

Stuttgart, 22.06.2017

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Spielberger Straße/Ludwigsburger Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 254) - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	18.07.2017
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	18.07.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	25.07.2017

Beschlussantrag

Der Bebauungsplanentwurf mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Spielberger Straße/Ludwigsburger Straße (Zu 254) vom 2. Mai 2017 und die Begründung mit Umweltbericht vom 2. Mai 2017 sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die im Lageplan vom 11. November 2016 (Anlage 8) rot dargestellte Fläche erweitert. Er ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Vollverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB weitergeführt.

Kurzfassung der Begründung

Bis vor ca. zehn Jahren wurde das Plangebiet größtenteils durch eine Gärtnerei genutzt. Durch Umstrukturierungen im Gärtnereibetrieb ist das Flurstück 2923/3 frei. Eine Wohnungsbaugenossenschaft hat das Grundstück erworben und beabsichtigt, dort Wohnbebauung zu errichten (Realisierungsbereich). Es können ca. 80 Wohneinheiten sowie eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen. Diese Nutzung liegt in städtischem Interesse. Die Gärtnerei wird wie bisher im östlichen Bereich des Planungsbereiches (Entwicklungsbereich) weiter betrieben werden. Der Inhaber und Eigentümer der

Flächen plant aber den Neubau eines Verkaufsgewächshauses im Südosten und beabsichtigt, die Wohnnutzung auf seinem Grundstück weiterzuentwickeln.

Voraussetzung für die Realisierung dieser Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, da kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt und das Planungsgebiet zum Teil nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen ist.

Der Bebauungsplan wurde zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die neuere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sieht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen der Innenentwicklung aber sehr kritisch (vgl. Urteil vom 4.11.2015 BVerwG 4 CN 9.14). Daher wurde das Bebauungsplanverfahren im März 2016 in ein Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht umgestellt.

Zur Arrondierung des Baugebietes wird der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Geltungsbereich mit dem Auslegungsbeschluss um eine 72 m² große Fläche an der Ludwigsburger Straße erweitert. Sie war bisher zur Verkehrsfläche der Ludwigsburger Straße und der Spielberger Straße zugehörig. Ein Teil dieser Fläche auf den Flurstücken 3178/7 und 2920 wird nicht mehr als Verkehrsfläche benötigt und ist schon heute an den Inhaber der Gärtnerei verpachtet. Diese Teilfläche kann daher im vorliegenden Bebauungsplan als Baufläche (Mischgebiet) ausgewiesen werden. Der Inhaber der Gärtnerei beabsichtigt, diese Teilfläche von der Landeshauptstadt Stuttgart zu erwerben.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in zwei Stufen durchgeführt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 5. Dezember 2014 bis 9. Januar 2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen öffentlich aus. Am 17. Dezember 2014 fand ein Erörterungstermin in der Zehntscheuer Zuffenhausen statt.

Die dabei vorgebrachten Anregungen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen der Beteiligten sind in der Anlage 6 mit einer Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Das Bebauungsplanverfahren wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Im Rahmen des SIM werden mit den Eigentümern des Realisierungs- und Entwicklungsbereiches städtebauliche Verträge geschlossen, in denen u.a. die

- Übernahme der Verfahrenskosten,
- die Abtretung der für den Ausbau der Spielberger Straße erforderlichen Flächen und
- die Übernahme der Erschließungskosten für den Ausbau der Spielberger Straße

geregelt werden. Darüber hinaus werden 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnaufförderung in den Förderprogrammen „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“, „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)“ und „Sozialmietwohnungen (SMW)“ gesichert. Alternativ ist es möglich, für die Hälfte der Quote Sozi-

almietwohnungen zu erstellen. In diesem Fall kann für die Abdeckung der zweiten Hälfte der Quote zwischen dem Programm PWE oder MME frei gewählt werden.

Die Baugenossenschaft, die den Realisierungsbereich erworben hat, hat sich im städtebaulichen Vertrag zum Bau einer viergruppigen Kindertageseinrichtung verpflichtet. Aus dem neubebauten Gebiet entsteht jedoch nur ein Bedarf für zwei Gruppen. Die zusätzlichen beiden Gruppen sollen den außerhalb des Plangebietes bestehenden Bedarf decken. Die Baugenossenschaft erhält als Ausgleich für die Erstellung dieser beiden zusätzlichen Gruppen eine entsprechend höhere Miete für die Kindertagesstätte.

