

Stuttgart, 05.09.2019

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen
-Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen
gem. § 3 (2) BauGB
-Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	24.09.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.09.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.10.2019

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen wird in der Fassung vom 12. November 2018 / 27. März 2019 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 12. November 2018 / 27. März 2019.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Die Anregungen der Bürger, die während der öffentlichen Auslegung eingingen, konnten nicht berücksichtigt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Zuffenhausen im Stadtteil Mönchsberg. Es setzt sich aus zwei Bereichen zusammen, die durch eine öffentliche Grünfläche miteinander verbunden sind. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rund 2 ha.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von neuem, modernem Wohnraum. Die bestehende öffentliche Grünfläche soll als zentrale Achse zwischen den Teilbaugebie-

ten erhalten bleiben. Die bisherigen Wohngebäude im nördlichen Teil des Plangebiets waren in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Nach Prüfung der entstehenden Kosten für Modernisierung und Instandsetzung ist die Eigentümerin, die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Modernisierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Daher wird derzeit der Abbruch der vorhandenen Gebäude vollzogen und es soll eine Neubebauung mit größerer baulicher Dichte erfolgen. In den bisherigen Gebäuden waren 105 Wohneinheiten vorhanden. Im Zuge des Neubaus werden rund 180 Wohnungen entstehen. Durch die Neuerrichtung von ca. 75 Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf von zwei Gruppen in Kindertageseinrichtungen. Dieser Bedarf soll in der Kindertageseinrichtung Schrozbergerstraße 41 gedeckt werden. Aus diesem Grund wird die Fläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 12. November 2018 / 27. März 2019 dargelegt. Im beschleunigten Verfahren gelten dabei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

Verfahren nach § 13a BauGB / Umweltbelange

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Im beschleunigten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 2a BauGB nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt wurden ermittelt und sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 24. Februar 2017 bis zum 31. März 2017 zur öffentlichen Einsichtnahme im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen ausgelegt wurden. Während dieser Zeit wurden fünf Anregungen schriftlich vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 21. März 2017 im Bezirksrathaus Zuffenhausen durchgeführt wurde. Hieran nahmen 14 Bürgerinnen und Bürger teil. Die bei dem Erörterungstermin und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 5a zusammengestellt. Soweit möglich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 29. Januar 2019 mehrheitlich beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans „Keltersiedlung“ im Stadtbezirk Zuffenhausen öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung, jeweils vom 12. November 2018, mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild, sowie der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit zwischen dem 15. Februar bis zum 18. März 2019 (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 am 7. Februar 2019). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von zwei Beteiligten Belange vorgebracht. Diese können jedoch nicht berücksichtigt werden und sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 5b dargestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.

§ 4 Abs.1 BauGB wurde mit Schreiben vom 1. März 2017 und der Frist von einem Monat durchgeführt. Die in diesem Rahmen vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 6a zusammengestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Am 6. September 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Die von den Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 6b dargestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Die dabei vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 6c dargestellt. Es wurden keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Redaktionelle Änderung

In der Fassung des Bebauungsplans zum Auslegungsbeschluss hat der Hinweis zu den Altlasten im Textteil nicht mit dem Hinweis in der Planzeichnung zum Bebauungsplan übereingestimmt. Der Hinweis in der Planzeichnung wurde entsprechend geändert.

Darüber hinaus wurden in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionelle Änderungen und in Kapitel 7.4 klarstellende Ergänzungen vorgenommen.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da die Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen, zu keinen inhaltlichen Veränderungen der Planung führen und lediglich redaktionellen Charakter haben.

Finanzielle Auswirkungen

Mit der SWSG wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Umsetzung der planerischen Ziele und die Sicherung der Erschließung regelt (Anlage 7). Der städtebauliche Vertrag enthält auch Kostenregelungen z. B. zu den Themen SIM und Altlasten (siehe auch Seiten 10 - 11).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Begründung zum Bebauungsplan
- 5a. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- 5b. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 6a. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 6b. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 6c. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB
7. Städtebaulicher Vertrag
8. Flächennutzungsplan Berichtigung Nr. B31

SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Städtebauliches Konzept
3. Umweltbelange
4. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
5. Flächenbilanz

1. Verfahrensablauf

Verfahren nach § 13a BauGB / Umweltbelange

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Im Rahmen des § 13a BauGB-Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe 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. Unabhängig hiervon wurden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nicht zu erwarten.

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Am 7. Februar 2017 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen (GRDRs 940/2016) gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bezirksbeirat Zuffenhausen hat am 31. Januar 2017 der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt. Das Verfahren wird gem. § 245 c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit / Auslegungsbeschluss

Durch Amtsblatt Nr. 8 vom 23. Februar 2017 wurde die Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 24. Februar 2017 bis zum 31. März 2017 zur öffentlichen Einsichtnahme im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen ausgelegt wurden. Während dieser Zeit wurden fünf Anregungen schriftlich vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 21. März 2017 im Bezirksrathaus Zuffenhausen durchgeführt wurde. Hieran nahmen 14 Bürgerinnen und Bürger teil. Es wurde intensiv Kritik an den Abbruchplänen geäußert. Zudem wurde bemängelt, dass das Mietpreisniveau in der Keltersiedlung steigen wird. Die bei dem Erörterungstermin und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 5a zusammengestellt. Soweit möglich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

In seiner Sitzung am 22. Januar 2019 hat der Bezirksbeirat Zuffenhausen den Beschlussantrag der Vorlage zur Auslegung einstimmig angenommen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 29. Januar 2019 mehrheitlich beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans „Keltersiedlung“ im Stadtbezirk Zuffenhausen öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung, jeweils vom 12. November 2018, mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild, sowie der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 15. Februar und dem 18. März 2019 (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 am 7. Februar 2019).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von zwei Beteiligten folgende Belange vorgebracht, die nach Prüfung nicht berücksichtigt wurden:

Die Gebäudehöhe der geplanten Bebauung östlich der öffentlichen Grünfläche soll um ein Geschoss reduziert werden, um die Luftströmung von Südwest nach Nordost möglichst hindernisfrei zu garantieren.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Kaltluftströmungen kann vom Amt für Umweltschutz nicht festgestellt werden. Der Erhalt der öffentlichen Grünanlage ist für die Durchlüftungsfunktion maßgeblich, aber auch ausreichend. Der Bebauungsplan sichert eine möglichst hindernisfreie Durchströmbarkeit, indem der bestehende Grünzug in seiner bisherigen Ausdehnung erhalten bleibt und als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

Eine weitere Anregung bezüglich der Festsetzung eines Baumstandortes auf einem „Bodenlosen Brunnen“ konnte ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die exakte Lage des Brunnens ist derzeit nicht nachgewiesen und die Lage der zu pflanzenden Bäume kann daher gemäß Festsetzung um 5,00 m verschoben werden. Laut Aussage der SWSG verhindert jedoch die Altlastenproblematik eine mögliche Reaktivierung des Bodenlosen Brunnens, sofern er gefunden wird. Die SWSG hat sich bereit erklärt, in diesem Bereich einen baulichen Hinweis auf den historischen Brunnen zu platzieren.

Die Anregung, dass neben dem Brunnen auch drei Quellen in dem Plangebiet vorkommen und diese zu nutzen sind, wird ebenfalls im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt. Im Falle einer Nutzung der Quellen sind das Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Eine unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser bzw. Quellen ist unverzüglich der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz mitzuteilen. Der Umgang mit Quellen und dem Grundwasser wird in der sich anschließenden Bodensanierung und dem Bauantragsverfahren rechtlich und fachlich abgehandelt, so dass die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sichergestellt ist.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde mit Schreiben vom 1. März 2017 durchgeführt.

In dieser frühzeitigen Beteiligung wurde vom Amt für Umweltschutz insbesondere auf die Altlastenverdachtsflächen (ISAS- NR. 3915) hingewiesen. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde im Bebauungsplan für den Geltungsbereich aufgenommen.

Vom Amt für Umweltschutz wurde der Verzicht auf die Öffnung des verdolten Feuerbachs thematisiert. Die Offenlegung ist unter anderem aufgrund des enormen technischen Aufwands, der Tieflage der Verdolung und der notwendigen Vegetationsrodung auf der öffentlichen Grünfläche schwierig einzustufen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden jedoch zukünftige Planungen dazu im Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht eingeschränkt.

Darüber hinaus wurde eine Überprüfung der Überflutungsgefährdung gefordert. Die gutachterlich erstellte Hochwasserstudie stellt fest, dass eine Überflutung ausgeschlossen werden kann. Die Tiefgaragenzufahrten sollen vor Gefahr der Flutung geschützt werden. Die Umsetzung der Vorschläge sind im Rahmen des Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 6a zusammengestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Am 6. September 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Während der Beteiligung wurde vom Amt für Umweltschutz angeregt, das Niederschlagsmanagement zu konkretisieren. Die Vorschläge zur Herstellung von Zisternen und die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Feuerbach sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Zudem wurde gefordert, die Hochwasserstudie hinsichtlich der Betrachtung eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses zu ergänzen. Mit der Ergänzung der Hochwasserstudie vom 17. Oktober 2018 wurde eine Überflutungsgefahr bei einem 100-jährlichem Hochwasser ausgeschlossen. Der Nabu bat um eine Überprüfung der Versickerung in Form von Versickerungsrigolen. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der massiven Altlastenverunreinigung im Erdreich auch nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, aufgrund der mit hoher Wahrscheinlichkeit verbleibenden Restbelastung, nicht versickert werden. Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung hinsichtlich einer Zisternennutzung aufgenommen. Der Nabu regt darüber hinaus an, aufgrund der Artenvielfalt vorab Ersatz- und Ruheräume herzustellen. Vor Abbruch- und Fällarbeiten sind, aufgrund des Artvorkommens im Plangebiet, im Umfeld des Geltungsbereichs bereits vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion für Vögel und Fledermäuse notwendig. Die vorgezogenen Maßnahmen wurden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Des Weiteren wurden die Integration von Nistkästen für den Haussperling sowie Fledermauskästen für die Zwergfledermaus nach Abschluss der Bauarbeiten im Bebauungsplan festgesetzt und vertraglich gesichert.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in den Anlage 6b dargestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Die dabei vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 6c dargestellt.

Für alle Beteiligungsschritte gilt: Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Weiterführung des Verfahrens und den Beschluss des Bebauungsplans sprechen.

2. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet setzt sich aus zwei Bereichen zusammen. Zum einen aus dem Teil der Keltersiedlung, der im Norden von der Bebauung nördlich der Schöntaler Straße, im Osten von der Möckmühler- und der Langenburger Straße, im Süden von der Künzelsauer Straße, im Westen von einem Fuß- und Radweg auf dem Flurstück 251/1 begrenzt wird. Zum anderen gehört das Grundstück der Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße 41 zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Beide Bereiche sind durch eine öffentliche Grünfläche auf dem städtischen Flurstück 267/1 miteinander verbunden.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Bereich Keltersiedlung) soll die Wohnnutzung weiterentwickelt werden. Ein neues Wohnquartier mit einer höheren baulichen Dichte soll

entstehen. Grundlage ist das in einem von der SWSG ausgelobten Gutachterverfahren prämierte städtebauliche Konzept. Dieses sticht durch eine Gruppierung der Häuser um fünf Wohnhöfe und der sich damit bildenden Nachbarschaften hervor. Das Konzept fügt sich aufgrund seiner Höhenstaffelung (drei- und viergeschossig) und seiner Körnung der Gebäude sehr gut in die Umgebung ein. In den bisherigen Gebäuden waren 105 Wohneinheiten vorhanden. Mit dem Neubauvorhaben werden rund 180 Wohnungen errichtet.

Die Kindertageseinrichtung in der Schrozberger Straße 41 kann als zweigeschossige Kindertageseinrichtung neu errichtet werden. Konkrete Machbarkeitsstudien, wie das zukünftige Gebäude aussehen soll, liegen noch nicht vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung des Raumprogramms für eine fünfgruppige Kindertageseinrichtung auf dem städtischen Grundstück.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt. Für weitergehende Informationen wird auf diese verwiesen (Anlage 4).

Das Plangebiet ist bereits heute von Vegetationsbeständen v. a. in Form von zahlreichen Baumstandorten geprägt. Es befinden sich 24 Bäume der Erhaltungspriorität 1 und 2 im Geltungsbereich (ohne öffentliche Grünfläche), wovon 19 aufgrund von Abbruch, Neubau und Bodensanierungsmaßnahmen gefällt werden müssen. Mit der Planung werden jedoch 43 neue Baumstandorte sowie die Integration von weiteren Vegetationsflächen u. a. in Form von kräuter- und blütenreichen Ansaaten aufgenommen.

3. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Keltersiedlung“ (Zu 258) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, um eine bisher bereits bebaute Fläche mit größerer baulicher Dichte neu zu bebauen. Die bestehende zentrale Grünfläche soll erhalten bleiben. Im Rahmen des § 13a BauGB-Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe 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. Unabhängig hiervon werden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt (Begründung zum Bebauungsplan – Umweltbelange, Anlage 4). Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet wurde u. a. eine Artenschutzuntersuchung nach den Maßgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie eine Aufnahme des Baumbestandes durchgeführt. Des Weiteren liegen u. a. Untersuchungen zum Hochwasserrisiko sowie Altlastensituation im Plangebiet vor.

Bezüglich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) verwiesen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Mit der Erhöhung der baulichen Dichte erhöht sich zukünftig mit der neuen planungsrechtlichen Situation ebenfalls die Zahl der möglichen Wohneinheiten im Plangebiet und damit einhergehend die Zahl der Fahrten des motorisierten Individualverkehrs.

Im Bereich der Möckmühler Straße (Erschließung östliche Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebiets) sind die Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund der größeren Anzahl an bereits bestehenden Anliegergebäuden bzw. des daraus resultierenden Verkehrsvolumens nicht so gravierend. Hier ist nicht zu erwarten, dass mit dem gesamten Verkehr die Grenzwerte der Lärmvorsorge (16. BImSchV) für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Bei den Werten der DIN 18005 kann es voraussichtlich zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte kommen. Deshalb wird der Bereich als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich sind.

In der Ingelfinger Straße (westlicher Teil des allgemeinen Wohngebiets) ist zukünftig mit Umsetzung der Planung von einer Erhöhung des Verkehrslärms auszugehen. Dennoch werden die Werte der 16. BImSchV und die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet mit dieser überschlüssig angenommenen Anzahl an Fahrten weiterhin nicht überschritten.

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt direkt nördlich der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße (Gemeinbedarfsfläche) ein Bolzplatz an das Plangebiet. Ein aktuelles schalltechnisches Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Bolzplatz wohngebietsverträglich genutzt werden kann.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Das Plangebiet besitzt einen hohen Anteil an Vegetationsbeständen, die jedoch planungsrechtlich kaum gesichert sind. Mit Integration von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wie der Dachbegrünung, der Verpflichtung, Bäume zu erhalten und zu pflanzen sowie die Tiefgarage und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen, werden über das bestehende Planrecht hinaus Festsetzungen im Sinne der Grünordnung im Plangebiet aufgenommen. Daher sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität zu erwarten.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen großen und zum Teil hochwertigen Baumbestand zwischen den Baukörpern, vor allem in der öffentlichen Grünfläche aus. Durch die notwendigen umfangreichen altlastenbedingten Bodensanierungsmaßnahmen und den Abbruch und Neubau ist ein Erhalt der vorhandenen Bäume innerhalb des allgemeinen Wohngebiets großteils nicht möglich. Es werden für 24 erhaltenswerte, aber nicht zu erhaltende Bäume 43 neue Bäume gepflanzt. Für die neu zu pflanzenden Bäume werden großkronige, heimische und standortgerecht zu pflanzende Laubbäume festgesetzt.

Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich befinden sich, unter anderem bedingt durch die Altlast ISAS-Nr. 3915 „Teerfabrik Hofäckerstraße“ (im Nordwesten des Plangebiets), Böden der Qualitätsstufe 0 (= fehlend) bis 2 (= gering). Da das Plangebiet bereits bebaut ist, sind die Auswirkungen der Nachverdichtung auf das Schutzgut Boden nicht erheblich.

Erste Untersuchungen zeigten, dass der Boden massiv, insbesondere mit Teerölen und Benzolen, verunreinigt ist. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass auch tiefergelegene Boden- und Grundwasserverunreinigungen saniert werden müssen. Östlich der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße, auf der öffentlichen Grünfläche, ist im Bodenkataster die Altablagerung „Anschüttung/Auffüllung Feuerbach II“ (ISAS-Nr. 3709)

verzeichnet. Die Fläche ist mit „B – Entsorgungsrelevanz“ gekennzeichnet. Das bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für Schutzgüter besteht.

