

Stuttgart, 18.05.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Schloß-(ehem. Bismarck-)/Hasenberg-/Breitscheid-/
Senefelderstraße, Stuttgart-West (Stgt 258)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO
ohne Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	07.06.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	09.06.2016

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Schloß-(ehemals Bismarck-)/Hasenberg-/Breitscheid-/Senefelderstraße, Stuttgart-West (Stgt 258) wird in der Fassung vom 30. April 2014 / 26. August 2015 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung zum Bebauungsplan vom 30. April 2014 / 26. August 2015 / 2. März 2016.

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

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Olgahospital, das Kinderkrankenhaus des Klinikums Stuttgart, ist vom Standort weggezogen, die Gebäude sind bereits abgebrochen. Das Baufeld zwischen Schloß- (ehemals Bismarck-)/Hasenberg-/Breitscheid- und Senefelderstraße ist daher baulich neu zu ordnen.

Im Jahr 2011 wurde der offene Städtebauliche Planungswettbewerb Olga-Areal und Umgebung durchgeführt. Aus 92 eingereichten Arbeiten wurde die Arbeit des Büros Schüler Architekten, Düsseldorf, in Arbeitsgemeinschaft mit faktorgrün, Freiburg, mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der Siegerentwurf wurde im Jahr 2012 vertieft und modifiziert.

Das städtebauliche Konzept für das Olgäle-Quartier entwickelt sich aus den vorzufindenden gründerzeitlichen Strukturen und führt in selbstverständlicher Weise die Blockrandbebauung mit ihren ortstypischen Merkmalen fort. Das Konzept schafft durch die vorgesehenen, der Topografie folgenden Höhengsprünge der einzelnen Baukörper einen klaren und robusten Rahmen für eine kleinteilige bauliche Entwicklung.

Die Aufteilung in 4 Baufelder mit jeweils eigener Tiefgarage sowie eine kleinteilige Aufteilung dieser Baufelder in Parzellen sind wesentliche Elemente des Entwurfs für das Gebiet zwischen Schloß-(ehemals Bismarck-), Hasenberg-, Breitscheid- und Senefelderstraße. An Hasenberg- und Schloßstraße werden großzügige neue Freiräume geschaffen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurde das programmatische Konzept für das neue Quartier weiterentwickelt und am 5. Juni 2014 vom Gemeinderat (GRDRs 284/2014) als Basis der Vermarktung beschlossen. Demzufolge sollten von ca. 220 Wohneinheiten ca. 45% für Baugemeinschaften und ca. 50 % geförderte Wohneinheiten entstehen. Aktuell sind 230 WE vorgesehen, davon ca. 110 WE für Baugemeinschaften und ca. 115 WE im geförderten Wohnungsbau. Ebenfalls Grundlage der Vermarktung ist das Energiekonzept, das ein BHKW und Photovoltaikflächen vorsieht.

Der Bebauungsplan ermöglicht das gewünschte und in den Vergabeverfahren vorgesehene Programm mit den oben genannten Wohnungen, einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.200 m² Verkaufsfläche, mit großteils gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen, mit Blockdurchwegungen und einem internen Quartiersplatz mit LBO-Sammelspielfläche, mit einem ca. 125 m² großen Familien- und Nachbarschaftszentrum, mit einer 6-gruppigen Kindertagesstätte und mit einem BHKW und Photovoltaikanlagen, die dem Energiekonzept entsprechen.

Der Planungsprozess wird bereits seit dem Jahre 2008 von zahlreichen öffentlichen Veranstaltungen und Beteiligungsformen begleitet, so dass die interessierte Bürgerschaft seit Jahren in die Planungsüberlegungen eingebunden ist. Beim Bürgerforum am 7. Mai 2013 wurde der Planungsstand öffentlich präsentiert und diskutiert (s. Anlage 3). Dem Bezirksbeirat wurde am 4. Juni 2013 und dem Ausschuss für Umwelt und Technik am 11. Juni 2013 von der Veranstaltung und den Ergebnissen berichtet.