Durch die Veräußerung von nicht mehr benötigten Teilflächen der Flurstücke 3178/7 und 2920, in Summe ca. 50 m², werden geringe Einnahmen erzielt. Die Höhe der Einnahmen kann erst nach der Grundstücksbewertung beziffert werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate JB, T, WFB, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Entwurf des Bebauungsplans vom 2. Mai 2017
3. Textteil des Bebauungsplans vom 2. Mai 2017
4. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2017
5. Anregungen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
6. Anregungen der Öffentlichkeit zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
7. Anregungen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
8. Plan mit Darstellung des zukünftigen Geltungsbereiches vom 11. November 2016
9. Bebauungskonzept aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren vom 8. Juli 2014
10. Modellfoto aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren vom 8. Juli 2014

.....
SW. Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung:

Übersicht:

1. Vorgang
2. Begründung und Umweltbericht
3. Abwägung der Anregungen
4. Finanzielle Auswirkungen
5. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
6. Umweltbelange
7. Auslegung
8. Flächenbilanz

1. Vorgang

Nach Aufgabe eines großen Teils der Gärtnereiflächen im Planungsgebiet, entstand hier ein Potential für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen. Um ein optimales Ergebnis für die Bebauung des Planungsgebietes zu erhalten, wurden von einem Projektentwickler sechs Architekturbüros im Rahmen eines Gutachterverfahrens beauftragt, Konzepte für das Planungsgebiet zu entwickeln. Dem Entwurf des Tübinger Architekturbüros Ackermann+Raff wurde im Preisgericht im Juli 2014 der erste Rang zuerkannt. Der Entwurf, der in den Anlagen 9 und 10 dargestellt ist, war die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Am 25. November 2014 hat dann der Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des Bebauungsplans Spielberger Straße/Ludwigsburger Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (GRDRs 748/2014) beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in zwei Stufen durchgeführt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 5. Dezember 2014 bis zum 9. Januar 2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen öffentlich aus. Am 17. Dezember 2014 fand ein Erörterungstermin in der Zehntscheuer in Zuffenhausen statt.

Mit Schreiben vom 23. Dezember 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung bis zum 3. Februar 2015 gebeten (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Am 24. August 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum zweiten Mal im Bebauungsplanverfahren beteiligt und innerhalb eines Monats um Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

2. Begründung und Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung und im Umweltbericht vom 2. Mai 2017 dargestellt. Auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 4).

3. Abwägung der Anregungen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

In der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentliche Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht:

Die bestehende Bebauung in der Spielberger Straße 20 und 22 wird durch die neu geplante Bebauung verschattet und die Abstände zur Bestandsbebauung sind gering. Zur besseren Besonnung wurde eine Drehung der geplanten Baufenster an der Spielberger Straße vorgeschlagen. In Folge der Anregungen wurde eine Verschattungssimulation erstellt, die nachweist, dass die Gebäude Spielberger Straße 20 und 22 auch nach der Realisierung der geplanten Bebauung ausreichend besont werden. Eine Gebäudedrehung ist mit dem im Wettbewerbsverfahren ausgewählten Baukonzept nicht vereinbar.

Zur Verbesserung der Besonnung nach der Baumaßnahme wurde die Höhenentwicklung des Baukörpers im südwestlichen Baufenster im WA₁ begrenzt. Er darf im südlichen Teil maximal drei Geschosse hoch werden. Ein viertes Staffelgeschoss ist nur auf der nördlichen Hälfte des Baufensters zulässig.

Im Einzelnen wird auf die Anlage 6 verwiesen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf die im Regionalplan als Ziel festgesetzte Mindestbruttowohndichte von 90 Einwohnern pro Hektar hingewiesen. Diese Mindestbruttowohndichte wird im Bebauungsplan überschritten werden.

Darüber hinaus wurde die Lage des Planungsgebietes in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen thematisiert. Es wurde kritisiert, dass der Bebauungsplan durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen dem Prinzip der Innenentwicklung widerspricht und dass der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht aufgestellt wird. Unter anderem aufgrund dieses Einwandes wurde eine Umweltprüfung vorgenommen und ein Umweltbericht erstellt. Das Bebauungsplanverfahren wird als Vollverfahren weiter geführt.

