

Stuttgart, 16.10.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Gebrüder-Schmid-Weg/Taubenstaffel (Stgt 284) S-Süd
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO
mit Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	06.11.2018 08.11.2018

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gebrüder-Schmid-Weg/Taubenstaffel im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 284) wird in der Fassung vom 12. August 2016/16. Mai 2017/15. März 2018 mit Begründung gleichen Datums gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

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

Es wird festgestellt, dass die von der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen nur teilweise berücksichtigt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Kurzfassung der Begründung

Das Plangebiet liegt zwischen dem Generationenhaus Heslach und der Taubenstaffel bzw. dem Brauerei-Areal von Stuttgarter Hofbräu. Rund um den zentral im Gebiet liegenden Gebrüder-Schmid-Weg sind Maßnahmen zur Neuordnung des Areals geplant. Für die Entwicklung der geplanten Neubauvorhaben ist das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan 1898/10 in Verbindung mit der Ortsbausatzung von 1935) nicht geeignet.

An Stelle des heutigen Jugendhauses (Böblinger Straße 92) ist ein zeitgemäßer Ersatzneubau des Jugendhauses mit integrierter Stadtteilbibliothek geplant. Das angestrebte Raumprogramm ist auf Grundlage des bislang gültigen Bebauungsplans 1898/10, in Verbindung mit der Ortsbausatzung von 1935 (Baustaffel 3), nicht umsetzbar. Für den Neubau des Jugendhauses mit Stadtteilbibliothek wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis in die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen ist.

Eine weitere Neuordnung ist auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 vorgesehen. Die Büronutzung auf dem Grundstück zwischen dem Gebrüder-Schmid-Weg und der Taubenstaffel soll aufgegeben werden. Vorgesehen ist eine Neubebauung des Areals, die im Erdgeschoss als Hauptnutzer einen Lebensmittelmarkt (Aldi) und darüber Wohnen vorsieht. Der Standort liegt im D-Zentrum Böblinger Straße gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart. Die stadtplanerische und städtebauliche Konzeption, durch die das vorhandene Zentrum gestärkt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, wird im Grundsatz positiv bewertet. Eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters hat bestätigt, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen oder die städtebaulichen Strukturen sowohl in Heslach selbst als auch in angrenzenden Stadtteilen bzw. dem Untersuchungsraum absehbar sind. Vielmehr wird die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung im einwohnerstarken Stadtteil Heslach stabilisiert und gesichert.

In den Geltungsbereich zusätzlich mit einbezogen wurden die Reihenhäuser Gebelsbergstraße 39 A-D und 41 A-D, auch wenn dort kein aktueller Handlungsbedarf besteht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um die Reihenhäusergruppe ergänzt, um hier das Planungsrecht an die vorhandene Bebauung anzupassen. Bislang galt für die Grundstücke der Bebauungsplan 1898/10 in Verbindung mit der Ortsbausatzung von 1935 (OBS). Gemäß der bislang dort geltenden Baustaffel 4 der Ortsbausatzung sind auf den Grundstücken nur eingeschossige Hintergebäude zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan sollen jetzt, entsprechend der Bestandsbebauung, zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Eine bauliche Veränderung ist auf den Grundstücken nach Kenntnisstand der Verwaltung nicht vorgesehen. Da die Reihenhäuser nur über die Taubenstaffel erschlossen sind, wird eine Änderung oder Intensivierung der Nutzung auch nicht als planerisch sinnvoll angesehen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Grundstück Böblinger Straße 104 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich des Geltungsbereichs, an der Böblinger Straße, wird eine Grenzlinie, an der besondere Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind, dargestellt (Kollisionslinie; hier grenzen derzeit Wohnbauflächen direkt an gewerbliche Bauflächen). Um die Ziele des Bebauungsplans Gebrüder-Schmid-Weg/Taubenstaffel realisieren zu können, ist die Darstellung des Flächennutzungsplans von Gewerbliche Baufläche (Bestand) in Gemischte Baufläche (Umnutzung) zu ändern. Die Kollisionslinie entfällt. Der FNP wird im Bereich der gewerblichen Baufläche gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als aus dem FNP entwickelt angesehen.

