

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Inhaltsübersicht

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
2. Umweltbelange
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
4. Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die Kinder- und Jugendfarm, die seit 1972 auf dem städtischen Areal in der Schlotwiese in Stuttgart-Zuffenhausen untergebracht ist, planungsrechtlich zu sichern und bauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Die Kinder- und Jugendfarm hat einen Bauantrag für einen eingeschossigen Neubau anstelle des bestehenden Farmhauses eingereicht. Der Neubau ist erforderlich, da das bestehende Farmhaus marode ist und Auflagen im Sanitärbereich nicht erfüllt werden können. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Schlotwiese (1997/012) ist für das Baugrundstück eine „private Grünfläche - Kinder- und Jugendspielplatz“ festgesetzt. Das Planrecht lässt das Bauvorhaben nicht zu. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die gewünschte bauliche Entwicklung umsetzen zu können.

2. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Umweltbelange im Rahmen einer Umweltprüfung erhoben und sind im Umweltbericht (siehe hierzu auch Ziffer II der Begründung) beschrieben und bewertet.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die auf der Jugendfarm untergebrachten Tiere bestehen bereits heute Geruchsbelastungen im Plangebiet und im näheren Umfeld. Als schutzbedürftige Nutzung im Umfeld ist die Kleingartenanlage zu berücksichtigen. Es liegt eine geringfügige und nur zeitweise wahrnehmbare Belastung mit Gerüchen durch die Tierhaltung vor. Aufgrund des lediglich geringen Tierbestandes und der Hauptwindrichtung in nordöstliche Richtung wird bereits derzeit wie auch zukünftig mit Vollzug des Bebauungsplanes Zu 261 nicht

von einer erheblich nachteiligen Belastung der südlich des Plangebietes liegenden Kleingartenanlage ausgegangen.

Die Kinder- und Jugendfarm ist eine pädagogische Einrichtung für Kinder. Im Regelfall sind Geräuscheinwirkungen durch Kinder, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, keine schädlichen Umweltauswirkungen, sondern werden als sozialadäquat eingestuft. Technische Geräusche wie bspw. Anlieferungen oder der Umgang mit Werkzeugen und Maschinen sind aufgrund der Abstände zu den relevanten Immissionsorten unbedenklich.

Ein erhöhtes nachteiliges Verkehrsaufkommen mit einhergehender Lärm- und Schadstoffbelastung wird nicht angenommen.

Insgesamt ist daher nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Tiere

Mit Definition der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den weiteren definierten Flächeninanspruchnahmen im Plangebiet ergeben sich Auswirkungen auf die Fauna. Der Lebensraum der unterschiedlichen Tierarten innerhalb des Plangebietes kann durch Maßnahmen der Grünordnung (private Grünfläche, Erhalt von Bäumen, Begrünung unbebauter Grundstücksfläche, Dachbegrünung etc.) seine ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Bei Beeinträchtigungen z.B. der Habitate der Rauchschwalbe (Nistplätze in Stallungen) ist die Anbringung von Ersatznistkästen (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) vor der Ausführung des Bauvorhabens sicherzustellen.

Insgesamt ist daher nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen/ Biotoptypen

Bei einer Neubebauung des Plangebietes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Zu 261 gehen kleinflächig vorhandene Grünstrukturen und einzelne Bäume im Bereich des Baugrundstückes verloren, die jedoch bisher nicht planungsrechtlich gesichert waren. Mit Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben können die mit dem Bebauungsplan Zu 261 verbundenen Auswirkungen der zulässigen Flächenversiegelung durch Maßnahmen im Sinne der Grünordnung verringert werden.

Der Bereich der privaten Grünfläche ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes Zu 261 zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Des Weiteren werden innerhalb des Plangebietes schützenswerte Einzelbäume planungsrechtlich gesichert. Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu begrünen. Die geplante Dachbegrünung trägt ebenfalls zur Aufwertung des Plangebiets hinsichtlich Biotopstrukturen bei.

Zur Einhaltung des Waldabstandes nach § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg wurde das Baufenster im westlichen Teil des Plangebietes geplant. Die private Grünfläche liegt teilweise im Waldabstand. In Abstimmung mit dem zuständigen Garten-, Friedhofs- und Forstamt kann diese weiterhin mit der Zweckbestimmung als Außenfläche für die Kinder- und Jugendfarm genutzt werden.

Insgesamt ist daher nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Biotoptypen zu rechnen.

Schutzgut Boden/ Fläche

Mit dem Bebauungsplan Zu 261 besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung eines neuen Gebäudes. Im Bereich der nicht bebauten und zu begrünenden Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche sind ausnahmsweise zukünftig typische Nebeneinrichtungen für die Tierhaltung, Sport, Spiel und Erholung sowie ein Reitplatz zulässig. Die vorgesehenen Maßnahmen im Sinne der Grünordnung (Erhalt des Baumbestandes, Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen, Entwicklung einer artenreichen Grünfläche etc.) wirken sich positiv auf das Schutzgut aus. Die Umsetzung von Dachbegrünung unterstützt diese Maßnahmen zusätzlich (u.a. zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers).

