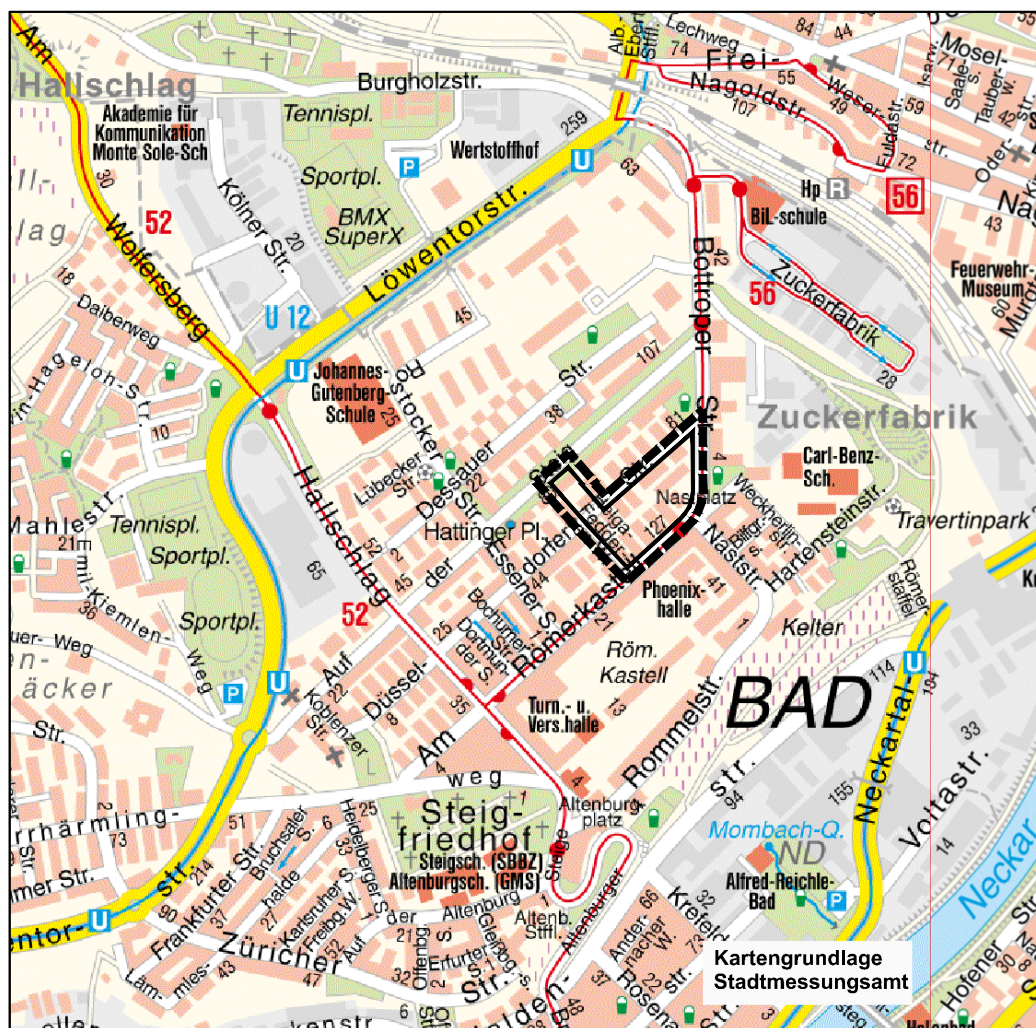


Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Wohnen Düsseldorfer/ Bottroper Straße (Ca 312)