Im Zusammenhang mit der Grundsatzvorlage GRDRs 284/2014 – und entsprechend der Anregung des Bezirksbeirats Stuttgart-West – wurde vorgeschlagen, einen sachverständigen Beirat unabhängiger Experten einzuberufen, der die weitere Vermarktung und Entwicklung des neuen Stadtquartiers begleitet. Dieser tagte zum ersten Mal am 15. Dezember 2014 und begleitet das Projekt bis heute.

Am 11. Juni 2013 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) die Aufstellung des Bebauungsplans (vgl. GRDRs 198/2013) beschlossen.

In den Geltungsbereich miteinbezogen wurden die Flächen des Gesundheitsamtes an der Schloßstraße sowie die Bestandsbebauung an der Hasenbergstraße zwischen Breitscheid- und Lindenspürstraße.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21. Juni bis 4. Juli 2013 statt. Es wurden Anregungen vorgebracht (s. Anlage 4).

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 15. Juli 2014 einstimmig den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 1. August 2014 bis 26. September 2014. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Folge geändert und daher vom 18. September 2015 bis 19. Oktober 2015 erneut ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegungen waren umweltbezogene Informationen zu den Themen Luft, Wasser, Boden, Flora/Fauna, Landschaft, Klima und Mensch verfügbar. Während den öffentlichen Auslegungen wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen von der Öffentlichkeit vorgebracht.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend Anlage 10 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt: Die ehemalige Gemeinbedarfsfläche (große Krankenhäuser) wird in gemischte Baufläche und in Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark geändert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie erneut während der beiden öffentlichen Auslegungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Bei der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der Auslegung vom 1. August bis zum 26. September 2014 und bei der nochmaligen öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18. September bis 19. Oktober 2015 haben folgende Behörden Stellungnahmen abgegeben: Handwerkskammer Stuttgart; Industrie- und Handelskammer (IHK), Region Stuttgart; Kabel BW; Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst; Verband Region Stuttgart; Deutsche Telekom AG, T-Com; Netze BW EnBW Regional AG; Amt für Umweltschutz; Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46, Techn. Aufsichtsbehörde für Straßenbahnen; NABU Stuttgart e.V.; Verschönerungsverein Stuttgart e.V.; VVS, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH.

Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die gesamten Äußerungen sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Die Begründung wurde am 2. März 2016 in Kapitel 3.8.2 Bäume und 4.3 Boden/ Versiegelung/Wasserkreislauf durch weitere Hinweise der Träger öffentlicher Belange redaktionell ergänzt.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Schaffung von Wohnraum und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung des § 13a BauGB. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von einem Umweltbericht kann daher abgesehen werden, ebenso ist eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Für die städtischen baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 4,67 Mio. Euro anfallen.

Das seit 2013 bestehende Sanierungsgebiet Stuttgart 28 – Bismarckplatz - kann bei Vorliegen konkreter Planungen erweitert werden. Die Aufwertung öffentlicher Flächen ist dann mit Mitteln des Förderprogramms Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – anteilig förderfähig.

Mit den Gemeinderatsdrucksachen 584, 586, 587, 791, 792 aus dem Jahr 2015 wurden die Verkaufsbedingungen und die Grundstückserlöse abschließend festgelegt und beschlossen.

Beteiligte Stellen

Referate WFB, T, OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
 2. Begründung zum Bebauungsplan vom 30. April 2014 / 26. August 2015 / 2. März 2016
 3. Protokoll der öffentlichen Veranstaltung Bürgerforum zum Planungsstand (Erörterung)
 4. Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 5. Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB
 6. Entwurf des Bebauungsplans vom 30. April 2014 / 26. August 2015
 7. Textteil des Bebauungsplans vom 30. April 2014 / 26. August 2015
 8. FNP-Berichtigung
-
9. Namensliste der Beteiligten (nur für Mitglieder des Gemeinderats, nicht elektronisch abrufbar)

Ausführliche Begründung:

1. Verfahrensablauf
2. Begründung und weitere wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
4. Umweltbelange

5. Planungsvorteil
6. Flächennutzungsplanänderung
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Flächenbilanz

1. Verfahrensablauf

1.1. Aufstellungsbeschluss

Am 11. Juni 2013 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans im Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) beschlossen, vgl. GRDRs 198/2013.