Mehrfach wurde genannt, dass die vorhandene Anbindung an den ÖPNV mangelhaft sei. Hier soll die Einrichtung von zwei neuen Bushaltestellen an der Buslinie 401 im Laufe des Jahres 2017 (vorbehaltlich der Finanzierung) die Wege zum ÖPNV verkürzen.

Vom Amt für Umweltschutz wurde vor dem Hintergrund der hohen Belastung durch die Ludwigsburger Straße ein Schallgutachten gefordert, das seit Juni 2015 vorliegt. Das Gutachten stellt fest, dass eine Wohnnutzung im Planungsgebiet nur realisierbar ist, wenn passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Zudem sollen die Tiefgaragenzufahrten eingehaust und die Einhausungen mit schallabsorbierendem Material ausgekleidet werden. Die Vorschläge zum Schallschutz aus dem Gutachten sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Im Einzelnen wird auf Anlage 5 verwiesen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde noch einmal auf die schlechte Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV hingewiesen.

Die Netze BW GmbH bat um die Einräumung eines Leitungsrechtes im Zentrum des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 2923/3. Dieser Bitte wurde nicht gefolgt, weil sich die geplante Tiefgaragenanlage unter der betreffenden Fläche befindet. Eine andere Lösung für die Hausanschlüsse muss in der Bauausführungsplanung gefunden werden.

Aufgrund einer Stellungnahme der Branddirektion wurde die Erreichbarkeit der zweiten Gebäudereihe nördlich der Spielberger Straße durch die Einräumung eines Fahrrechts zugunsten von Rettungsfahrzeugen im Zentrum des Gebietes verbessert. Diese Gebäudereihe liegt nicht direkt am öffentlichen Straßenraum.

Das Amt für Umweltschutz machte auf die geänderte DIN 4109 aufmerksam und regte an, die Außenwohnbereiche ab einem Pegel von 62 dB(A) vor Lärm zu schützen. Der Lärmschutz für die Außenwohnbereiche wird daraufhin in die städtebaulichen Verträge aufgenommen, die mit den Eigentümern der Bauflächen abgeschlossen werden.

Im Einzelnen wird auf Anlage 7 verwiesen.

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die Planung im Hinblick auf den Lärmschutz optimiert und das Gehrecht im Zentrum des Geltungsbereichs auf 3,5 m verbreitert. Zusätzlich zu einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wurde ein Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen festgesetzt.

Daher werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum der Auslegung noch einmal beteiligt.

4. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Veräußerung von nicht mehr benötigten Teilflächen der Flurstücke 3178/7 und 2920, in Summe ca. 50 m², werden geringe Einnahmen erzielt. Die Höhe der Einnahmen kann erst nach der Grundstücksbewertung beziffert werden.

5. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Das Bebauungsplanverfahren wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Im Rahmen des SIM wurden mit den Eigentümern des Realisierungs- und Entwicklungsbereiches städtebauliche Verträge geschlossen, in denen unter anderem die

- Übernahme der Verfahrenskosten,
- die Abtretung der für den Ausbau der Spielberger Straße erforderlichen Flächen und
- die Übernahme der Erschließungskosten für den Ausbau der Spielberger Straße

geregelt werden. Darüber hinaus werden 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung in den Förderprogrammen „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“, „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)“

und „Sozialmietwohnungen (SMW)“ gesichert. Alternativ ist es möglich, für die Hälfte der Quote Sozialmietwohnungen zu erstellen. In diesem Fall kann für die Abdeckung der zweiten Hälfte der Quote zwischen dem Programm PWE oder MME frei gewählt werden.

Die Baugenossenschaft, die den Realisierungsbereich erworben hat, verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zum Bau einer viergruppigen Kindertageseinrichtung. Aus dem neubebauten Gebiet entsteht jedoch nur ein Bedarf für zwei Gruppen. Die zusätzlichen beiden Gruppen sollen den außerhalb des Plangebietes bestehenden Bedarf decken. Die Baugenossenschaft erhält als Ausgleich für die Erstellung dieser beiden zusätzlichen Gruppen eine vertraglich garantierte entsprechend höhere Miete für die Kindertagesstätte.