Insgesamt ist daher nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der zulässigen Flächeninanspruchnahme bei Vollzug des Bebauungsplanes Zu 261 wird bei Durchführung der Planung die Versickerung im Plangebiet beeinträchtigt und es kann zu stärkerem Oberflächenabfluss und geringerer Grundwasserneubildungsrate führen. Gegenüber der bisher bestehenden planungsrechtlichen Situation wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Zu 261 voraussichtlich der Anteil an vollversiegelten Flächen (aufgrund der Zulässigkeit von Gebäuden, Stallungen etc.) zunehmen. Vor dem Hintergrund der geringen natürlichen Durchlässigkeit des Untergrunds ist jedoch nur von unerheblichen Auswirkungen auszugehen. Dem kann durch dezentrale Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers im Plangebiet entgegengewirkt werden. Das überschüssige nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung kann beispielsweise über die Nutzung als Brauchwasser, den Rückhalt auf den Flächen, flächenhafte Versickerung sowie die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände, erfolgen. Darüber hinaus kommt den begrünten Dachflächen eine Retentionswirkung zu.

Insgesamt ist daher nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Lage der mit dem Bebauungsplan Zu 261 definierten überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Waldabstandes sowie der festgesetzten Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung kann der vorhandene wertgebende Vegetationsbestand (insbesondere Baumstandorte) gesichert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation werden mit dem Bebauungsplan Zu 261 nicht angenommen, da wertgebende Gehölzstrukturen größtenteils im Plangebiet erhalten bleiben. Die geplante festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich ebenfalls positiv auf die mikro- und lokalklimatische Situation aus. Erhebliche Auswirkungen auf das Freilandklimatop mit Funktion als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammlgebiet werden, unter anderem aufgrund der an die Umgebung angepassten überbaubaren Grundstücksfläche, der definierten maximalen Höhe baulicher Anlagen mit einer begrenzten Überbaubarkeit somit nicht erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms werden nicht angenommen.

Insgesamt ist daher nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

Schutzgut Landschaft/ Stadtbild

Durch die zulässige Bebauung kommt es zur visuellen Veränderung im Plangebiet. Nach geltendem Planungsrecht sind bisher keine baulichen Anlagen zulässig. Da u.a. die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf ein Vollgeschoss mit maximal 4,5 m beschränkt ist, ist hier jedoch nicht von erheblichen nachteiligen visuellen Auswirkungen durch die Bebauung auszugehen. Die Dachbegrünung trägt ebenfalls zur Verminderung der Störwirkung der Gebäude bei.

Der dauerhafte Erhalt randlicher Gehölzstrukturen (Pappelbaumreihe im südlichen Randbereich, sowie Einzelbäume im Bereich der geplanten privaten Grünfläche) binden die Kinder- und Jugendfarm gut in die Umgebung ein. Durch die Neupflanzung von Gehölzstrukturen im Bereich der nicht bebauten Grundstücksfläche und im Bereich der geplanten Grünfläche wird das Plangebiet zusätzlich begrünt und dadurch in seine Umgebung eingebunden. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen führen zu einer angemessenen Einbindung des Plangebiets in seine Umgebung.

Insgesamt ist daher nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Stadtbild zu rechnen.

Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bezüglich etwaiger Kulturgüter oder sonstiger relevanter Sachgüter ergeben sich in Verbindung mit der Planung keine Betroffenheiten.

Zusammenfassung

Die bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs-, Verhinderungs-, und Verringerungsmaßnahmen im Plangebiet vermieden oder vermindert werden. Es verbleiben somit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Während der Bauzeit ist mit baubedingten zusätzlichen Emissionen (Schadstoffe, Erschütterungen, Staub und Schall) durch die Bautätigkeit zu rechnen. Es handelt sich hierbei jedoch um zeitlich begrenzte Einwirkungen. Zum derzeitigen Planungsstand können jedoch die baubedingten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter noch nicht genauer quantifiziert werden. Dies ist erst im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren möglich.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt (14. Juni 2017 – 19. Juli 2017). Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (22. Oktober 2021 – 29. November 2021). Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Themen wurden soweit erforderlich und geboten in den Bebauungsplanentwurf vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Weiterführung des Verfahrens sprachen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 12. Mai 2017 bis zum

14. Juni 2017 zur öffentlichen Einsichtnahme im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen ausgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine relevanten Einwände ein. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22. Oktober 2021 bis zum 29. November 2021. In dieser Zeit konnte der Bebauungsplanentwurf im Amt für Stadtplanung und Wohnen und im Bezirksamt Zuffenhausen sowie im Internet öffentlich eingesehen werden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine relevanten Einwände ein.

5. Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet erfordert keine Neuerschließung von Bauland, es handelt sich vielmehr um eine im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan bereits als Kinder- und Jugendfarm dargestellte Fläche. Die Landeshauptstadt Stuttgart handelt nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung (u. a. entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB). Die erneute Inanspruchnahme bereits städtebaulich genutzter Flächen ist der Neuinanspruchnahme unbebauter Flächen vorzuziehen.

Mit dem geplanten Bebauungsplanverfahren soll die bestehende Kinder- und Jugendfarm planungsrechtlich gesichert und zusätzlich die planungsrechtliche Grundlage für die erforderliche Modernisierung des Standorts geschaffen werden.

Alternativen kommen daher für die Landeshauptstadt Stuttgart nicht in Betracht. Im Bebauungsplanverfahren wurden Möglichkeiten zur Optimierung der räumlichen Situation geprüft und in die Festsetzungen übernommen. Bestehende wertgebende Strukturen werden weitestgehend durch Festsetzungen geschützt bzw. erhalten.



Th. Donn