Aufgrund der beabsichtigten Planung ist davon auszugehen, dass für den Bereich des Grundstücks Böblinger Straße 104 (Flurstücke 5175/2, 5666, 5666/1 und 5666/6 mit insgesamt 3 423 m²) eine Bodenwertsteigerung entsteht. Dieser Teilbereich unterliegt daher den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) für eine sozial

ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung. Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt wurde ein städtebaulicher Vertrag nach den Grundsätzen von SIM abgeschlossen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist ein neues Planungsrecht erforderlich.

Verfahren:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 29. Mai bis zum 29. Juni 2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren.

Die Äußerungen sind in Anlage 8 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte vom 6. Juni bis 7. Juli 2017. Die hier vorgebrachten Anregungen und Fragen beziehen sich größtenteils auf das Grundstück Böblinger Straße 104 (M1). Die Äußerungen sind in Anlage 9a mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt. Auf Grund der vorgebrachten Anregungen wurden Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommen.

Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte vom 11. Mai bis 11. Juni 2018. Auch dazu wurden von der Öffentlichkeit Anregungen vorgebracht. Die Äußerungen sind in Anlage 9b mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt. Es konnten nach wie vor nicht alle Anregungen berücksichtigt werden. Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplan und in der Begründung wurden nicht mehr vorgenommen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls beteiligt. Die Stellungnahmen wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in den Anlagen 5, 6a und 6b mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und kann deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben.

Gemäß § 13 (3) BauGB in Verbindung mit § 13a (2) 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Unabhängig hiervon wurden alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 (6) 7 BauGB ermittelt, bewertet und in der Begründung dargelegt. Im Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Es ist kein Grunderwerb erforderlich. Es entstehen keine Grunderwerbskosten. Der Planungsvorteil beträgt rd. 1,2 Mio. €.

Die Planungsbegünstigte (Flurstücke 5175/2, 5666, 5666/1 und 5666/6) übernimmt im Rahmen von SIM die Kosten für 0,5 Gruppen für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Höhe von 170 000 €.

Zwischen dem Gebrüder-Schmid-Weg und der Gebelsbergstraße wird die Herstellung einer treppenfreien Wegeführung vorgesehen. Sobald eine Realisierung möglich ist, entstehen hierfür Kosten, zu denen derzeit noch keine Angaben gemacht werden können.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 402/2014 der SPD-Gemeinderatsfraktion, Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS vom 22.12.2014, Betreff: Neubau Jugendhaus Heselach und Stadtteilbibliothek Stuttgart-Heselach.

Antrag Nr. 323/2015 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS vom 15.09.2015: Betreff: Gentrifizierung in Stuttgart Heselach verhindern.

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 12.08.2016/16.05.2017/15.03.2018
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Bebauungsplan vom 12.08.2016/16.05.2017/15.03.2018 (verkleinert)
5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- 6a. erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Auslegung
- 6b. erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 2. Auslegung
7. Beteiligung der Öffentlichkeit - Protokoll Erörterungstermin
8. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 9a. Öffentlichkeitsbeteiligung zur Auslegung
- 9b. Öffentlichkeitsbeteiligung zur 2. Auslegung
10. FNP Berichtigung
11. Modellfoto, Originalmaßstab 1:500
12. städtebaulicher Vertrag nach SIM

SW

Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Gebrüder-Schmid-Weg/Taubenstaffel im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 284) beschlossen (GRDRs 148/2015).

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Süd hat am 05.05.2015 der Gemeinderatsdrucksache GRDRs 148/2015 zum Aufstellungsbeschluss zugestimmt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 29.05.2015 bis zum 29.06.2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren.

Während dieser Zeit wurden fünf Stellungnahmen vorgebracht. Nach dem oben genannten Zeitraum ging eine weitere Stellungnahme ein.

Die vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen sind mit Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 8 dargestellt. Sie konnten bei der weitergehenden Festlegung der städtebaulichen Ziele weitgehend berücksichtigt werden.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 16.06.2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. 8 Bürger/innen waren anwesend (s. Anlage 7). Die Anregungen aus dem Erörterungstermin wurden von den Anwesenden anschließend auch schriftlich eingereicht (s. Anlage 8).

2. Auslegungsbeschluss

Am 17.01.2017 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Vorlage zum Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingebracht (GRDRs. 758/2016).

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Süd hat am 17.01.2017 der Gemeinderatsdrucksache GRDRs 758/2016 mit Ergänzung des Textes zur Festsetzung der Pflanzverpflichtung zugestimmt.