Der Bezirksbeirat West hatte am 4. Juni 2013 der Beschlussvorlage zugestimmt und für das weitere Vorgehen nachfolgende Punkte zur weiteren Beachtung im Vermarktungsprozess beschlossen. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat der Vorlage einstimmig zugestimmt, mit der Maßgabe, dass die Anregungen des Bezirksbeirats im weiteren Verfahren aufgearbeitet werden:

1. Der **Anteil des geförderten Wohnungsbaus** ist festzulegen. Es ist anzustreben, den nach SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) möglichen Spielraum von **50 %** auszuschöpfen.
2. Der Anteil der Flächen für **Baugemeinschaften** ist ebenfalls festzulegen. Aufgrund des großen Interesses sind dafür **50 % der Wohneinheiten** vorzusehen.
3. Die Zuordnung von Baugemeinschaften und Bauträgern auf den Baufeldern 2 und 3 wird getauscht. **Baufeld 3 Baugemeinschaften**, Baufeld 2 Aufteilung Baugemeinschaften und Bauträger.
4. Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Architektur und Fassadengestaltung wird ein Gestaltungsbeirat geschaffen.
5. Trotz der begrüßenswerten Ausstattung mit Fotovoltaikflächen ist auf eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Dachlandschaft zu achten (5. Fassade).
6. Der Vollsortimenter darf die Verkaufsfläche von 1 500 m² nicht überschreiten.
7. Das **Nachbarschaftszentrum**, als zentraler Treff- und Kommunikationsort für die BewohnerInnen des Geländes und der Umgebung, benötigt eine **Fläche von 200 m²**.
8. Der Bezirksbeirat wird einen Wettbewerb für die Benennung der Anlage / Platz an der Hasenbergstraße organisieren.
9. Bei der Einfahrt bzw. Ausfahrt der Tiefgarage an der Senefelderstraße ist auf einen optimalen Schallschutz zu achten.
10. Die für den Herbst 2013 vorgesehene **Gemeinderatsdrucksache zur Vermarktung/Ausschreibung der Grundstücke** wird dem **Bezirksbeirat zur Beratung** vorgelegt.
11. Grundsätzlich sollten bei der Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume / Freiflächen alle Altersgruppen berücksichtigt werden und ein barrierefreier Zugang zu allen Gebäuden und Freiflächen bestehen.

Im Zuge der Vermarktung (GRDRs 284/2014, 505/2014, 584/2015, 586/2015, 587/2015, 791/2015, 792/2015) wurde auf die hier genannten Punkte 1 bis 4

und 7 eingegangen. Die entsprechenden Gemeinderatsdrucksachen wurden im Bezirksbeirat beraten. Das zwischenzeitlich festgelegte Wohnungsgemeinde, die Arbeit des Städtebaulichen Beirats, die Einhaltung der Vergabeziele und die Programmerfüllung sind in der Mitteilungsvorlage zur Entwicklung und Vermarktung des Areals Olgahospital (GRDRs 1003/2015) dargelegt. Im Bebauungsplan werden die Punkte 5 (Dachlandschaft), 6 (Vollsortimenter) und 9 (Schallschutz Tga-Einfahrten) berücksichtigt. Der Punkt 11 (Barrierefreiheit) wird teilweise berücksichtigt. Die B-Plan-Konzeption ermöglicht weitgehend barrierefreie Durchwegungen. Eine konsequente Durcharbeitung ist erst im Zuge der Gebäudeplanung möglich und ist bei der Grundstücksvergabe als Kriterium zum Tragen gekommen.

1.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hat in den Jahren 2008 bis 2015 in enger Zusammenarbeit mit der Projektgruppe Olgäle 2012 den Planungsprozess vorangetrieben und parallel dazu an Bürgerveranstaltungen mitgewirkt bzw. diese durchgeführt.

