

Stuttgart, 15.06.2022

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen
i. S. v. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Einbringung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	05.07.2022 07.07.2022

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen werden in der Fassung vom 14. Juni 2021 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzungen beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 14. Juni 2021/14. Dezember 2021.

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

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregung der Öffentlichkeit konnte nicht berücksichtigt werden.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

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 Zuffenhausen ist eine pädagogisch betreute Einrichtung und richtet sich an Kinder im Alter von 6 bis 14 Jahren, die überwiegend in den umliegenden Stadtbezirken beheimatet sind. Schwerpunkte der Arbeit sind u.a. Tier-, Reit- sowie Naturpädagogik. Die Kinder- und Jugendfarm hat einen Bauantrag für einen eingeschossigen Neubau anstelle des bestehenden Farmhauses eingereicht. Der Neubau ist erfor-

derlich, 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so gewählt, dass er nicht in die Abgrenzung des westlich liegenden Landschaftsschutzgebietes eingreift.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die gewünschte bauliche Entwicklung umsetzen zu können.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 2. Mai 2017 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen gefasst (GRDrs 203/2017).

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 (heute Amt für Stadtplanung und Wohnen) sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen ausgelegt. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 18. Mai 2017 im Bezirksrathaus Zuffenhausen durchgeführt wurde. Es nahm ein Bürger teil. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat am 5. Oktober 2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen beschlossen. 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.

Während der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme ein.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) vorgebrachte Anregung wurde geprüft, als nicht bebauungsplanrelevant bewertet und daher nicht berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger 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 bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 5 zusammengestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

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 sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 7 zusammengestellt.

Redaktionelle Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Begründung mit Umweltbericht redaktionelle Ergänzungen mit dem Änderungsdatum 14. Dezember 2021 vorgenommen. Auf die Erläuterungen in der ausführlichen Begründung (Anlage 1) wird verwiesen.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen, zu keinen inhaltlichen Veränderungen der Planung führen und lediglich redaktionellen Charakter haben.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Im aufzustellenden Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsnutzung Kinder- und Jugendfarm mit Zweckbauten und Außenanlagen, mit einer überbaubaren Fläche und mit einer maximalen Gebäudehöhe der geplanten baulichen Anlagen von ca. 4,5 m sowie eine private Grünfläche festgesetzt werden. Als Ausgleich für die entfallenden Vegetationsbestände bzw. zur Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind Begrü-mungsmaßnahmen, u. a. am Gebäude, sowie der Erhalt eines Großteils des vorhandenen Vegetationsbestandes vorgesehen. Die Festsetzungen werden in der Begründung erläutert (Anlage 4).

Umweltbelange

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die einzelnen Ergebnisse wurden im Umweltbericht zusammengestellt (Anlage 4). Die bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen vermieden oder vermindert werden. Es verbleiben somit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden von der Stadt Stuttgart übernommen.

Für den Neubau der Kinder- und Jugendfarm wurden im Doppelhaushalt 2012/2013 Mittel in Höhe von 250.000 Euro und im Doppelhaushalt 2020/2021 Mittel in Höhe von 375.000 Euro bereitgestellt. Im Doppelhaushalt 2022/2023 wurden weitere 350.000 Euro bereitgestellt. Die Mittel stehen in Höhe von insgesamt 970.000 Euro im Doppelhaushalt 2022/2023 im Teilfinanzhaushalt 510 - Jugendamt, Projekt 7.513162 Sonstige Investitionskostenzuschüsse 51, Ausz.Gr. 781 - Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte zur Verfügung.

Für den Ausbau der südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Erschließungsstraße (Flst. 4123/5) auf 3,50 m fallen Planungskosten vorrausichtlich in Höhe von 25.000 Euro und Baukosten in Höhe von ca. 150.000 Euro an.

Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße fallen Erschließungsbeiträge an, da der im Bebauungsplan 1997/12 Schlotwiese (Zu 207) festgesetzte befahrene Weg 2

(Flst. 4123/5) bisher nicht hergestellt und abgerechnet wurde. Die zu begleichenden Erschließungsbeiträge werden stadintern verrechnet.

Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes kein Planungsvorteil verbunden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

424/2016

697/2019

854/2021

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

.....
SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

Inhaltsübersicht

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans und das Städtebauliche Konzept
2. Verfahrensablauf
3. Umweltbelange
4. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
5. Flächenbilanz

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans und das Städtebauliche Konzept

Die Kinder- und Jugendfarm möchte das zu klein gewordene und stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude abreißen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzen.

