

Stuttgart, 29.06.2017

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Scharnhäuser Straße/Im Bogert im Stadtbezirk Plieningen (Plie 91)
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Plieningen Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich öffentlich	11.07.2017 17.07.2017 18.07.2017

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Scharnhäuser Straße/Im Bogert im Stadtbezirk Stuttgart-Plieningen (Plie 91) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

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 Stadterneuerung vom 27. April 2017.

Begründung

Auf dem städtischen Grundstück Scharnhäuser Straße 19 Flst. 392/3 befand sich bis Mai 2016 das Gebäude der Landwirtschaftlichen Schule. Der Schulbetrieb musste aufgrund des schlechten Gebäudezustandes verlagert und das Gebäude abgebrochen werden. Vor über 20 Jahren war vorgesehen auf dem Grundstück die freiwillige Feuerwehr Plieningen anzusiedeln. Diese befindet sich heute an einem neuen Standort in der Bernhauser Straße. Wegen der damals geplanten Nutzung „Feuerwehr“ trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Goez-/Scharnhäuser Straße 1993/1 entsprechende Festsetzungen, die sich für eine heutige, andere Nutzung nicht eignen.

Da auch im Stadtbezirk Plieningen in Anbetracht des demographischen Wandels ein Bedarf an Wohnraum für Seniorinnen und Senioren bzw. aufgrund der Nähe zur Universität Hohenheim aktuell auch an günstigem Wohnraum für Studierende besteht, sollen auf dem Grundstück neben Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Senioren und Seniorinnen und junge Pflegebedürftige auch Wohneinheiten für Studierende hergestellt werden. Damit können dringend benötigte Pflegeplätze und ein weiteres Wohnraumangebot für Studierende im Stadtbezirk Plieningen hergestellt werden.

Die zentrale Lage des Grundstücks im Ort bietet eine sehr gute Ausgangssituation für dieses intergenerative Nutzungskonzept. Das Grundstück liegt gerade noch im alten Ortskern, in unmittelbarer Nähe befinden sich lebendige öffentliche Bereiche wie der Mönchhof sowie wichtige Nahversorgungseinrichtungen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr direkt vor der Haustür bietet zudem weitere Vorteile für Seniorinnen, Senioren und für Studierende: Auch entferntere Ziele sowie die Einrichtungen der Universität Hohenheim sind gut erreichbar.

Im Mai 2016 wurde ein Beteiligungsprozess durchgeführt, um den Bürgern die zukünftige Nutzung vorzustellen bzw. deren Anregungen dazu einzuholen. Als Ergebnis des Beteiligungsprozesses konnte festgehalten werden, dass die Bürger die geplanten Nutzungen grundsätzlich begrüßen. Berücksichtigt werden sollten u.a. Gebäudehöhen, Ortsbildcharakter, Besonnung, Aufenthaltsqualität etc.

Für das neue Quartier wurde eine Machbarkeitsstudie zum Nutzungsmix erstellt. Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplanentwurf soll der ausgewählte Entwurf einer noch durchzuführenden Mehrfachbeauftragung sein. Damit kann die städtebauliche Qualität, auch des Wohnumfeldes, gesichert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht daher, neben dem Flurstück 392/3, auch die städtischen Flurstücke 205 (öffentlicher Platz; Bebauungsplan 1992/13 Goez-/Scharnhäuser Straße) und 222/1 (Parkplatz) sowie das private Grundstück 227/8 mit ein.

Die Realisierung der Maßnahme erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes Scharnhäuser Straße/Im Bogert im Stadtbezirk Stuttgart-Plieningen (Plie 91). Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird unter 20 000 m² liegen. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann demnach verzichtet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Umweltbelange ermittelt, bewertet und gem. § 2 a BauGB in die Abwägung eingestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit 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 Stadterneuerung und im Bezirksamt Plieningen / Birkach eingesehen werden können. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Stadtbezirk Plieningen gegeben werden.

Das Verfahren erfolgt aufgrund der höherwertigen Wohnnutzung nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die Quote an gefördertem Wohnungsbau wird in diesem besonderen Fall für Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige angewandt. Im weiteren Verfahren werden die Konditionen differenziert ermittelt und im Kaufvertrag geregelt.

Finanzielle Auswirkungen

Das Grundstück soll voraussichtlich im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens veräußert werden. Dabei wird die Stadt die Stadt Einnahmen erhalten. Der Grundstücksverkauf soll mit der Auflage erfolgen, einen Wettbewerb durchzuführen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

SI, WFB, JB, T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

GR-Antrag Nr. 36/2017 vom 10. Februar 2017

Der nächste Schritt zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen!

Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, CDU-Gemeinderatsfraktion,
SPD-Gemeinderatsfraktion, Die STAdTISTEN

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 4. Mai 2017
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 27. April 2017 (Ausschnitt)
3. Luftbild mit Geltungsbereich
4. Ergebnisse Bürgerbeteiligung (Auszug)
5. Machbarkeitsstudie (Auszug)