Im November 2008 hat die Bürgerinitiative „Projektgruppe Olgäle 2012 e. V.“ unter der Schirmherrschaft von Baubürgermeister Matthias Hahn und mit Unterstützung des Bezirksbeirats Stuttgart-West eine Zukunftswerkstatt für ein lebendiges Wohnquartier der Zukunft durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die Inhalte des Rahmenplans Olga-Areal, welchen das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in 2008 vorgelegt hatte, und die Vorstellungen der Bürger diskutiert. Es haben ca. 120 Bürger teilgenommen. Im weiteren Verlauf wurde in enger Abstimmung mit dem Bezirksbeirat und Vertretern der Initiative „Projektgruppe Olgäle 2012 e. V.“ die Ausschreibung zum offenen Planungswettbewerb Olga-Areal erarbeitet. Der Wettbewerb wurde im Jahr 2011 durchgeführt. Es wurden 92 Arbeiten eingereicht. 2 Vertreter der „Projektgruppe Olgäle 2012 e. V.“ sowie der Bezirksvorsteher des Stadtbezirks Stuttgart-West haben als Sachverständige am Preisgericht teilgenommen. Mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde die Arbeit des Büros Schüler Architekten, Düsseldorf, in Arbeitsgemeinschaft mit faktorgrün, Freiburg. Mit diesem Wettbewerbsergebnis liegt eine tragfähige und von allen, insbesondere auch von den Bürgern, befürwortete Planungsgrundlage vor, die nun in verbindliches Planrecht überführt werden soll.

Das Bürgerforum zum Planungsstand Olga-Areal (Protokoll siehe Anlage 3) hat am

7. Mai 2013 stattgefunden. Die Planungen und das Energiekonzept wurden hier öffentlich vorgestellt und von den Bürgern diskutiert:

Der Wunsch nach einer qualitätvollen Gestaltung von Fassaden und Dächern wurde betont. An den Marktständen zu den Themenfeldern Freiraum und Verkehr wurde über die Zufahrten zu den Tiefgaragen und die Parkierung sehr konstruktiv diskutiert. Auf das Potenzial für Fahrrad- und Fußgängerverkehr in dieser innenstadtnahen Lage wurde hingewiesen. Das Energiekonzept mit dem Blockheizkraftwerk wurde begrüßt, verbunden mit der Anregung, die Photovoltaikanlagen verträglich zu gestalten. Es gab Anregungen zur Größe des Familien- und Nachbarschaftszentrums.

Dem Bezirksbeirat wurde am 4. Juni 2013 und dem Ausschuss für Umwelt und Technik am 11. Juni 2013 von der Veranstaltung und den Ergebnissen berichtet. Der Bezirksbeirat hat die Ergebnisse des Bürgerforums in der Anregungs-Liste (siehe Kap. 1.1) zusammengefasst und die Beachtung der 11 Punkte im weiteren Verfahren gefordert. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit der Maßgabe gefasst, die Anregungen des Bezirksbeirats im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Das Bürgerforum zum Planungsstand Olga-Areal diente der Erörterung und Unterrichtung im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB (s. Anlage 3). Im Hinblick darauf wurde auf einen gesonderten Erörterungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21. Juni bis 4. Juli 2013 statt. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu Verkehrs- und Schallschutz sowie zur Dachgestaltung vorgebracht. Die Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden (siehe Anlage 4).

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 15. Juli 2014 einstimmig den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 30. April 2014 und der Begründung zum Bebauungsplan vom 30. April 2014 fand in der Zeit vom 1. August 2014 bis 26. September 2014 statt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Fassung vom 30. April 2014 / 26. August 2015 erneut ausgelegt vom 18. September 2015 bis 19. Oktober 2015. Grund für die erneute Auslegung waren Abweichungen zwischen textlichen Festsetzungen D1 und D3 (Dachvorschrift) gegenüber den Plänen, die dem Bebauungsplan und den Ausschreibungsunterlagen der Investoren- und Baugemeinschaftenauswahlverfahren als Erläuterungspläne beigefügt waren. Während der öffentlichen Auslegungen waren umweltbezogene Informationen zu den Themen Luft, Wasser, Boden, Flora/Fauna, Landschaft, Klima und Mensch verfügbar.

Während der öffentlichen Auslegungen wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen vorgebracht.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10. Juli bis zum 12. August 2013 statt. Die Behörden- und Trägerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf/Stand 15. Januar 2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21. Januar 2014 bis zum 24. Februar 2014 statt.

Da der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung zur ersten (Stand 30. April 2014) und zur zweiten (Stand 26. August 2015) Auslegung geändert wurden, wurden die betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB von den Auslegungen benachrichtigt und jeweils parallel dazu erneut beteiligt. Während der öffentlichen Auslegungen waren umweltbezogene Informationen

zu den Themen Luft, Wasser, Boden, Flora/Fauna, Landschaft, Klima und Mensch verfügbar.

