

Stuttgart, 24.02.2017

**B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Stafflenberg-
/Gerokstraße (ehem. Diakonieverwaltung) in S-Ost (Stgt 280)**
**- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. 74 LBO ohne Anregungen
gem. § 3 (2) BauGB**
- B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	14.03.2017 16.03.2017

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Stafflenberg-/Gerokstraße (ehemalige Diakonieverwaltung) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 280) vom 22. August 2016/6. Februar 2017 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 22. August 2016/6. Februar 2017 ist Anlage zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften.

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Redaktionelle Anpassung:

Aufgrund der Stellungnahme vom Amt für Umweltschutz vom 25. Oktober 2016 wurde der Textteil des Bebauungsplans redaktionell angepasst (siehe Anlage 5, Seite 4). Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, folglich ist eine erneute Auslegung nicht notwendig.

Aufgrund von aktuellen Planungserkenntnissen musste das Schallgutachten angepasst werden. Die Planung bezieht sich nun auf das Gutachten vom 1. Februar 2017 (Anlage 1, Seite 7). Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen sich dadurch nicht ändern. Die Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Auf Seite 13 der Begründung (Anlage 1) wurde in Kapitel 10 folgender Satz gestrichen: „Der Bedarf soll in der neuen Kindertagesstätte in der Richard-Wagner-Straße 51 gedeckt werden“.

Begründung

1. Planerische Konzeption

Die Vorhabenträgerin, Archy Nova – Nanz & Rienth Immobilien GmbH, beabsichtigt den Abriss des vorhandenen Verwaltungsgebäudes auf dem Flurstück Nr. 2941/1 (Stafflenbergstraße 76 und 78) und des Wohngebäudes auf dem Flurstück Nr. 2941/3 (Diemershaldenstraße 45). Auf den Grundstücksteilen sollen Wohngebäude errichtet werden.

Im Jahr 2013 wurde von der Vorhabenträgerin ein Realisierungswettbewerb „Wohnbebauung Stafflenbergstraße“ mit 13 Architekturbüros abgeschlossen. Der hierbei als Sieger hervorgegangene Entwurf des Architekturbüros Molestina aus Köln wurde in einer überarbeiteten Fassung dem Ausschuss für Umwelt und Technik am 1. Juli 2014 und dem Bezirksbeirat Ost am 9. Juli 2014 vorgestellt. Im Bezirksbeirat wurde empfohlen, die Wohnungen nach SIM im Gebiet zu erbringen und eine GFZ von 1,2 festzusetzen. Im Bebauungsplan wurde eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Wohnungen gemäß SIM-Konditionen konnten nicht alle im Gebiet erbracht werden. Umfangreiche Erläuterungen zu SIM sind Kapitel 5 zu entnehmen.

Die sechs Baukörper setzen sich aus vier Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil des Plangebietes und aus zwei sogenannten „Stadthäusern“ in der nördlichen Plangebietspitze zusammen. Die bestehende Tiefgarage wird modifiziert und an die neue Gebäudearchitektur angepasst. Die Stadthäuser erhalten jeweils eine eigene in das Gebäude integrierte Garage. Durch die Anordnung der Baukörper entstehen Grünzäsuren in Hangrichtung, wo heute der lange Verwaltungskomplex einen Riegel bildet. Die Neubebauung mit Einzelhäusern führt zu einer besseren Durchlüftung des Wohngebiets selbst und der angrenzenden Gebiete. Weitere Ausführungen sind der Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 6 zu entnehmen.

Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätvollen Innentwicklung im Sinne einer Wiedernutzung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.

Die vorgesehene Neubebauung kann auf der Grundlage des gegenwärtig gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Es ist daher das Planungsrecht entsprechend anzupassen.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die in § 13a Abs. 1 BauGB hierfür genannten Voraussetzungen sind gegeben.

3. Aufstellungsbeschluss

Am 24.03.2015 hat der UTA die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss eingebracht.

Am 25. März 2015 fand die Beratung im Bezirksbeirat Ost statt; folgende Empfehlungen wurden gefasst:

Abstimmungsergebnis I (14 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen): Der Bezirksbeirat S-Ost stimmt dem Beschlussantrag zu.

Abstimmungsergebnis II (3 Ja-Stimmen, 11 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen) und damit abgelehnt: Der Bezirksbeirat ist gegen die Befreiung von der Baustaffel 8.

Abstimmungsergebnis III (10 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen): Der Bezirksbeirat S-Ost fordert die Stadtverwaltung auf zu prüfen, ob nicht doch eine Kita in dem Objekt umgesetzt werden kann.

Am 21. April 2015 wurde im UTA der Aufstellungsbeschluss (GRDRs 570/2014) gefasst, mit der Maßgabe, dass eine zweigruppige Kita in den Plan einzufügen ist.

Stellungnahme der Verwaltung: Kapitel 9 und 10.

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss i. d. F. vom 12. Dezember 2014 wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 5. Mai 2015 bis 5. Juni 2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich ausgelegt.