im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt

Allgemeine Ziele und Zwecke



Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt im Stadtteil Hallschlag, nördlich des Römerkastells. Das durch Wohnnutzung und eine Kita geprägte Gebiet erstreckt sich zwischen der Düsseldorfer Straße und der Straße Auf der Steig im Norden, der Bottroper Straße im Osten, der Straße Am Römerkastell im Süden und dem Helga-Feddersen-Weg im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst Teilflächen des Wohngebiets, das mit dem Bebauungsplan 1931/26 als Wohngebiet festgesetzt und mit der Ortsbausatzung 1935 als Baustaffel 5 definiert wurde. Die Bebauungspläne 1939/18 und 1966/38 übernehmen diese Festsetzung. Entlang der Straße Am Römerkastell befinden sich im Bestand Reihenhauserzeilen, die 1927 für Umsiedler vom Cannstatter Wasen errichtet wurden. Entlang der Düsseldorfer Straße befinden sich eine zweigeschossige Wohnbebauung, die 1936 und 1952 errichtet wurde sowie eine 1953 errichtete Kita. Der Gebäudebestand wurde in den 1980er-Jahren modernisiert, mit neuen Sanitär- und Heizungsinstallationen ausgestattet und teilweise durch Grundrissneuordnungen diversifiziert. Die Wohnungsbestände des Plangebiets sind nach ihrer 80- bis 90-jährigen Nutzungszeit nicht mehr ertüchtigungsfähig. Weder nach Flächen-, Ausstattungs- noch nach energetischen Standards entsprechen sie heutigen und künftigen Wohnansprüchen.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel, die Wohnnutzung am Standort zu stärken. Die bestehende Bausubstanz aus den 1930er- und 1950er-Jahren ist wirtschaftlich nicht mehr ertüchtigungsfähig und muss daher abgebrochen werden. Im Zuge der planerischen Entwicklung des Gebiets sollen die Leitziele des Rahmenplans Hallschlag in verbindliches Planungsrecht überführt werden.

Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Wohnen Düsseldorfer/Bottroper Straße (Ca 312) ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart entwickelbar. Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne 1931/26, 1939/18 und 1966/38 sowie die Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart vom 25. Juni 1935, welche Baustaffel 5 (Wohngebiet) ausweist. Es gilt die Satzung Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen Bad Cannstatt (2020/3) sowie die Satzung Kfz-Stellplatzsatzung für Wohnungen (2020/9). Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002) sowie im Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 20 - Hallschlag. Südlich des Plangebiets befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell. Das gesamte Plangebiet ist als archäologische Fundstelle ausgewiesen.

In den Jahren 2019/2020 wurde ein Rahmenplan für den Stadtteil erstellt. Dieser hat neue Leitziele gesetzt, die sich maßgeblich auf das Plangebiet auswirken und in der Entwicklung der Flächen berücksichtigt werden sollen. Dazu gehört die Zielvision einer klimaneutralen Landeshauptstadt, die Entwicklung innovativer Mobilitätskonzepte sowie die generationengerechte Gestaltung von öffentlichen Räumen und Wegen.

Städtebauliche Planung

Ausgangspunkt des Bebauungsplanverfahrens ist das Ergebnis des Planungswettbewerbs „Quartier Düsseldorfer/Bottroper Straße“ von Juli 2021. Ziel ist, ein lebendiges, sozial durchmischtes Stadtquartier in qualitätsvoller Gestaltung für verschiedene Nutzergruppen zu entwickeln und so die Erneuerungsprozesse im Stadtteil fortzuführen. Die Bietergemeinschaft Schüler Architekten (Düsseldorf) und faktorgrün (Freiburg) ist als 1. Preisträger aus dem Wettbewerb hervorgegangen. Das Konzept ist Grundlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan, in welchem ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden soll.

Im Rahmen des Realisierungsteils des Wettbewerbs wurde ein Konzept für ca. 300 Wohneinheiten erarbeitet, ergänzt durch Sonderwohnformen und nicht störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen. Auf den Flächen des Ideenteils des Planungswettbewerbs, welcher Teile des Flurstücks 1149/1 sowie das Flurstück 1150/1 umfasst, sind ein Kita-Neubau sowie innovative Wohnkonzepte vorgesehen. Schon heute unterhält die Evangelische Gesellschaft Stuttgart e.V. (eva) im Plangebiet ein Familienzentrum (HzE, Hilfen zur Erziehung), das auch weiterhin im Quartier untergebracht werden soll. Zusätzlich sollen zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit mindestens jeweils 8 Plätzen für Menschen mit Pflegebedarf sowie mindestens 12 Wohnplätze für das bhz Stuttgart e.V. (diakonische Einrichtung der Behindertenhilfe) entstehen.