Um die Neuplanungen zu ermöglichen sowie die Kinder- und Jugendfarm planungsrechtlich zu sichern, muss ein neuer Bebauungsplan erstellt werden. Im aufzustellenden Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsnutzung Kinder- und Jugendfarm mit Zweckbauten und Außenanlagen sowie eine überbaubare Fläche und eine maximale Höhe der geplanten baulichen Anlagen festgesetzt werden. Als Ausgleich für die entfallenden Vegetationsbestände bzw. zur Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind Begrünungsmaßnahmen, u.a. am Gebäude, sowie der Erhalt eines Großteils des vorhandenen Vegetationsbestandes vorgesehen.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 2. Mai 2017 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen gefasst (GRDRs 203/2017). Der Bezirksbeirat Zuffenhausen hat am 25. April 2017 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Durch das Amtsblatt Nr. 19 vom 11. Mai 2017 wurde die Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass 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 (heute Amt für Stadtplanung und Wohnen) sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen ausgelegt wurden. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 18. Mai 2017 im Bezirksrathaus Zuffenhausen durchgeführt wurde. Es nahm ein Bürger teil. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. So wurden mit Schreiben vom 12. Juni 2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung bis zum 19. Juli 2017 gebeten. Die bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten

Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 5 zusammengestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats hat am 5. Oktober 2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen beschlossen (GRDrs 710/2021). Der Bezirksbeirat Zuffenhausen hat am 28. September 2021 der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Durch das Amtsblatt Nr. 41 vom 14. Oktober 2021 wurde die Öffentlichkeit über die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs informiert.

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 14. Juni 2021, haben in der Zeit vom 22. Oktober 2021 bis zum 29. November 2021 im Amt für Stadtplanung und Wohnen und im Bezirksamt Zuffenhausen öffentlich ausgelegen, sowie im Internet bereitgestellt. Des Weiteren konnten die Gutachten, die umweltbezogenen Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zugleich eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme zur Bezeichnung eines Feldweges ein.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachte Anregung wurde geprüft, als nicht bebauungsplanrelevant bewertet und daher nicht berücksichtigt (siehe Anlage 6).

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

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.

Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 7 zusammengestellt. Soweit erforderlich und geboten wurden die vorgebrachten Belange berücksichtigt und in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.

Wesentliche redaktionelle Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) folgende redaktionelle Ergänzungen mit dem Änderungsdatum 14. Dezember 2021 vorgenommen.

In der Begründung mit Umweltbericht wurde unter Ziffer 7.1.2 Sonstige Schutzgüter, Schutzgut Klima und Luft auf Seite 90 folgende Sätze um das Wort „erhebliche“ ergänzt: „(...) Erhebliche Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation werden daher mit dem Bebauungsplan Zu 261 nicht angenommen, (...)“

„(...) Erhebliche Auswirkungen auf das Freilandklimatop mit Funktion als Kaltluftproduktions- und Kaltluftammelgebiet werden, (...) somit nicht erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms werden nicht angenommen. (...)“

In der Begründung mit Umweltbericht wurde unter Ziffer 1.5 Ziele des Umweltschutzes, Luftschadstoffe auf Seite 42 folgender Satz um das Wort „im Jahresmittel“ ergänzt:
„ (...) (u.a. Zielwert von 20 µg/m³ für NO₂ im Jahresmittel sowie 20 µg/m³ für PM 10 im Jahresmittel) (...)“.

In der Begründung mit Umweltbericht wurde auf mehreren Seiten der Satzbau des folgenden Satzes angepasst:

~~Im Hinblick~~ Auf die Pflichten von Betreibern von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BImSchG ~~zu beurteilen ist, wird hingewiesen. Zur Beurteilung,~~ ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vorliegen, sollen die in Nummer 4 festgelegten Grundsätze der TA Luft ~~zur Ermittlung und Maßstäbe zur Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen herangezogen werden.~~
Allerdings ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass ~~im allgemeinen~~ von der geplanten Nutzung keine schädlichen Luftverunreinigungen ausgehen.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen, zu keinen inhaltlichen Veränderungen der Planung führen und lediglich redaktionellen Charakter haben.

3. Umweltbelange

In Ziffer II der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB u. a. zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Biotoptypen, Boden/Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschafts-/Stadtbild sowie Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ausführlich dargelegt.

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

4. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden von der Stadt Stuttgart übernommen.

Für den Neubau der Kinder- und Jugendfarm wurden im Doppelhaushalt 2012/2013 Mittel in Höhe von 250.000 Euro und im Doppelhaushalt 2020/2021 Mittel in Höhe von 375.000 Euro bereitgestellt. Im Doppelhaushalt 2022/2023 wurden weitere 350.000 Euro bereitgestellt. Die Mittel stehen in Höhe von insgesamt 970.000 Euro im Doppelhaushalt 2022/2023 im Teilfinanzhaushalt 510 - Jugendamt, Projekt 7.513162 Sonstige Investitionskostenzuschüsse 51, Ausz.Gr. 781 - Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte zur Verfügung.

Für den Ausbau der südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Erschließungsstraße (Flst. 4123/5) auf 3,50 m fallen Planungskosten vorrausichtlich in Höhe von 25.000 Euro und Baukosten in Höhe von ca. 150.000 Euro an.

Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße fallen Erschließungsbeiträge an, da der im Bebauungsplan 1997/12 Schlotwiese (Zu 207) festgesetzte befahrene Weg 2 (Flst. 4123/5) bisher nicht hergestellt und abgerechnet wurde. Die zu begleichenden Erschließungsbeiträge werden stadintern verrechnet.

Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes kein Planungsvorteil verbunden.

5. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.068 m².

Er setzt sich aus folgenden Einzelflächen zusammen:

- Gemeinbedarfsfläche: ca. 3.105 m²
- private Grünfläche: ca. 3.963 m²