Auf der Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich ein Verlust von 0,17 Bodenindexpunkten (Bodenindex Bestand 1,24 Bodenindexpunkte; Bodenindex Planung 1,07 Bodenindexpunkte).

Schutzgut Wasser

Der südwestliche Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird in den Daten des Tiefbauamtes als überflutungsgefährdeter Bereich bei Starkniederschlägen gekennzeichnet. Eine Überflutung der Senke aufgrund eines hydraulischen Engpasses in der Verdolung wird gutachterlich ausgeschlossen. Für die Keltersiedlung besteht bei einem 100-jährlichen Hochwasser keine Überflutungsgefahr.

Im Plangebiet liegt der verdolte Feuerbach, der jedoch nicht offengelegt werden kann. Zum einen kann die Offenlegung des Baches aufgrund der sehr tiefen Sohle nur unter enormem technischen Aufwand realisiert werden. Zum anderen kann der Feuerbach nur offengelegt werden, wenn der Vegetationsbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche vollständig gerodet wird. Eine eventuell spätere Öffnung des Feuerbachs wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verhindert.

Der Planbereich befindet sich in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Der Zielsetzung des Regionalplanes, die Sicherung eines Vorbehaltsgebietes für die Wasserversorgung, wird dadurch Rechnung getragen, dass eine bisher schon baulich genutzte Fläche neu genutzt wird.

Eine erheblich nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft werden allerdings aufgrund der vorhandenen, verkehrsbedingten Immissionsbelastungen teilweise überschritten. Vor diesem Hintergrund erscheint es geboten, den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild

Eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut ist nicht zu erwarten.

Fazit

Es ergeben sich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegenüber dem derzeit noch bestehenden Planungsrecht.

4. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

Mit der SWSG wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Umsetzung der planerischen Ziele und die Sicherung der Erschließung regelt (Anlage 7). Der städtebauliche Vertrag enthält auch Kostenregelungen, wie im Folgenden aufgeführt:

Das Bebauungsplanverfahren wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Die SWSG ist bereit, 50 % der neu zu errichtenden Geschossfläche als Sozialmietwohnungen mit einer Bindungsfrist von

30 Jahren herzustellen. Damit wird die nach dem SIM geforderte Quote von 20 % gefördertem Wohnungsbau weit überschritten. Die hier zugrundeliegenden SIM-Konditionen, die bei Vertragsabschluss galten, sind in der Baulandkommission am 7. Dezember 2017 einstimmig verabschiedet und vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. November 2018 und Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 30. November 2018 beschlossen worden (GRDRs 832/2018).

Durch die ca. 75 zusätzlichen Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf von zwei Gruppen in Kindertageseinrichtungen. Es ist angedacht, diesen Bedarf in der Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße 41 zu decken. Dazu muss die Kindertageseinrichtung von bisher drei Gruppen auf fünf Gruppen erweitert werden. Die daraus entstehenden Kosten werden nach den Grundsätzen von SIM durch die SWSG getragen. Hinzu kommen Planungs- und Erschließungskosten, die von der SWSG übernommen werden.

Die Stuppacher Straße wird als bisherige Straßenfläche nicht mehr benötigt und wird an die SWSG veräußert. Eine Entwidmung der Verkehrsfläche erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Die Kosten der Bodensanierung aufgrund der vorhandenen Altlasten werden von der Landeshauptstadt Stuttgart übernommen. Dazu hat sich die Landeshauptstadt Stuttgart im Vertrag zur Veräußerung der Grundstücke Flurstück Nr. 261, 263 und 488 an die SWSG verpflichtet.

Nach Aussage des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil nach einer überschlägigen und pauschalen Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs rd. 2,3 Mio. Euro. Kosten für die auf dem Grundstück vorhandenen Altlasten blieben bei der Bewertung unberücksichtigt.

5. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2 ha. Er setzt sich aus folgenden Einzelflächen zusammen:

- Allgemeines Wohngebiet	ca. 13301 m ²
- Gemeinbedarfsfläche	ca. 1644 m ²
- Öffentliche Grünfläche	ca. 4090 m ²
- Verkehrsfläche	ca. 1592 m ²
	<hr/>
	ca. 20627 m ²