Das neue Quartier soll einen eigenständigen Stadtbaustein bilden und den bisher bestimmenden Zeilenbau in Wohnhöfe mit dem Ziel einer Hierarchisierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen transformieren. Das Quartier soll durchlässig gestaltet werden und eine barrierefreie Durchwegung, die den zukünftigen Grünzug „Auf der Steig“ mit dem Travertinpark verbindet, bieten. Die Wegeachse soll hierbei bewusst durch das Quartier hindurchgeführt werden, um so verkehrsfreie Stadträume mit einer hohen Freiraumqualität zu schaffen. Die zueinander versetzten Baufelder sollen eigenständig Nachbarschaften ausbilden und ein differenziertes inneres Raumgefüge schaffen. Das Plangebiet soll durch zwei unterschiedliche Bautypologien, offene Wohnhöfe und Gebäudewinkel, strukturiert werden. Die beiden Winkel sollen sich gegenüberliegen und so die diagonale Durchwegung betonen. In den Gebäudewinkeln sollen sich gemeinschaftliche Nutzungen und Sonderwohnformen befinden, die hier jeweils die Platzbereiche zur Düsseldorfer Straße und zur Bottroper Straße/Nastplatz rahmen und beleben sollen. Die Wohnhöfe sollen jeweils auf einem kleinen Sockel liegen und sollen über Freitreppen mit den öffentlichen Räumen verbunden werden. Nach innen sollen ruhige, halböffentliche und begrünte Hofsituationen mit wohnungsnahen Spielflächen und Kommunikationsorten entstehen. Der in der Fortschreibung des Spielflächenleitplans 2011/12 angegebene Richtwert für öffentliche Spielflächen von 2,5 m² je Einwohner ist einzuhalten. Die Anordnung der Gebäude soll die Identität und die Gemeinschaft innerhalb der Nachbarschaften fördern. Die Bebauung der Wohnhöfe und Winkelgebäude soll gestaffelt mit Gebäudehöhen zwischen vier und sechs Geschossen ausgeführt werden.

Nördlich an das Quartier der SWSG angrenzend ist, basierend auf Rahmenplan und Ideenteil des Wettbewerbs, eine gemeinschaftliche Wohnbebauung mit einer 6-gruppigen integrierten Kindertageseinrichtung mit 30 Plätzen für 0- bis 3-Jährige und 60 Plätzen für 3- bis 6-Jährige vorgesehen. Die Kita soll sich im Erdgeschoss des winkelförmigen Gebäudes befinden und über einen großzügigen Außenbereich verfügen, der sich nach Nordosten öffnet. Neben der Kita-Nutzung sollen in den Obergeschossen innovative Wohnformen (z. B. generationenübergreifendes Wohnen, inklusives Wohnen, Wohnen

mit integrierter ambulant betreuter Pflege-WG, Gruppenwohnprojekte, gemeinschaftliches Wohnen u.a.) angeboten werden.

Eine Tiefgarage soll unter den Baufeldern entstehen, die zu einer zugeordneten Gemeinschaftsgarage ausgestaltet und über eine Ein- und Ausfahrt an der Straße Am Römerkastell erschlossen wird. Durch das zentrale Stellplatzkonzept soll das Wohnumfeld frei von Verkehr gehalten werden und nur eingeschränkt für Rettungsfahrzeuge im Bedarfsfall befahrbar sein. Die privaten Stellplätze sollen sich in den Gemeinschaftsgaragen unter den einzelnen Baufeldern befinden. Die Stellplätze der Quartiersgarage sollen im zentralen Zufahrtsbereich liegen und über das Sockelgeschoss einen direkten Zugang in den Außenbereich ermöglichen. Innerhalb der Quartiersgarage soll sich die Mobilitätsstation befinden, die hier alle Funktionen für das Konzept der „sanften Mobilität“, wie z. B. Carsharing-Stellplätze, Leihfahrräder sowie Ladestationen für Elektromobilität aufnehmen soll.

