

Stuttgart, 27.06.2017

**Beb.Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Uhlandshöhe/
Waldorfschule im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 288)**
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
- Satzungsbeschl. gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO o. Anreg. i.S.v.
§ 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	11.07.2017 13.07.2017

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Uhlandshöhe/Waldorfschule im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 288) wird in der Fassung vom 14. September 2016/15. Februar 2017 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung zum Bebauungsplan vom 14. September 2016/15. Februar 2017.

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

Begründung

1. Planerische Konzeption

Der Verein für ein freies Schulwesen (Waldorfschulverein) beabsichtigt am bestehenden Schulstandort die Anpassung der Räumlichkeiten an heutige Standards. Dabei sollen als kurzfristige Bausteine das bestehende Hort- und Mensagebäude nach Osten erweitert sowie das bestehende Verwaltungsgebäude (Haußmannstraße Nr. 44) abgerissen und durch einen Neubau mit zusätzlichen Fach- und Unterrichtsräumen, Lageräumen, einer neuen Mensa und einer Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze ersetzt werden.

Neben dem vorgenannten Bauvorhaben sind als langfristige Entwicklungspotenziale die Erweiterungen im Bereich des Mensagebäudes sowie im Bereich des alten Haupthaus vorgesehen (siehe Anlage 8).

Hier wird das Planungsrecht entsprechend angepasst.

Durch den Verzicht auf Baumöglichkeiten im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden die grünen Hangbereiche im Qualitätsbereich 1 nach dem Rahmenplan Halbhöhenlage von Bebauung freigehalten.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen folgende Änderungen bzw. Anpassungen vorgesehen:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche für den Neubau Haußmannstraße 44.
- Wegfall von überbaubaren Flächen im Hangbereich im Nordosten des Plangebiets.
- Zulässigkeit von Schulsportfreianlagen innerhalb eines besonders gekennzeichneten Bereiches.
- Anpassungen der überbaubaren Flächen im Bereich des bestehenden Schulhofes im Hinblick auf künftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.
- Anpassungen der überbaubaren Fläche an die bestehende Situation im Bereich der Wohnbebauungen entlang der Straße Zur Uhlandshöhe.
- Anpassungen der Pflanzverpflichtungsflächen (pv-Flächen) an die bestehende Situation.
- Sicherung des privaten Erschließungsstichs für die Wohnhäuser Haußmannstraße 40, 40 A bis 40 D.
- Dachgestaltungsvorschrift entlang der Haußmannstraße.

In der Vorbereitung zum Aufstellungsbeschluss wurde die Neuplanung dem Ausschuss für Umwelt und Technik sowie dem Städtebauausschuss vorgestellt. Dabei wurden im Wesentlichen über die Gebäudeansicht des geplanten Neubaus an der Haußmannstraße sowie dessen Fernwirkung und die damit verbundenen Veränderungen des Stadtbilds diskutiert. Die überarbeitete Fassung wurde dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegt.

2. Verfahrensart

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

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

3. Aufstellungsbeschluss

Am 19. April 2016 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Uhlandshöhe/Waldorfschule im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 288) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einstimmig gefasst (GRDrs 53/2016).

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 29. April 2016 bis 30. Mai 2016 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 11. Mai 2016 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde von der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen. Es sind keine Bürger erschienen.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 2. Mai 2016 und der Frist von einem Monat durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen mit Stellungnahmen der Verwaltung sind in Anlage 4 dargestellt.

6. Auslegungsbeschluss

Am 20. Dezember 2016 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik den Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Uhlandshöhe/Waldorfschule im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 288) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einstimmig gefasst (GRDrs 897/2016).

7. Öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung vom 14. September 2016 lagen in der Zeit vom 30. Dezember 2016 bis 3. Februar 2017 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich aus. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19. Dezember 2016 und der Frist von einem Monat durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen mit Stellungnahmen der Verwaltung sind in Anlage 5 dargestellt.

9. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nach der öffentlichen Auslegung wurden der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung geändert und nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erneut ausgelegt, da diese Änderungen den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans berührten.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen:

- In der Fläche für den Gemeinbedarf werden auch Schulhöfe und Schulsportfreianlagen zugelassen.
- Schulsportfreianlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Schulhöfen, Schulsportfreianlagen, Zufahrten, Zugängen und sonstigen Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Überschreitungen der maximalen Traufhöhe (TH) sind ausnahmsweise durch Geländer bis 1,1 m zulässig, jedoch nur auf einer Länge von maximal 50 % der Gebäudelänge (bezogen auf die jeweilige Gebäudeseite).
- Die Festsetzung für das ausnahmsweise Vortreten von oberirdischen Gebäudeteilen über die Baugrenze entfällt.
- Entlang der Haußmannstraße wird eine Dachgestaltungsvorschrift festgesetzt: Zulässig sind nur geneigte Dächer. Ausnahmsweise kann die Dachfläche bis 1,5 m von der Außenwand zurück versetzt werden, jedoch nur auf einer Länge von maximal 50 % der Gebäudelänge (bezogen auf die jeweilige Gebäudeseite). Ausnahmsweise können Zwerchgiebel zugelassen werden, wenn diese zur Haußmannstraße eine Gesamtlänge von maximal 8,0 m und in den übrigen Bereichen eine Einzellänge von 10,0 m bzw. eine Gesamtlänge von 17,0 m nicht überschreiten.

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung vom 14. September 2016/ 15. Februar 2017 lagen in der Zeit vom 17. März 2017 bis 21. April 2017 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung erneut öffentlich aus. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17. März 2017 und der Frist von einem Monat durchgeführt. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen mit Stellungnahmen der Verwaltung sind in Anlage 6 dargestellt.

10. Wesentliche, bereits vorliegende Gutachten und Stellungnahmen

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die nach Einschätzung der Stadt Stuttgart wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft/Stadtbild biologische Vielfalt, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter mit ausgelegt.

11. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Umlandshöhe/Waldorfschule (Stgt 288) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. 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. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt bezüglich der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Landschaft, Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Im Hinblick auf eine detaillierte Ausführung in Bezug auf die Umweltbelange wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) verwiesen.

12. Artenschutz

Eine Überprüfung in Form einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung nach § 44 BNatSchG wurde im Februar 2016 durchgeführt (Ingenieurbüro Blaser vom 5. April 2016). Es ist davon auszugehen, dass das Umfeld einen potentiellen Funktionsverlust einzelner Quartiere kurzfristig ausgleichen kann. Vertiefte Untersuchungen sind im Bebauungsplanverfahren daher aus fachlicher Sicht nicht notwendig.

13. Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (Zone 2). Es weist einen umfangreichen Baumbestand auf. Durch den Neubau ergibt sich ein Ersatzbedarf von insgesamt 12 Bäumen (zwei Bäume ersetzt im Verhältnis 1 : 2, 1 Baumersatz im Verhältnis 1 : 3 und 1 Baumersatz im Verhältnis 1 : 5). Diese werden im Plangebiet als Pflanzgebot festgesetzt.

14. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind keine Wohngebäude geplant. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell kommt daher nicht zur Anwendung.

15. Planungs- und Verfahrenskosten

Der Vorhabenträger hat zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der erforderlichen Gutachten eine Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 14. September 2016/
15. Februar 2017
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) vom 14. September 2016/
15. Februar 2017
3. Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 14. September 2016/
15. Februar 2017
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB
6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
7. Baumbilanz vom 14. September 2016
8. Entwicklungskonzept vom 14. September 2016

<Anlagen>