenze von 0,5 Pkw je Wohneinheit festgelegt werden.

8. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. 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.

Derzeit sind folgende umweltrelevante Aspekte bekannt, die bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen. Es sind entsprechende Gutachten zu erstellen:

- Verkehrsgutachten (u. a. Schutzgut Mensch)
- Schallgutachten bezüglich der planinduzierten Mehrverkehre sowie der Wirkung bereits bestehender Schallbelastungen durch Verkehr sowie umliegender Nutzungen auf das Plangebiet (Schutzgut Mensch)
- Klimaanalyse (u. a. Schutzgut Klima und Luft)
- Verschattungsgutachten (Schutzgut Mensch sowie Schutzgut Klima und Luft)
- BOKS-Bilanzierung

Eine artenschutzfachliche Beurteilung über das Vorkommen besonders beziehungsweise streng geschützter 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 vereinzelt Balzbeziehungsweise Einzelquartiere verschiedener Fledermausarten am Gebäudebestand sowie im vorhandenen Baumbestand festgestellt. Im Rahmen der Brutvogelbestandsaufnahme wurden im Plangebiet des Weiteren insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen. Davon sind 18 Arten als Brutvögel oder zumindest brutverdächtig und vier weitere als Nahrungsgäste einzustufen. Artenschutzfachliche sowie -rechtliche Belange sind im Weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Des Weiteren liegt ein Gutachten über die Erfassung und Bewertung der Bestandsbäume vor.

Im Plangebiet sind bisher keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM

Die Entwicklung des Planungsgebietes wird nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Die beiden Baugenossenschaften müssen 30 % der neu geschaffenen Bruttogrundfläche als geförderte Wohnungen errichten. Die Förderquote teilt sich in 20 % Sozialmietwohnungen und aller Voraussicht nach in 10 % Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) auf. Diese Vereinbarung wird neben weiteren Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag fixiert. Eine Vorvereinbarung wurde bereits abgeschlossen.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 19. November 2021

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor