

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 Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	24.09.2019 26.09.2019

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 Teilbaugebieten 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