

Stuttgart, 18.11.2019

**Vorhabenbez. Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Höhbergstr. 65 (Wa 83) im Stadtbezirk Wangen
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO - ohne Anregun-
gen 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	03.12.2019 05.12.2019

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Höhbergstraße 65 (Wa 83) im Stadtbezirk Wangen wird in der Fassung vom 20. November 2018 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit gleichem Datum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Begründung

Anlass der Planung

Das Kirchengebäude Höhbergstraße 65 wird von der Neuapostolischen Kirchengemeinde nicht mehr benötigt und seit 2013 nicht mehr für Zwecke der Kirche genutzt. Der Vorhabenträger, die Caritas Stiftung Stuttgart, hat das Grundstück erworben, will das Gebäude abbrechen und hier in eigener Trägerschaft 14 betreute Seniorenwohnungen errichten. Das Grundstück hat eine Größe von 788 m². Aufgrund der im geltenden Bebauungsplan Tettlinger Straße Wangen festgesetzten Zweckbestimmung „Neuapostolische Kirche“ ist die geplante Nutzung ohne Änderung des Planungsrechtes nicht möglich.

Die Caritas Stiftung Stuttgart hat mit Datum vom 20. Februar 2017 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen wurden geprüft und liegen vor.

Da planungsrechtlich eine festgesetzte Gemeinbedarfsfläche betroffen ist, wurde eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Dabei stellte das Sozialamt einen dringenden Bedarf an betreuten Seniorenwohnungen in Wangen fest.

In dem mit dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB ist die Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens geregelt und es sind weitere Ausführungsbestimmungen, z. B. hinsichtlich Begrünung und Wärmeschutz, aufgenommen.

Verfahren

Plangebiet und Maßnahmen erfüllen die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf eine Umweltprüfung wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB verzichtet.

Bei der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange im Vorfeld des Verfahrens ab 23. Februar 2018 wurden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht; Stellungnahmen und Hinweise wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Die Zusammenfassung mit den Stellungnahmen der Verwaltung ist der Anlage 5 zu entnehmen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig im Zeitraum vom 11. Juni bis 19. Juli 2019. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde am 25. Juni 2019 in einem Anhörungstermin gegeben.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden Stellungnahmen vorgebracht. Den Anregungen des Polizeipräsidiums Stuttgart konnte nicht nachgekommen werden. Die Zusammenfassung mit den Stellungnahmen der Verwaltung ist der Anlage 6 zu entnehmen. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Vertragliche Regelungen

Im Vorvertrag vom 10./12. Mai 2017 hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Planungskosten zu übernehmen.

Der Durchführungsvertrag (Anlage 7), wurde am 17./21. Oktober 2019 unterzeichnet. Der Vertrag sieht neben einer Durchführungsverpflichtung u. a. weitergehende städtebauliche Regelungen und die Nutzungen des Gebäudes vor.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Das SIM kommt bei diesem Vorhaben nicht zur Anwendung, da es sich um ein Vorhaben mit Gemeinbedarfsnutzung in Trägerschaft einer anerkannten Sozialeinrichtung handelt.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und Beschreibung der Planung sowie die Gründe für die Festsetzungen finden sich in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 20. November 2018 (Anlage 4). Auf diese wird hiermit verwiesen.

Redaktionelle Änderung: Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Namen des Vorhabenträgers von Caritas Gemeinschafts-Stiftung Stuttgart auf Caritas Stiftung Stellplatz aktualisiert.

Finanzielle Auswirkungen

Eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger in Höhe von Rd. Nr. 1 wurde am 10./12. Mai 2017 unterschrieben.

Die Höhbergstraße ist in diesem Bereich erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet. Für zusätzlich geschaffene Geschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachverlangt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine.

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 20. November 2018
2. Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20. November 2018
3. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan vom 20. November 2018
4. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20. November 2018
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Vorfeld der Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
7. Durchführungsvertrag vom 17. / 21. Oktober 2019

.....
SW 0 Schützenswerte Daten

siehe Dateianhang