Mit Schreiben vom 04.05.2017 wurde an die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik ein Vorschlag für Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen zu Pflanzgebot/Pflanzbindung verschickt. Die Ergänzung betrifft die im folgenden Absatz unterstrichenen Textteile:

Pflanzgebot/Pflanzbindung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Terrassen, Spielflächen (auch Ballspielflächen), baurechtlich notwendigen Stellplätzen und der für die Erschließung der Grundstücke notwendigen Flächen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (...)

Am 16.05.2017 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik der Vorlage zum Auslegungsbeschluss mit den vorgeschlagenen Ergänzungen zugestimmt.

3. Öffentliche Auslegung

Erste Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung lagen in der Zeit vom 06.06.2017 bis 07.07.2017 öffentlich aus. Die im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen und Fragen sind in Anlage 9a mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt: Sie beziehen sich größtenteils auf das Grundstück Böblinger Straße 104 (MI₁).

Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung lagen auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus.

Erneute Auslegung

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen wurden Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommen.

Die Änderungen betrafen im Wesentlichen:

- Festsetzungen zum Lärmschutz für die bestehende Wohnbebauung zur Taubenstaffel.
- Festsetzung der Abstandsflächen.
- Änderung der Höhenfestsetzungen in den Hofbereichen zwischen den geplanten Gebäuden auf dem Grundstück Böblinger Straße 104.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung wurden daraufhin in der Zeit vom 11.05.2018 bis 11.06.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Die im Rahmen dieser Auslegung vorgetragenen Anregungen und Fragen sind in Anlage 9b mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung lagen auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus

4. Redaktioneller Hinweis

In der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 12.08.2016/16.05.2017/15.03.2018 (2. Auslegung) ist das Gehrecht für die Allgemeinheit (gr₂) im Bereich des allgemeinen Wohngebietes Gebrüder-Schmid-Weg 7 und 9 nicht schraffiert dargestellt. Die Festsetzung wird in diesem Bereich durch die äußere Begrenzungslinie und den Einschrieb „gr₂“ definiert.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen konnten berücksichtigt werden. Sie sind mit den Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB sowohl von der ersten, als auch von der erneuten Auslegung benachrichtigt und jeweils unter Berücksichtigung von § 4a Abs. 3 BauGB nochmals gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und gebeten, zur Planung erneut Stellung zu nehmen. Auf die Stellungnahme der Verwaltung in den Anlagen 6a und 6b wird verwiesen.

6. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 12.08.2016/16.05.2017/15.03.2018 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2).

7. Umweltbelange

Gemäß § 13 (3) BauGB in Verbindung mit § 13a (2) 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Unabhängig hiervon wurden alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 (6) 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Im Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Ein artenschutzfachliches Gutachten der Artengruppe Vögel und Fledermäuse wurde Anfang 2015 beauftragt und lag im August 2016 vor. Auf Grundlage eines Zwischenberichts vom Juli 2016 wurden Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen und der Hinweise zum Artenschutz sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Baumbestandserfassung wurde im Sommer 2015 für alle Bereiche durchgeführt, auf denen das vorhandene Baurecht räumlich verändert bzw. präzisiert wird. Es ist davon auszugehen, dass alle Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches untergebracht werden können. Mögliche Eingriffe wären auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig und sind deshalb keine Folge des aufzustellenden Bebauungsplans.

8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Aufgrund der beabsichtigten Planung ist davon auszugehen, dass für den Bereich des Grundstücks Böblinger Straße 104 (Flurstücke 5175/2, 5666, 5666/1 und 5666/6 mit insgesamt 3 423 m²) eine Bodenwertsteigerung entsteht. Dieser Teilbereich unterliegt daher den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung. Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt wurde ein städtebaulicher Vertrag nach den Grundsätzen von SIM abgeschlossen.

9. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rd. 1,2 Mio. €.

Die Planungsbegünstigte (Flurstücke 5175/2, 5666, 5666/1 und 5666/6) übernimmt im Rahmen von SIM die Kosten für 0,5 Gruppen für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Höhe von 170 000 €.

10. Finanzielle Auswirkungen

Es ist kein Grunderwerb erforderlich. Es entstehen keine Grunderwerbskosten.

Zwischen dem Gebrüder-Schmid-Weg und der Gebelsbergstraße wird die Herstellung einer treppenfremen Wegeführung vorgesehen. Sobald eine Realisierung möglich ist, entstehen hierfür Kosten, zu denen derzeit noch keine Angaben gemacht werden können.