Die Fuß- und Radwege im Plangebiet sollen das durchlässige innere Erschließungskonzept stärken und den individuellen Fuß- und Radverkehr fördern. Der Straßenabschnitt Am Römerkastell/Bottroper Straße soll im Bereich des Nastplatzes überprüft und ggf. planerisch angepasst werden. Eine neue Querung, die das Quartier mit dem Nastplatz, der Carl-Benz-Schule und dem angrenzenden Freiraum des Travertinparks verbindet, soll geschaffen werden. Das Plangebiet ist gut für den öffentlichen Personennahverkehr durch die Bushaltestellen Nastplatz und Bottroper Straße sowie die Stadtbahnhaltestelle Bottroper Straße erschlossen. Über die Straßen Am Römerkastell, Düsseldorfer und Bottroper Straße erfolgt die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr. Durch die Entwicklung des Plangebiets sollen neue Fuß- und Radverkehrsverbindungen zum Freiraum Auf der Steig sowie zum Nastplatz geschaffen werden. Ein Mobilitätskonzept soll erstellt werden.

Das Plangebiet teilt sich in die Flurstücke 1149/1, 1150/1 und 1128, welche sich in städtischem Eigentum befinden. Die Flurstücke 1149/1 und 1128 sind mit einem Erbbaurecht zugunsten der SWSG belastet. Abhängig von den zukünftigen Eigentumsverhältnissen fällt die geplante Neubaumaßnahme zu Teilen unter das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM): Neben Regelungen zur Herstellung von preisgebundenem und gefördertem Wohnraum regelt das SIM die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den durch das Bauvorhaben ausgelösten Kosten der städtebaulichen Planung, der Baureifmachung und Erschließung sowie der Bereitstellung der erforderlichen Gemeinbedarfsinfrastruktur einschließlich Grün- und Ausgleichsflächen. Ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, sind im Plangebiet mindestens 30 % der für Wohnen neu geschaffenen Bruttogrundfläche für geförderten Wohnraum vorzusehen, welche über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt Stuttgart gesichert werden. Sollten die Flurstücke im Zuge der Planungen an die SWSG verkauft werden, gelten für diese Flächen erhöhte Förderquoten, welche analog zu SIM über die Grundstückskaufverträge zu regeln sind. Sollten die Flurstücke 1149/1 und 1128 hingegen in städtischem Eigentum bzw. mit einem Erbbaurecht zugunsten der SWSG belastet bleiben, gilt für diese Flurstücke SIM.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor: Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beträgt

die zulässige Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht bedürfen. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Umweltbelange

Aufgrund der Grundfläche unter 20.000 m² ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen. Die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird durchgeführt, die Baumbestände werden kartiert. Die Schutzgüter betreffende erforderliche Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens festgelegt.

Flächenbilanz

Die vom Geltungsbereich erfasste Fläche hat eine Größe von 20.985 m² (ca. 2,1 ha). Davon sind 20.621 m² Baugrundstücksflächen und 364 m² Verkehrsfläche. Im Rahmen der Neuplanung entstehen ca. 302 Wohneinheiten sowie 14 Wohneinheiten für Sonderwohnformen. Ca. 900 m² sind zur gewerblichen Nutzung vorgesehen. Auf den Flurstücken 1149/1 und 1150/1 sind eine 6-gruppige Kita sowie ca. 29 Wohneinheiten für innovative Wohnformen geplant.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 22. November 2021

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor