

Stuttgart, 29.10.2019

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	19.11.2019
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	02.12.2019
Bezirksbeirat Feuerbach	Beratung	öffentlich	02.12.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2019

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit dem Ziel aufzustellen, das Planungsrecht zu ändern.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 21. Oktober 2019.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Das Deutsche Rote Kreuz (DRK) in Kooperation mit dem Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau beabsichtigt, den Abriss des im Planungsgebiet bestehenden Seniorenzentrums „Haus auf dem Killesberg“ und den Bau eines durchmischten Wohnquartiers mit Einrichtungen für stationäre und ambulante Pflege, Tagespflege, Begegnungsstätte, betreutem Wohnen und familiengerechten Wohnungen sowie einer Kindertagesstätte zu realisieren.

Insgesamt sind nach derzeitigem Planungsstand ca. 45 Pflegeplätze und ca. 110 Wohnungen geplant.

Das Ensemble soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Im ersten Bauabschnitt soll der Neubau des Pflegeheims mit stationärer und ambulanter Pflege, Tagespflege, Begegnungsstätte, 44 Pflegewohnungen und 5 betreuten Wohnungen im nördlichen, bisher unbebauten Teil des Plangebietes verwirklicht werden. Erst dann kann mit dem Abriss des bestehenden Seniorenzentrums „Haus auf dem Killesberg“ begonnen werden, sodass dort in einem zweiten Bauabschnitt durch das Siedlungswerk der Bau von betreuten Wohnungen sowie von familiengerechten Wohnungen und einer Kindertagesstätte umgesetzt werden kann.

Das Ergebnis einer Entbehrlichkeitsprüfung vom Januar 2018 ergab, dass das Planungsgebiet für Bedarfe des Sozialamtes, Kulturamtes, Schulverwaltungsamtes und des Amtes für Sport und Bewegung entbehrlich ist. Aktuell hat das Jugendamt Bedarf an einer mehrgruppigen Kindertagesstätte gemeldet.

Für das Planungsgebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architekturbüros durchgeführt. Der Entwurf des ersten Preisträgers wurde für die Umsetzung ausgewählt. Er bildet damit die Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht.

Die geplante Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung/Umnutzung von Bestandsflächen. 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. Vorgesehen ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf im nördlichen Teilbereich und eines allgemeinen Wohngebiets im südlichen Teilbereich. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird verwiesen (Anlage 1).

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung/Umnutzung bereits bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Kombination von Wohnbaufläche und Grünfläche sowie „Größere Gebäude für soziale Zwecke“ dar. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Wohnen und zusätzlich im Internetportal der Landeshauptstadt Stuttgart öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und

Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Wohnen zu geben.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan Stgt 297 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.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen dem Bauvorhaben zuzurechnenden Kosten, werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen abgeschlossen.

Das gesamte Planungsgebiet besteht aus dem Flurstück 12349 (ca. 1,43 ha), welches sich im Eigentum der LHS befindet sowie einer Teilfläche des Flurstücks 12349/5, die sich im Eigentum der EnBW befindet. Das Flurstück 12349 wurde seitens der LHS im Erbbaurecht an das DRK vergeben. Der Erbbaurechtsvertrag zwischen LHS und DRK soll für die Maßnahme der Pflegeeinrichtung im ersten Bauabschnitt entsprechend angepasst werden.

Es ist beabsichtigt, den verbleibenden Teil des Flurstücks 12349 für die Wohnbaumaßnahmen und die Kindertagesstätte des zweiten Bauabschnitts an das Siedlungswerk zu veräußern. Zuvor ist für diesen Teil des Flurstücks (ca. 1 ha) der Erbbaurechtsvertrag aufzuheben.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich grundsätzlich um ein Vorhaben, bei dem das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anwendung findet. Die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau aus dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell sowie sonstige Qualitätsanforderungen (städtebaulich, grünordnerisch und energetisch-klimatisch) werden daher in einem Grundstückskaufvertrag zwischen der LHS und dem DRK/Siedlungswerk geregelt.

Eine am nördlichen Gebietsrand unterirdisch verlaufende Versorgungsleitung der EnBW (Wasserleitung) muss im Rahmen der Realisierung verlegt werden. Die Kosten hierfür werden vom Vorhabenträger getragen.

Endgültige Angaben über die darüberhinausgehenden Kosten können erst nach Anhörung der städtischen Ämter sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemacht werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 21. Oktober 2019
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 21. Oktober 2019
- 3.1 Planungskonzept - Lageplan vom 21. Oktober 2019
- 3.2 Planungskonzept - Schnitte vom 21. Oktober 2019
- 4.1 Erfassung der Bestandsbäume (Baumbilanz) - Lageplan vom 21. Oktober 2019
- 4.2 Erfassung der Bestandsbäume (Baumbilanz) - Liste vom 21. Oktober 2019

<Anlagen>