

Stuttgart, 22.06.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Areal Rote Wand/Am Kochenhof (Stgt 274)
im Stadtbezirk Stuttgart Nord
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	10.07.2018
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	16.07.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.07.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	24.07.2018

Beschlussantrag

Der Bebauungsplanentwurf mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften Areal Rote Wand/Am Kochenhof (Stgt 274) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord vom 30. April 2018 und die Begründung gleichen Datums sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Kurzfassung der Begründung

Auf dem vormaligen Messeparkplatz P 8 soll ein neues Wohnquartier entstehen. Geplant ist die Ansiedlung von rund 110 Wohneinheiten.

Die Neuordnung erfolgt auf Grundlage eines im Dezember 2014 abschließend entschiedenen Wettbewerbs. Danach soll entlang der Straße Am Kochenhof eine den Verkehrslärm abschirmende Reihenhausbebauung und parkseitig eine offene Mehrfamilienhausbebauung entwickelt werden. Mit der Errichtung einer Wohnbebauung kann die Wiedernutzbarmachung der vormaligen Messeflächen um den letzten noch ausstehenden Baustein komplettiert werden.

Hierfür sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, da der auf die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Messenachfolgenutzung (Modeorderzentrum 'Szenario') zugeschnittene Bebauungsplan «Am Kochenhof/Landenbergerstraße» (2009/3) keine Wohnnutzung am Standort vorsieht. Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zugleich der Fortentwicklung von frei gewordenen Messeflächen zu einem neuen Stadtquartier.

Erweiterung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20. Mai 2014 um das sich zwischen der Landenberger- und der Birkenwaldstraße erstreckende städtische Grünlandgrundstück (Flst. 9446/1) erweitert. Die städtebauliche Zielsetzung, hier eine öffentliche Grünfläche zu sichern, datiert zwar bereits in die 1950er Jahre, jedoch ist der entsprechende Bebauungsplan „Am Weißenhof-Nord“ (1959/38) aufgrund eines Verfahrensmangels nicht rechtsverbindlich, so dass diese Grünfläche nach wie vor planungsrechtlich nicht abgesichert ist und im Rahmen der vorausgehenden Planungsrechtsgeneration (Baustaffel 6 OBS) bebaut werden könnte. Der Rahmenplan Halbhöhenlagen vom 2. Oktober 2007 gibt aus diesem Grund in seinem Ziele- und Maßnahmenenteil (Karte 7.16/5.5 Differenzen) für das fragliche Grünlandgrundstück (Differenzfläche 66 „Weißenhof“) Folgendes vor: „Zur Sicherung der Umweltqualitäten sowie zum Schutz der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich soll entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 2. Oktober 2007 die Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden“.

Durch die Einbeziehung des städtischen Grünlandgrundstücks in den Geltungsbereich kann damit neben dem Hauptziel des Bebauungsplans, der Wiedernutzbarmachung einer nicht mehr benötigten Gewerbefläche, zugleich eine Aufgabenstellung aus dem Rahmenplan Halbhöhenlagen mit erledigt werden, ohne dass hierfür der Aufwand eines zusätzlichen Verfahrens anfällt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Er bereitet die Wiedernutzbarmachung einer vormalig gewerblich genutzten Fläche (Messeparkplatz) zu einem Wohnquartier vor. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben (siehe Anlage 5, Begründung).

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird abgesehen. Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurden ermittelt und sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 5) beschrieben und bewertet.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets weicht von der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans ab, der für den Bereich des geplanten Wohngebiets eine gemischte Baufläche Verwaltung (MV-Fläche) darstellt. Zukünftig ist im Flächennutzungsplan stattdessen eine Wohnbaufläche (W-Fläche) darzustellen. Der Be-

bauungsplan soll aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden (siehe Anlage 6, Berichtigung Nr. B26 des Flächennutzungsplans).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden unter anderem

- Verbesserungen des Fußgänger- und Radverkehrs,
- die Sicherstellung von Außenspielflächen für Kinder,
- die Ansiedlung von Betreuungseinrichtungen für Kinder und
- die Ausarbeitung eines grünordnerischen Begleitplans für das Gebiet

angeregt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sind in Anlage 2 dargestellt und erörtert.

Beteiligung der Behörden

Von den planungsbetroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingeholt. Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden, soweit planerisch sinnvoll und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sind in Anlage 3 dargestellt und erörtert.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten für erforderliche Infrastruktur wie zusätzliche Spielflächen, ergänzende Parkwege (im Anschluss an die festgesetzten Gehrechte) oder den Umbau der Verkehrsflächen können erst nach Durchführung der entsprechenden Bau- bzw. Ausführungsplanungen beziffert werden und sind hierbei nicht berücksichtigt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat JB, Referat SOS, Referat T, Referat WFB, OB 82

Referat SOS äußert Bedenken hinsichtlich der im Bebauungsplan eingeräumten Einschränkung der Stellplatzverpflichtung (auf 0,5 Stp pro Wohnung), da hierfür entsprechende Mobilitätsbausteine zu sichern sind. Es wird in diesem Zusammenhang auf eine angespannte Parkierungssituation in den angrenzenden Straßenräumen verwiesen.

Es ist geplant, im weiteren Umsetzungsprozess des Planungsvorhabens die entsprechenden, den Kfz-Verkehr reduzierenden Mobilitätsbausteine zu sichern. So sieht die zweite Stufe des die Vermarktung regelnden Auswahlverfahrens die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts vor, das „Bestandteil der abzuschließenden Verträge“ wird (siehe Sei-

te 3 von GRDRs 515/2018: „ - Beiträge zu einem nachbarschaftlichen Mobilitäts-, Energie-, Freiraum- und Begrünungskonzept“).

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
4. Bebauungsplanentwurf vom 30. April 2018
5. Begründung vom 30. April 2018
6. Berichtigung Nr. B26 des Flächennutzungsplans
7. Schallgutachten vom 18. Mai 2018

.....
SW 0 Geschützte Daten

<Anlagen>