

Stuttgart, 15.01.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Kindertageseinrichtung und Jugendtreff Asperger Straße
im Stadtbezirk Stammheim (Sta 121)**

- Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	30.01.2018
Bezirksbeirat Stammheim	Beratung	öffentlich	06.02.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	20.02.2018

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kindertageseinrichtung und Jugendtreff Asperger Straße im Stadtbezirk Stammheim (Sta 121) vom 25. Oktober 2017 mit Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Das Plangebiet liegt im Norden von Stammheim unmittelbar südlich des Parkplatzes der Justizvollzugsanstalt und umfasst die Flurstücke 2266/1 (Asperger Straße 41 A + B), 2265/1 und einen Teil des Flurstücks 45 mit einer Größe von insgesamt ca. 3.500 m². Es wird im Wesentlichen begrenzt durch die Asperger Straße im Westen, die sich im Geltungsbereich befindet, und den Geisinger Weg im Süden. Östlich an das Plangebiet grenzt die Reihenhausbebauung Geisinger Weg 4 A bis 10 C an.

Auf dem Flurstück 2266/1 befinden sich zwei Gebäude. In dem Gebäude Asperger Straße 41 A ist der dringend sanierungsbedürftige Jugendtreff „Sieben Morgen“ angesiedelt, im Gebäude Asperger Straße 41 B waren bislang sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss Flüchtlinge untergebracht. Aufgrund der schlechten Bausubstanz steht dieses Gebäude derzeit jedoch leer.

Eigentümerin aller Flurstücke im Plangebiet ist die Landeshauptstadt Stuttgart.

Seitens der Stadt ist nun geplant, dass der Gebäudebestand abgerissen und das Grundstück für eine zweigeschossige Bebauung mit einer viergruppigen Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und dem Jugendtreff „Sieben Morgen“ im 1. Obergeschoss zur Verfügung gestellt werden soll.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1993/9 „Sieben Morgen“, der für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr vorsieht. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans war der Bereich als Standort für die Feuerwehr vorgesehen. Er sollte entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. Nach Prüfung verschiedener Standorte wurde dann jedoch entschieden, dass die neue Feuerwehr in den Hochwiesen realisiert wird. Ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren wurde hierzu durchgeführt und das Gebäude bereits im Frühsommer 2016 fertiggestellt.

Das Jugendamt plant nun, das ursprünglich für die Feuerwehr vorgesehene Flurstück als Standort für eine dringend erforderliche Kindertageseinrichtung zu nutzen. Der bestehende Jugendtreff „Sieben Morgen“ soll weiterhin auf diesem Grundstück angesiedelt sein und im 1. Obergeschoss der geplanten Neubebauung integriert werden.

Im nördlichen Teil des Flurstücks 2266/1 sowie auf dem Flurstück 2265/1 setzt der Bebauungsplan 1993/9 einen Feldweg fest. Dieser wird jedoch nicht mehr benötigt. Das Flurstück 2265/1 wird daher im westlichen Bereich größtenteils als private Grünfläche festgesetzt, da die Stadt Stuttgart kein Interesse hat, diese Teilfläche weiterhin als bestehende Grünfläche in ihrem Eigentum zu belassen, insbesondere aufgrund des ungünstigen Zuschnitts der Fläche. Es ist daher vorgesehen, diese städtische Teilfläche an das Land (Vermögen und Bau Baden-Württemberg) zu veräußern. Nach dem Erwerb plant das Land, die Fläche an die Angrenzer zu verpachten. Die restliche Teilfläche des Flurstücks 2265/1 bleibt im Eigentum der Stadt Stuttgart und wird als öffentliche Grünfläche mit Weg festgesetzt.

Da der geltende Bebauungsplan 1993/9 „Sieben Morgen“ für die Flurstücke 2266/1 und 2265/1 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr bzw. eine öffentliche Verkehrsfläche (Feldweg) mit Verkehrsgrün ausweist, ist die Änderung des Planrechts erforderlich.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 25. Oktober 2017 dargelegt. Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 13. Oktober 2015 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Kindertageseinrichtung und Jugendtreff Asperger Straße (Sta 121) im Stadtbezirk Stammheim gefasst (GRDrs 715/2015).

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23. Oktober 2015 bis 23. November 2015 durchgeführt. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Der Erörterungstermin fand am 9. November 2015 statt. Es waren keine Bürger anwesend.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 5 dargelegt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Es wurden keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Zur öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

Änderungen des Bebauungsplanentwurfs

Weil der ursprünglich für den Neubau vorgesehene Entwurf des Architekturbüros Hermann + Bosch vom 19. November 2013 aufgrund der örtlich bedingten Konfliktsituation bezüglich der Lieferzone der Justizvollzugsanstalt, der bestehenden Bushaltestelle Asperger Straße und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Bring- und Abholverkehrs der Kindertageseinrichtung in dieser Form nicht realisiert werden kann, wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 erhöht, um mehr Planungsspielraum hinsichtlich der Erarbeitung eines neuen Entwurfs für das erforderliche Raumprogramm der geplanten Nutzungen zu ermöglichen.

Aus demselben Grund können die drei vorhandenen Pappeln, die sich im nördlichen Bereich des Flurstücks 2266/1 befinden, möglicherweise nicht wie ursprünglich vorgesehen erhalten werden. Auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Verfahren nach § 13 a BauGB/Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB sind eingehalten. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB sind nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt übernimmt die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren sowie die Kosten für den Bau der Kindertageseinrichtung und des Jugendtreffs.

Die Kosten für die Umbaumaßnahmen, die Verbreiterung des Gehwegs entlang der Asperger Straße, betragen nach Aussage des Tiefbauamts ca. 36.000 €. Auch diese Kosten übernimmt die Stadt.

Das Flurstück 2265/1 wird im westlichen Bereich größtenteils als private Grünfläche festgesetzt, da die Stadt Stuttgart kein Interesse hat, diese Teilfläche weiterhin als bestehende Grünfläche in ihrem Eigentum zu belassen, insbesondere aufgrund des ungünstigen Zuschnitts der Fläche und dem damit verbundenen erhöhten Pflegeaufwand. Es ist daher vorgesehen, diese städtische Teilfläche an das Land (Vermögen und Bau Baden-Württemberg) zu veräußern. Nach dem Erwerb plant das Land, die Fläche an die Angrenzer zu verpachten.

Die restliche Teilfläche des Flurstücks 2265/1 bleibt als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt.

Bezüglich weitergehender Informationen zu den finanziellen Auswirkungen wird auf die ausführliche Begründung (Anlage 1) verwiesen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB, SOS, JB, T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) vom 25. Oktober 2017
3. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 25. Oktober 2017
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kindertageseinrichtung und Jugendtreff Asperger Straße im Stadtbezirk Stammheim (Sta 121)

Ausführliche Begründung

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Städtebauliches Konzept
3. Unterlagen zur öffentlichen Auslegung
4. Umweltbelange / Bebauungsplan der Innenentwicklung
5. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
6. Flächenbilanz

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 13. Oktober 2015 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Kindertageseinrichtung und Jugendtreff Asperger Straße (Sta 121) im Stadtbezirk Stammheim gefasst (GRDrs 715/2015).

Der Bezirksbeirat Stammheim hat am 6. Oktober 2015 der GRDrs 715/2015 und damit der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch Amtsblatt Nr. 43 vom 22. Oktober 2015 wurde die Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 23. Oktober 2015 bis 23. November 2015 zur öffentlichen Einsichtnahme im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Stammheim ausgelegt wurden. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 9. November 2015 im Bezirksrathaus Stammheim durchgeführt wurde. Es waren keine Bürger anwesend.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. So wurden mit Schreiben vom 19. Januar 2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 5 dargelegt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Es wurden keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

2. Städtebauliches Konzept

Auf dem Flurstück 2266/1 ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Flachdach geplant. Eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt vier Gruppen (ca. 55 Kitaplätze) ist im Erdgeschoss vorgesehen. Alle Gruppenräume sollen einen direkten Zugang zum Außen-

bereich haben. Der Jugendtreff soll im 1. Obergeschoss des Neubaus untergebracht werden. Hinsichtlich des Raumprogramms beansprucht dieser etwa 2/3 der darunterliegenden Fläche der Kindertageseinrichtung, so könnte die restliche Fläche als Terrasse genutzt werden. Die barrierefreie Erreichbarkeit aller Räumlichkeiten soll über einen Aufzug gegeben sein.

Zur Entschärfung der örtlich bedingten Konfliktsituation bezüglich der Lieferzone der Justizvollzugsanstalt, der bestehenden Bushaltestelle Asperger Straße und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Bring- und Abholverkehrs der Kindertageseinrichtung ist eine Stellplatzfläche im südlichen Bereich des Flurstücks 2266/1 für den Bring- und Abholverkehr im Bebauungsplan vorgesehen, die vom Geisinger Weg aus angefahren werden kann.

Auf dem Grundstück sind jeweils zwei Stellplätze (Behindertenstellplätze) für die Kindertageseinrichtung und für den Jugendtreff vorzusehen. Diese baurechtlich notwendigen Stellplätze sind nur im nördlichen Bereich des Flurstücks 2266/1 möglich.

Weil der ursprünglich für den Neubau vorgesehene Entwurf des Architekturbüros Hermann + Bosch vom 19. November 2013 aufgrund der o. g. Konfliktsituation in dieser Form nicht realisiert werden kann, wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 erhöht, um mehr Planungsspielraum hinsichtlich der Erarbeitung eines neuen Entwurfs für das erforderliche Raumprogramm der geplanten Nutzungen zu ermöglichen.

Aus demselben Grund können die drei vorhandenen Pappeln, die sich im nördlichen Bereich des Flurstücks befinden, nicht wie ursprünglich vorgesehen, erhalten werden. Auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Durch den vorgesehenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Kindertageseinrichtung und des Jugendtreffs geschaffen werden. Es ist vorgesehen, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung und Jugendhaus festzusetzen.

Im nördlichen Teil des Flurstücks 2266/1 sowie auf dem Flurstück 2265/1 setzt der Bebauungsplan 1993/9 einen Feldweg fest. Dieser wird jedoch nach Aussage des Tiefbauamts und des Amts für Liegenschaften und Wohnen als Feldweg nicht mehr benötigt. Das Flurstück 2265/1 wird daher im westlichen Bereich größtenteils als private Grünfläche festgesetzt, da die Stadt Stuttgart kein Interesse hat, diese Teilfläche weiterhin als bestehende Grünfläche in ihrem Eigentum zu belassen, insbesondere aufgrund des ungünstigen Zuschnitts der Fläche und dem damit verbundenen erhöhten Pflegeaufwand. Es ist daher vorgesehen, diese städtische Teilfläche an das Land (Vermögen und Bau Baden-Württemberg) zu veräußern. Dieser Bereich ist Teil des Sicherheitskonzeptes der Justizvollzugsanstalt und muss deshalb zwingend im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben. Vermögen und Bau Baden-Württemberg plant nach dem Erwerb, die Fläche an die Angrenzer zu verpachten.

Die restliche Teilfläche des Flurstücks 2265/1 bleibt im Eigentum der Stadt Stuttgart und wird als öffentliche Grünfläche mit Weg festgesetzt.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 25. Oktober 2017 dargestellt. Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

3. Unterlagen zur öffentlichen Auslegung

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung werden folgende wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen für die Dauer eines Monats ausgelegt:

Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz mit Schreiben vom 20. Februar 2017
- Stellungnahme des Gesundheitsamts mit Schreiben vom 1. Februar 2017
- Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten der Stadt Stuttgart mit Schreiben vom 7. März 2017
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart mit Schreiben vom 20. Februar 2017
- Stellungnahme der Stadtwerke Stuttgart GmbH mit Schreiben vom 23. Februar 2017
- Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit Schreiben vom 21. Februar 2017
- Stellungnahme von Vermögen und Bau Baden-Württemberg mit Schreiben vom 20. Februar 2017

4. Umweltbelange/Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und zur Realisierung eines Infrastrukturvorhabens im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da bei einer Grundfläche < 20.000 m² etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Eine Artenschutzuntersuchung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird aufgrund der Kleinflächigkeit der vorhandenen Grünflächen und der bisherigen Ausprägungen der vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen nicht für erforderlich gehalten. Eine Ausnahme bilden die drei Pappeln im nördlichen Bereich des Flurstücks 2266/1, die aufgrund ihres Alters eine höhere ökologische Wertigkeit besitzen und eine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für besonders oder streng geschützte gehölzbewohnende Arten darstellen können. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, an dem Erhalt der Pappeln festzuhalten. Wenn die Bäume entfernt werden müssen, sind die Belange des Artenschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Es sind keine weitergehenden Gutachten erforderlich.

Zum derzeitigen Planungsstand ergibt sich auf der Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes für den Bereich des Plangebiets ein Verlust von ca. 0,2 Bodenindexpunkten.

Bezüglich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) verwiesen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

5. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

Die Stadt übernimmt die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren sowie die Kosten für den Bau der Kindertageseinrichtung und des Jugendtreffs. Die Kosten für die Umbaumaßnahmen, die Verbreiterung des Gehwegs entlang der Asperger Straße, betragen nach Aussage des Tiefbauamts ca. 36.000 €. Auch diese Kosten übernimmt die Stadt.

Das Flurstück 2265/1 wird im westlichen Bereich größtenteils als private Grünfläche festgesetzt, da die Stadt Stuttgart kein Interesse hat, diese Teilfläche weiterhin als bestehende Grünfläche in ihrem Eigentum zu belassen, insbesondere aufgrund des ungünstigen Zuschnitts der Fläche und dem damit verbundenen erhöhten Pflegeaufwand. Es ist daher vorgesehen, diese städtische Teilfläche an das Land (Vermögen und Bau Baden-Württemberg) zu veräußern. Nach dem Erwerb plant das Land, die Fläche an die Angrenzer zu verpachten.

Die restliche Teilfläche des Flurstücks 2265/1 bleibt als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt.

Nach Aussage des Stadtmessungsamts ist mit der Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens aufgrund der Festsetzung „Gemeinbedarf“ als Art der Nutzung kein Planungsvorteil verbunden.

Bei der Asperger Straße sowie dem Geisinger Weg handelt es sich in den betroffenen Bereichen bereits um erschließungsbeitragsrechtlich abgeschlossene Fälle, wobei auch Umgestaltungsmaßnahmen wie die geplante Verbreiterung des Gehwegs entlang der Asperger Straße zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen würde.

Hingegen findet ein Mittelrückfluss über Kanalbeiträge statt. Dieser beträgt unter Vorbehalt der Unverbindlichkeit geschätzt ca. 14.000 €.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet (Flurstück)		3.479 m ²
davon	Gemeinbedarfsfläche	2.157 m ²
	Verkehrsfläche	1.051 m ²
	Private Grünfläche	193 m ²
	Öffentliche Grünfläche mit Weg	78 m ²