Zudem bestand am 12. Mai 2015 im Rahmen eines Erörterungstermins, der im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung stattfand, die Möglichkeit, Anregungen zu den ausgelegten Planunterlagen vorzubringen und Fragen zur Planung zu stellen. Eine Privatperson informierte sich über die Planung, trug jedoch keine Anregungen vor. Während der Auslegung in der Planauslage im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 7. Mai 2015 mit der Frist von einem Monat durchgeführt. Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden zur Kenntnis genommen bzw. im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Anlage 4).

6. Beschluss über die öffentliche Auslegung

Am 18. Oktober 2016 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Vorlage zum Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (GRDrs 705/2016) eingebracht.

Am 19. Oktober 2016 fand die Beratung im Bezirksbeirat Ost mit folgendem Ergebnis statt:

Abstimmungsergebnis (9 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 5 Enthaltungen): Der Bezirksbeirat S-Ost stimmt dem Beschlussantrag der GRDrs 705/2016 zu mit der Maßgabe, dass mindestens eine zweigruppige Kita integriert wird (Niederschrift Nr. 186).

Am 6. Dezember 2016 stimmte der Ausschuss für Umwelt und Technik der Beschlussvorlage (GRDrs 705/2016) zu, unter der Maßgabe, dass die 510.000 € des Vorhabenträgers in einem angemessenen Umfeld um die bestehende Kita für zusätzliche Kitaplätze eingesetzt werden. Über die Umsetzung erfolgt ein Bericht des zuständigen Referats (Niederschrift Nr. 585).

Stellungnahme der Verwaltung: Kapitel 9 und 10.

7. Öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter mit auszulegen. Diese sind neben der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung zum Projekt „Wohnbebauung Stafflenbergstraße“, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt, 22. Februar 2016, der schalltechnischen Untersuchung (Geräuschemission) Abfahrt Tiefgarage, ebök, Planung und Entwicklung GmbH, Tübingen, 14. April 2016 sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen. Diese sind die Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz vom 10. Februar 2015 und 24. Juni 2015, des Amtes für Liegenschaften und Wohnen vom 16. Juni 2015, des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 12. Juni 2015 und die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart – Abt. Wirtschaft und Infrastruktur vom 16. Juni 2015.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 22. August 2016 und die Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 16. Dezember 2016 bis 20. Januar 2017 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich aus. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen/Stellungnahmen vorgebracht.

8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 26. September 2016 für die Dauer eines Monats durchgeführt. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher

Belange abgegebenen Stellungnahmen sind in der Anlage 5 mit der entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

9. Sozialverträglichkeit – Kinderbetreuung

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Technik wurde beim Jugendamt eine Stellungnahme eingeholt (siehe Anlage 7).

Gemäß dieser wird angemerkt, dass durch das Bauvorhaben der Bedarf von 1,5 Gruppen entsteht. Es wird jedoch weiterhin empfohlen, keine 2-gruppige Kindertageseinrichtung in das Bauvorhaben zu integrieren, weil das Bebauungsplanverfahren weit fortgeschritten und der städtebauliche Vertrag bereits unterzeichnet waren. Die erforderlichen Plätze sollen im nahen Umfeld geschaffen werden.

Gemäß abgeschlossenem SIM Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der anteiligen Kosten von insgesamt 510.000 € für 1,5 Gruppen (auf die GRDRs 314/2016 und die Ausführungen unter Finanzielle Auswirkungen wird verwiesen). Diese Mittel werden zweckgebunden für den weiteren Ausbau der Kindertagesbetreuung im betreffenden Stadtteil oder im Umfeld verwendet und zunächst im Teilfinanzhaushalt 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen - bereitgestellt.

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen hat den Auftrag einen Standort zur Bedarfsdeckung des Neubaugebiets zu suchen, der bevorzugt in den Stadtteilen Gänsheide und Gablenberg liegt. Für die Standortsuche finden ämterübergreifende Planungsgespräche statt.

Spielflächen:

Bei der Realisierung von 72 WE ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 604,8 m² öffentliche Spielfläche. Das Wohngebiet weist laut Spielflächenleitplan eine mittlere Priorität auf. Aufgrund der geringen Anzahl an Spielflächen, insbesondere in den Innenstadtbezirken, sollten die öffentlichen Spielflächen realisiert werden.

10. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM

Für die durch den Bebauungsplan zugelassene Wohnnutzung gilt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM. Die Vorhabenträgerin hat dazu mit der Landeshauptstadt Stuttgart eine Grundvereinbarung abgeschlossen, in der sie sich verpflichtet hat, bei einem Verfahren nach dem SIM mitzuwirken. Bei einer neugeschaffenen Wohnfläche von ca. 7 500 m² (ca. 72 WE) sind mindestens 1 600 m² für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden. Der Bedarf soll teilweise außerhalb des Gebiets, aber im 1 000 m-Radius erbracht werden, wodurch sich die Förderquote von 20 % auf 30 % erhöht. Von 22 SIM-Wohnungen wurden fünf Wohnungen außerhalb des Gebiets geschaffen. Dabei werden die Programme Preiswertes Wohneigentum (PWE), Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher (MME) und Sozialmietwohnungen (SMW) nahezu gleichmäßig bedient. Der Ausschuss für Umwelt und Technik und der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen haben am 14. Juni 2016 bzw. 17. Juni 2016 die Konditionen nach SIM mehrheitlich mit 3 Gegenstimmen beschlossen. Diskussionsgegenstand waren die Abweichungsoption im 1 000 m-Radius und die Unterbringungen der Kita im Gebiet. Auf die GRDRs 314/2016 und Niederschriften 274 und 65 wird verwiesen.

11. Umweltbelange

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Stafflenberg-/Gerokstraße (ehemalige Diakonieverwaltung) (Stgt 280)“ im Stadtbezirk Stuttgart-Ost wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit kann von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. 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 davon sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Für eine detaillierte Ausführung der Umweltbelange wird auf Anlage 1 Begründung ab Seite 13 verwiesen.

12. Artenschutz

Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG; Tiere und Pflanzen gemäß FFH-Richtlinien; Vögel gemäß Vogelschutzrichtlinie VS-RL) wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung geprüft. Gemäß der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung liegen im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung Nachweise von 18 Vogelarten vor. Ein Vorkommen von Quartierstandorten baumhöhlenbewohnender Fledermausarten kann durch das Vorhandensein von zwei potenziellen Quartierbäumen im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan sowie die durch den städtebaulichen Vertrag bindende Umsetzung der Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der ausgearbeiteten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bauantrag nachgewiesen.

13. Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung (Zone II) vom 20. Dezember 2013.

Die Realisierung des Bebauungsplans erfordert die Fällung von geschützten Bäumen. Insgesamt werden 52 Bäume gefällt werden. Davon fallen 32 unter die Baumschutzsatzung. Unter Anwendung der geltenden Baumschutzsatzung sind 59 Ersatzpflanzungen erforderlich. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung können nur 17 Ersatzpflanzungen auf dem privaten Grundstück gepflanzt werden. Zusätzlich können vier bereits vorhandene Bäume auf dem Grundstück als Ersatzpflanzungen anerkannt werden. Entsprechend § 8 BSchS müssen 38 Bäume finanziell abgelöst werden. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend festgelegt.

14. Bodenordnung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen oder andere planungsrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

15. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 8.041 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	7.471 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca.	570 m ²

Finanzielle Auswirkungen

Die Diemershaldenstraße entspricht nicht den aktuellen verkehrlichen Erfordernissen; insbesondere sind die Fahrbahnbreiten zu gering und die Wendefläche für die Müllabfuhr zu klein. Da diese Kosten nicht durch das Neubauvorhaben bedingt sind, beteiligt sich die Stadt an den Aufwendungen für die Umgestaltung mit rd. 109.000 €. Damit das Bauvorhaben des Vorhabenträgers und die Umgestaltung der Verkehrsfläche optimal miteinander koordiniert werden können, erfolgt die Umgestaltung durch den Vorhabenträger. Hierzu schließt der Vorhabenträger mit dem Tiefbauamt einen Baudurchführungsvertrag ab, der die Details regelt.

Der Vorhabenträger tritt die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen, insbesondere die erforderliche Wendepflanze am Ende der Diemershaldenstraße nach den Grundsätzen von SIM kostenfrei an die Stadt ab.

Der Vorhabenträger hat sich gemäß SIM-Konditionen zur Übernahme der anteiligen Kosten von 340.000 € je Gruppe und somit insgesamt 510.000 € für 1,5 Gruppen verpflichtet, da eine Gruppengröße dieser Dimension betriebswirtschaftlich nicht zu betreiben ist. Auf die GRDRs 314/2016 wird verwiesen. Der Betrag wird überplanmäßig vereinnahmt im Teilfinanzhaushalt 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen, Projekt 7.232000 – Immobilien, Finanzposition 68910061 - Beiträge aus städtebaulichen Verträgen - und wird im Rahmen der Deckungsfähigkeit zur zweckgebundenen Verwendung als überplanmäßige Auszahlung auf das Projekt 7.233200 – Pauschale Ausbau Kinderbetreuung, Ausz.Gr. 7873 Bau (Pauschale) umgesetzt. Laut SIM-Vertrag wird dieser Betrag durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Immobilienmanagement erhoben und einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung fällig.

Sämtliche ursächlich durch das Gebiet verursachten Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Einzelheiten wurden im städtebaulichen Vertrag vom 29. September 2016 festgehalten.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 22. August 2016/6. Februar 2017
2. Planzeichnung vom 22. August 2016
3. Textteil des Bebauungsplans vom 22. August 2016/6. Februar 2017
4. Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
5. Anregungen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
6. Bebauungskonzept
7. Stellungnahme des Jugendamtes vom 30. Januar 2017

<Anlagen>