6. Umweltbelange

Um alle relevanten Umweltbelange bewerten zu können, war die Erarbeitung mehrerer Gutachten erforderlich:

- Schalltechnische Untersuchung von BL-Consult Piening GmbH vom 2. Juni 2015
- Artenschutzgutachten vom Büro für Landschaftsplanung Michael Koch vom 17. Juni 2015
- Schadstoffuntersuchung von Smolczyk & Partner GmbH vom 13. Mai 2013
- Verschattungssimulation nach DIN 5034 vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart vom 22. Februar 2017.

Auf die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter wird im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf ausführlich eingegangen (Anlage 4).

Zusammenfassend sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter zu erwarten. Das ist unter anderem auf die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zurück zu führen. Durch die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt rechnerisch ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt sogar einen minimalen Überschuss.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind wesentliche Stellungnahmen zu Umweltbelangen eingegangen, die in die Abwägungstabellen in Anlage 5, 6 und 7 aufgenommen wurden und soweit möglich im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Stellungnahmen:

- E-Mail des Bürgers Nr. 1 vom 8. Januar 2015
- E-Mail des Bürgers Nr. 2 vom 2. Dezember 2014
- E-Mail des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 9. Februar 2015
- Schreiben des Landesnaturschutzverbandes vom 23. Januar 2015
- Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 28. Januar 2015
- Schreiben des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes vom 27. Januar 2015
- Schreiben des Gesundheitsamtes vom 30. August 2016
- Schreiben der IHK Region Stuttgart vom 31. August 2016
- Schreiben des Garten-, Friedhofs und Forstamtes vom 12. September 2016
- Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 6. Oktober 2016

Die Stellungnahmen betreffen die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Klima/ Lufthygiene, Tiere und Pflanzen.

Folgende betroffene Umweltbelange werden in den Stellungnahmen im Einzelnen genannt:

- die Verschattung der bestehenden Bebauung durch die geplanten Gebäude
- die Lage des Planungsgebietes in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen
- der Flächenverbrauch im Außenbereich
- die Zunahme der Umweltbelastungen durch die Planung u.a. durch den Autoverkehr und seine Auswirkungen
- das mögliche Vorhandensein von geschützten Arten
- die Lärmbelastung des Planungsgebietes vor allem durch Verkehrslärm und die Erforderlichkeit der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen
- die Lage und Größe der Baumstandorte
- die Höhe der Substratschicht der Dachbegrünung
- die Größe der zu pflanzenden Bäume an der Spielberger Straße
- bestehende Belastungen des Bodens (Altlasten)

Durch den Landesnaturschutzverband wurde in seiner Stellungnahme vom 23. Januar 2015 eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine Artenschutzuntersuchung gefordert. Diese Untersuchungen wurden durchgeführt.

7. Auslegung

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans vom 2. Mai 2017, der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan werden folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt:

Stellungnahmen, die während des Verfahrens abgegeben wurden

- E-Mail des Bürgers Nr. 1 vom 8. Januar 2015
- E-Mail des Bürgers Nr. 2 vom 2. Dezember 2014
- E-Mail des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 9. Februar 2015
- Schreiben des Landesnaturschutzverbandes vom 23. Januar 2015
- Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 28. Januar 2015
- Schreiben des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes vom 27. Januar 2015
- Schreiben des Gesundheitsamtes vom 30. August 2016
- Schreiben der IHK Region Stuttgart vom 31. August 2016
- Schreiben des Garten-, Friedhofs und Forstamtes vom 12. September 2016
- Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 6. Oktober 2016

Die in den Stellungnahmen genannten Umweltbelange sind unter Punkt 6 aufgelistet.

Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung von BL-Consult Piening GmbH vom 2. Juni 2015
- Artenschutzgutachten vom Büro für Landschaftsplanung Michael Koch vom 17. Juni 2015
- Schadstoffuntersuchung von Smolczyk & Partner GmbH vom 13. Mai 2013
- Verschattungssimulation nach DIN 5034 vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart vom 22. Februar 2017.

Darüber hinaus werden der Plan mit der Darstellung des zukünftigen Geltungsbereiches vom 11. November 2016 (Anlage 8) sowie Bebauungskonzept und Modellfoto aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren vom 8. Juli 2014 (Anlagen 9 und 10) öffentlich ausgelegt.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	13 298 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA):	7 577 m ²
Mischgebiet (MI):	3 504 m ²
Verkehrsfläche:	1 799 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	418 m ²