

Stuttgart, 29.11.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Uhlandshöhe/Waldorfschule im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 288)
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	13.12.2016
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	14.12.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	20.12.2016

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Uhlandshöhe/Waldorfschule im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 288) vom 14. September 2016 und die Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Der Verein für ein Freies Schulwesen (Waldorfschulverein) beabsichtigt am bestehenden Schulstandort die Anpassung der Räumlichkeiten an heutige Standards. Dabei sollen als kurzfristige Bausteine das bestehende Hort- und Mensengebäude nach Osten erweitert sowie das bestehende Verwaltungsgebäude (Haußmannstraße Nr. 44) abgerissen und durch einen Neubau mit zusätzlichen Fach- und Unterrichtsräumen, Lageräumen, einer neuen Mensa und einer Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze ersetzt werden.

Neben den vorgenannten Bauvorhaben soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans für den gesamten Schulcampus der Bestand gesichert werden. Darüber hinaus werden Möglichkeiten für eine behutsame künftige Weiterentwicklung geschaffen.

Der Bereich an der Haußmannstraße besitzt hierbei aufgrund seiner exponierten Lage (Fernsicht) eine Sonderstellung. Der hier geplante Neubau ist als Solitärgebäude vorgesehen. Er führt dabei die Einzelhausbebauung der Nachbarschaft weiter und reiht sich mit seiner Nordwestfassade in die Baufront an der Haußmannstraße ein. Die bestehenden seitlichen Gebäudeabstände bleiben hierbei weitgehend erhalten, so dass keine wesentlichen Einschränkungen hinsichtlich der Belüftungssituation zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind als langfristige Entwicklung Erweiterungen bzw. Arrondierungen im Bereich des Mensagebäudes sowie im Bereich des alten Haupthauses vorgesehen. Hier wird das Planungsrecht entsprechend angepasst.

Durch den Verzicht auf Baumöglichkeiten im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden die grünen Hangbereiche im Qualitätsbereich 1 nach dem Rahmenplan Halbhöhenlage von Bebauung freigehalten.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen folgende Änderungen bzw. Anpassungen vorgesehen:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche für den Neubau Haußmannstraße 44,
- Wegfall von überbaubaren Flächen im Hangbereich im Nordosten des Plangebiets,
- Anpassungen der überbaubaren Flächen im Bereich des bestehenden Schulhofes im Hinblick auf künftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.
- Anpassungen der überbaubaren Fläche an die bestehende Situation im Bereich der Gebäude entlang der Straße Zur Umlandshöhe.
- Anpassungen der Pflanzverpflichtungsflächen (pv-Flächen) an die bestehende Situation.
- Sicherung des privaten Erschließungsstichs für die Wohnhäuser Haußmannstraße 40, 40 A bis 40 D südlich des Plangebiets.

In der Vorbereitung zum Aufstellungsbeschluss wurde die Neuplanung dem Ausschuss für Umwelt und Technik sowie dem Städtebauausschuss vorgestellt. Dabei wurde im Wesentlichen über die Ansichtsdominanz des geplanten Neubaus zur Haußmannstraße sowie die Veränderungen des Stadtbilds diskutiert. Die überarbeitete Fassung wurde dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegt.

2. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die in § 13a Abs. 1 BauGB hierfür genannten Voraussetzungen sind gegeben.

3. Aufstellungsbeschluss

Am 19. April 2016 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Umlandshöhe/Waldorfschule im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 288) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einstimmig gefasst (GRDRs 53/2016).

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 29. April 2016 bis 30. Mai 2016 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 11. Mai 2016 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Es sind keine Bürger erschienen.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 2. Mai 2016 und der Frist von einem Monat durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen mit Stellungnahmen der Verwaltung sind in Anlage 4 dargestellt.

6. Auslegung/ Wesentliche, bereits vorliegende Stellungnahmen

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nach Beschluss. Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird im zeitlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die nach Einschätzung der Stadt Stuttgart wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter mit auszulegen.

Diese sind neben der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung – Habitatpotentialanalyse (Ingenieurbüro Blaser vom 5. April 2016), der verkehrlichen Stellungnahme zum Ersatzneubau eines Schulgebäudes (BS Ingenieure vom 23. Februar 2016) sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Diese sind die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 20. Mai 2016, des Regierungspräsidiums Stuttgart - Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 23. Mai 2016, des Amtes für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart vom 30. Mai 2016 und die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 2. Juni 2016.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Umlandshöhe/Waldorfschule (Stgt 288) 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, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt bezüglich der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Landschaft, Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Für eine detaillierte Ausführung der Umweltbelange wird auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen (siehe Anlage 1).

8. Artenschutz

Eine Überprüfung in Form einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung nach § 44 BNatSchG wurde im Februar 2016 durchgeführt (Ingenieurbüro Blaser vom 5. April 2016). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebiets einen potentiellen Funktionsverlust einzelner Quartiere kurzfristig ausgleichen kann. Vertiefte Untersuchungen sind daher aus fachlicher Sicht nicht notwendig.

9. Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (Zone 2). Es weist einen umfangreichen Baumbestand auf. Durch den kurzfristig geplanten Neubau ergibt sich ein Ersatzbedarf von insgesamt 12 Bäumen (zwei Bäume ersetzt im Verhältnis 1 : 2, 1 Baumersatz im Verhältnis 1 : 3 und 1 Baumersatz im Verhältnis 1 : 5). Diese werden im Plangebiet als Pflanzgebot festgesetzt. Eventuelle Baumverluste durch künftige Erweiterungen bzw. Arrondierungen des Bestandes müssen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechend ersetzt werden und können problemlos auf dem weitläufigen Schulcampus innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

10. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind keine Wohngebäude geplant. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell kommt daher nicht zur Anwendung.

11. Planungs- und Verfahrenskosten

Der Vorhabenträger hat zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der erforderlichen Gutachten eine Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T, Referat JB, Referat SOS

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 14. September 2016
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) vom 14. September 2016
3. Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 14. September 2016
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
5. Baumbilanz vom 3. Februar 2016
- 6.1 Planungskonzept – Entwicklungskonzept vom 14. September 2016
- 6.2 Planungskonzept – Lageplan vom 14. September 2016
- 6.3 Planungskonzept – Ansicht vom 14. September 2016
- 6.4 Planungskonzept – Schnitt vom 14. September 2016

<Anlagen>