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die gesamten Äußerungen sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt. Die Begründung wurde am 2. März 2016 in Kapitel 3.8.2 Bäume und 4.3 Boden/Versiegelung/Wasserkreislauf durch weitere Hinweise der Träger öffentlicher Belange redaktionell ergänzt

4. Bebauungsplanentwurf und Begründung

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung vom 30. April 2014 / 26. August 2015 / 2. März 2016 (s. Anlage 2) dargestellt.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan 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. Somit sind ein Ausgleich und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich.

Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Neubebauung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Hinweise auf besonders streng geschützte und zugleich seltene und gefährdete Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor.

7. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil wird nur für die Baufelder 1, 2, 3 und 4 ermittelt, da es sich bei den weiteren Bauflächen um eine bestandsorientierte Planung handelt. Unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Planungsrechtes „Sondergebiet Krankenhaus“, das einen eingeschränkten Markt zur Folge hat, beträgt der Planungsvorteil **rd. 8,7 Mio. €**. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Eventuelle Kosten für auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

8. Konzeptvergabeverfahren

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurde das programmatische Konzept für das neue Quartier weiterentwickelt und am 5. Juni 2014 vom Gemeinderat (GRDRs 284/2014) als Basis der Vermarktung beschlossen. Demzufolge sollten von ca. 220 Wohneinheiten ca. 45 % für Baugemeinschaften und ca. 50 % geförderte Wohneinheiten entstehen. Die Vermarktung und Entwicklung des Areals Olgahospital wurde

entsprechend durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Konzeptverfahren wurden Vergabeziele, Programm und Qualität gesichert (vgl. GRDRs 1003/2015). Aktuell sind 230 WE vorgesehen, davon ca. 110 WE für Baugemeinschaften und ca. 115 WE im geförderten Wohnungsbau. Ebenfalls Grundlage der Vermarktung ist das Energiekonzept, das ein BHKW und Photovoltaikflächen vorsieht.

9. Finanzielle Auswirkungen

Erschließungsbeiträge:

Bei allen vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Straßenabschnitten handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle, bei denen Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen würden.

Nach aktueller Sach- und Rechtslage erhebt die Stadt Stuttgart für öffentliche selbständige Grünanlagen keine Erschließungsbeiträge nach dem KAG (§ 16 Nr. 3 EBS).

Kanalbeiträge:

Kanalbeiträge fließen – bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche – nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird.

Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

Herstellungskosten Infrastruktur:

Für die städtischen baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum werden voraussichtlich folgende Kosten anfallen:

Die Herstellung der Grün- und Aufenthaltsflächen sowie die Umgestaltung der Straßen wird voraussichtlich 4,67 Mio. EUR (1,60 Mio. für Freiflächen + 2,65 für Tief-, Ingenieurbau + 0,42 Mio. EUR für Honorarkosten für Planungsleistungen) kosten. Die Kosten wurden von den zuständigen Fachämtern geprüft. Hierin ist der erhöhte Aufwand für ca. 1 500 m² Spielflächen und für den Kreisverkehr

beinhaltet. Die Kosten wurden nach dem aktuellen Preisindex Stand April 2014 ermittelt. Die Kosten für die Herstellung neuer Z-Übergänge würden aus SSB-Mitteln bezahlt werden.

Das seit 2013 bestehende Sanierungsgebiet Stuttgart 28 – Bismarckplatz - kann bei Vorliegen konkreterer Planungen erweitert werden. Die Aufwertung öffentlicher Flächen ist dann mit Mitteln des Förderprogramms Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – anteilig förderfähig.

10. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 1,9 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,6 ha
Private Grünflächen	ca. 0,4 ha
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>ca. 1,4 ha</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4,3 ha



Anlage 08 FNP_B20_.pdf



Anlage 7 Textteil_2015_08_26 Satzungb 2016.pdf



Anlage 6 BP Stgt 258 Satzungsbeschluss 20160314 A4.pdf



Anlage 5 Anregungen der Behörden und Träger.pdf



Anlage 4 Anregungen der Bürger.pdf



Anlage 3 Protokoll_Bürgerforum_Olgaareal.pdf



Anlage 2 _ Begründung.pdf