

Stuttgart, 15.03.2023

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	28.03.2023
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	03.04.2023
Bezirksbeirat Feuerbach	Beratung	öffentlich	03.04.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	04.04.2023

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord vom 23. Januar 2023 und die Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Das DRK beabsichtigt in Kooperation mit dem Siedlungswerk Stuttgart den Abriss des bestehenden Seniorenzentrums „Haus auf dem Killesberg“ und den Neubau eines Mehrgenerationenquartiers mit stationärer und ambulanter Pflege, Tagespflege, Begegnungsstätte, betreutem Wohnen und familiengerechten Wohnungen.

Das bestehende Seniorenzentrum „Haus auf dem Killesberg“ kann die Anforderungen an eine stadtteilintegrierte Pflegeeinrichtung und die künftige neue Ausrichtung der Pflegekonzeption in den Bestandsgebäuden nicht mehr erfüllen. Außerdem ist eine Anpassung der Bestandsbebauung an die Vorgaben der neuen Landesheimbauverordnung wirtschaftlich nicht möglich.

Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) daher im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros a+r Architekten GmbH (ehemals Ackermann & Raff GmbH & Co KG) wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung ausgewählt. Dieser bildet damit die Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht.

Mit diesem Entwurf kann ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ geleistet werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Dies deckt sich mit den Zielen der LHS im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so auch hier der starken Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.

Das genannte Planungskonzept kann mit dem vorhandenen Planungsrecht und den damit verbundenen Vorgaben für eine Bebauung insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, die mögliche Überbaubarkeit des Baugrundstückes sowie die geplante Höhenentwicklung nicht realisiert werden. Für die Verwirklichung der Planung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats (STA) hat am 3. Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gefasst (GRDRs 1006/2019).

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 6 und Anlage 7 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

Verfahren nach § 13 a BauGB, Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Im Verfahren nach § 13 a 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 (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. 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

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 12349, das sich im Eigentum der LHS befindet, eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstücks Nr. 12349/5 der „EnBW“ sowie eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstücks Nr. 12349/4 der LHS.

Das Flurstück 12349 wurde seitens der LHS im Erbbaurecht an das DRK vergeben. Der Erbbaurechtsvertrag zwischen LHS und dem DRK/Siedlungswerk Stuttgart soll für die Maßnahme der Pflegeeinrichtung im ersten Bauabschnitt entsprechend angepasst werden. Es ist beabsichtigt, den verbleibenden Teil des Flurstücks 12349 an das Siedlungswerk Stuttgart teilweise im Erbbaurecht zu vergeben sowie teilweise zu veräußern. Zuvor ist für diesen Teil des Flurstücks der Erbbaurechtsvertrag aufzuheben.

Die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau sowie sonstige Qualitätsanforderungen (städtebaulich, grünordnerisch und energetisch-klimatisch) werden daher in einem Grundstückskaufvertrag zwischen der LHS und dem Siedlungswerk Stuttgart geregelt. Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen den Bauvorhaben zuzurechnenden Kosten werden vom Vorhabenträger (DRK/Siedlungswerk Stuttgart) übernommen.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Rahmen eines Baudurchführungsvertrages geregelt und erstmalig vom Vorhabenträger übernommen. Die Kosten dafür werden in den Erbbaurechts- und Kaufverträge vom Liegenschaftsamt berücksichtigt und in Abzug gebracht, da baureifes Land erworben wird.

Es ist vorgesehen die östlich gelegene Grünfläche, die derzeit noch Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages ist, an das Garten-, Friedhofs- und Forstamt zu übertragen. Dadurch entstehen zukünftig Kosten durch Unterhalt, Pflege und Baumpflanzungen. Die Höhe der Kosten kann derzeit noch nicht beziffert werden.

Baumpflanzungen, die im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens zum neuen Mehrgenerationenquartier erforderlich sind, wie z.B. Ersatzpflanzungen für im Zuge der Baumaßnahme zu rodende Bäume, sind einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vom Vorhabenträger zu finanzieren.

Dies betrifft auch vorhabenbedingte Eingriffe in diese bestehende Grünfläche, wie z.B. Wiederherstellung von Flächen nach Leitungsverlegungen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T, SI, SOS, JB und WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplanentwurf
3. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
5. Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

.....
SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung:

1. Planung
2. Verfahrensablauf
 - 2.1 Aufstellungsbeschluss
 - 2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Öffentliche Auslegung
4. Umweltbelange
5. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
 - 5.1 Kosten
 - 5.2 Beitragsrecht
 - 5.3 Planungsvorteil
6. Flächenbilanz

1. Planung

Das DRK beabsichtigt in Kooperation mit dem Siedlungswerk Stuttgart den Abriss des bestehenden Seniorenzentrums „Haus auf dem Killesberg“ und Neubau eines Mehrgenerationenquartiers mit stationärer und ambulanter Pflege, Tagespflege, betreutem Wohnen und familiengerechten Wohnungen. Das bestehende Seniorenzentrum „Haus auf dem Killesberg“ kann die Anforderungen an eine stadtteilintegrierte Pflegeeinrichtung und die künftige neue Ausrichtung der Pflegekonzeption in den Bestandsgebäuden nicht mehr erfüllen. Außerdem ist eine Anpassung der Bestandsbebauung an die Vorgaben der neuen Landesheimbauverordnung wirtschaftlich nicht möglich.

Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) daher im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros a+r Architekten GmbH (ehemals Ackermann & Raff GmbH & Co KG) wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung ausgewählt. Dieser bildet damit die Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht.

Mit diesem Entwurf kann ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ geleistet werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dies deckt sich mit den Zielen der LHS im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so auch hier der starken Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.

Das genannte Planungskonzept kann mit dem vorhandenen Planungsrecht und den damit verbundenen Vorgaben für eine Bebauung insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, die mögliche Überbaubarkeit des Baugrundstückes sowie die

geplante Höhenentwicklung nicht realisiert werden. Für die Verwirklichung der Planung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) erforderlich.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Bezirksbeirat Nord und Bezirksbeirat Feuerbach

Der Bezirksbeirat Nord und der Bezirksbeirat Feuerbach haben wegen der grenznahen Angelegenheit in einer gemeinsamen Sitzung vom 2. Dezember 2019 der Aufstellung des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) einstimmig zugestimmt.

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats (STA) hat am 3. Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, für den Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gefasst (GR Drs 1006/2019).

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit dem Amtsblatt Nr. 22 vom 12. Dezember 2019 wurde die Öffentlichkeit informiert, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Verfahren zum Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) lagen in der Zeit vom 13. Dezember 2019 bis 24. Januar 2020 im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich aus. Es gingen während dieses Zeitraums 2 schriftliche Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 14. Januar 2020 im Amt für Stadtplanung und Wohnen. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde von Seiten der Öffentlichkeit wahrgenommen. Es waren insgesamt 11 Bürger*innen anwesend.

Im Wesentlichen wurden dabei folgende Fragestellungen erörtert:

- Erweiterung des Geltungsbereichs
- Rechtliche Situation des Erbbaurechtsvertrags
- Geplante Höhenentwicklung
- Bauablauf mit Bauverkehr
- Fußwegeverbindungen
- Anbindung an den ÖPNV
- Zulässigkeit gemäß § 13 a BauGB
- Zeitablauf des Verfahrens
- Durchführung des Verfahrens

Die Äußerung der Öffentlichkeit ist in Anlage 5 mit Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 10. Dezember 2019 mit der Frist von einem Monat sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21. März 2022 ebenfalls mit der Frist von einem Monat durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange

sind in der Anlage 6 und Anlage 7 mit der Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) dargestellt.

Da der Bebauungsplanentwurf aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geändert wurde, werden diese nach § 4 a Abs. 3 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung vom 23. Januar 2023 dargelegt. Auf die Anlage 2 wird verwiesen.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs vom 23. Januar 2023 ist in der Anlage 3 und der Textteil zum Bebauungsplanentwurf ist in der Anlage 4 beigefügt.

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten, Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende:

a) Gutachten

- Gutachten für die Bauleitplanung zum Vorkommen geschützter Arten in Stuttgart im Jahr 2018 (Büro Arbeitsgruppe J. Trautner vom Oktober 2018),
- Verkehrsuntersuchung (Büro BS Ingenieure vom Februar 2020),
- Schalltechnische Untersuchung (Büro BS Ingenieure vom 5. Juli 2021),
- Geotechnischer Bericht (Büro Wehrstein Geotechnik vom 1. Juli 2021),
- Baumbilanzierung (Büro faktorgrün vom 25. Juli 2022).

b) Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden zu den verschiedenen Themen wie Stadtklimatologie, Lärmschutz, Bodenschutz, Altlasten, Energie, Natur- und Artenschutz, Wasserschutz

- Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart vom 9. Januar 2020 und 19. April 2022,
- Stellungnahmen des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes vom 13. April 2022,
- Stellungnahmen des Gesundheitsamtes vom 13. Dezember 2019 und 29. März 2022
- Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 18. Dezember 2019 und 12. Mai 2022.

Diese Gutachten und Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahmen der Verwaltung (siehe Anlage 6 und Anlage 7) werden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) und der Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt und im Internet bereitgestellt.

Die umweltbezogenen Äußerungen der Öffentlichkeit zu den Themen Verkehr, Bodenschutz und Frischluft mit Stellungnahme der Verwaltung (siehe Anlage 5) werden ebenfalls ausgelegt

4. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet. Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vermieden und minimiert werden, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben werden.

In der Begründung (siehe Anlage 2) sind die Umweltauswirkungen u. a. zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere (Flora und Fauna), Klima und Luft, Landschafts-/Stadtbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter dargelegt.

5. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

5.1 Kosten

Das DRK und das Siedlungswerk Stuttgart haben sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der erforderlichen Gutachten mittels einer Vereinbarung mit der LHS verpflichtet. Sie übernehmen auch, im Rahmen eines Baudurchführungsvertrages, die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Es ist vorgesehen die östlich gelegene Grünfläche, die derzeit noch Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages ist, an das Garten-, Friedhofs- und Forstamt zu übertragen. Dadurch entstehen zukünftig Kosten durch Unterhalt, Pflege und Baumpflanzungen. Die Höhe der Kosten kann derzeit noch nicht beziffert werden.

5.2 Beitragsrecht

Erschließungsbeitragsrecht

Bei der Zufahrtsstraße von der Lenbachstraße bis zum Seniorenzentrum „Haus auf dem Killesberg“ und zu der Versorgungsfläche (Wasserbehälter) handelt es sich um eine im Jahre 1976 abgerechnete Erschließungsanlage. Der Verlauf dieser Erschließungsanlage deckt sich teilweise mit den geplanten Zufahrten im oben genannten Bebauungsplan. Aus diesem Grund kann die Umgestaltungsmaßnahme nur teilweise über einen Mittelrückfluss (Erhebung von Erschließungsbeiträgen) refinanziert werden.

Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge können nur unter der Voraussetzung erhoben werden, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, bis zur maximal zulässigen Geschossfläche. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Der für die Mehrgeschossfläche zu erhebende Kanalbeitrag wird vorläufig auf einen Betrag in Höhe von ca. EUR 42.000 geschätzt. In einem Baudurchführungsvertrag ist eine entsprechende Ablösungsverpflichtung bezüglich des Kanalbeitrages aufzunehmen.

5.3 Planungsvorteil

Nach Aussage des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil nach einer überschlägigen und pauschalen Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs rd. 32,3 Mio EUR. Kosten im Zusammenhang mit den auf dem Grundstück vorhandenen Altlasten blieben bei der Bewertung unberücksichtigt. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils wird von unbebauten Grundstücken ausgegangen. Um den vollen Planungsvorteil zu realisieren, sind Aufwendungen für den Abbruch der vorhandenen Bebauung notwendig.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 14.596 m²
davon	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 3.117 m ²
Reines Wohngebiet	ca. 8.712 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	ca. 1.368 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.296 m ²
Fläche für Versorgungslage	ca. 103 m ²