

Stuttgart, 06.10.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Stafflenberg-/Gerokstraße (ehemalige Diakonieverwaltung) im Stadtbe-
zirk Stuttgart-Ost (Stgt 280)**

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

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	18.10.2016
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	19.10.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	08.11.2016

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Stafflenberg-/ Gerokstraße (ehemalige Diakonieverwaltung) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 280) und die Begründung jeweils mit Datum vom 22. August 2016 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Begründung

1. Planerische Konzeption

Die Vorhabenträgerin, Archy Nova – Nanz & Rienth Immobilien GmbH, beabsichtigt den Abriss des vorhandenen Verwaltungsgebäudes auf dem Flurstück Nr. 2941/1 (Stafflenbergstraße 76 und 78) und des Wohngebäudes auf dem Flurstück Nr. 2941/3 (Diemershaldenstraße 45). Auf den Grundstücksteilen sollen Wohngebäude errichtet werden.

Im Jahr 2013 wurde von der Vorhabenträgerin ein Realisierungswettbewerb „Wohnbebauung Stafflenbergstraße“ mit 13 Architekturbüros abgeschlossen. Der hierbei als Sieger hervorgegangene Entwurf des Architekturbüros Molestina aus Köln

wurde in einer überarbeiteten Fassung dem Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) des Gemeinderats am 01.07.2014 und dem Bezirksbeirat Ost am 09.07.2014 vorgestellt. Im Bezirksbeirat wurde empfohlen, die Wohnungen nach SIM im Gebiet zu erbringen und eine GFZ von 1,2 festzusetzen. Im Bebauungsplan wurde eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Wohnungen gem. SIM Konditionen konnten nicht alle im Gebiet erbracht werden. Umfangreiche Erläuterungen zu SIM sind Kapitel 5 zu entnehmen.

Die sechs Baukörper setzen sich aus vier Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil des Plangebietes und aus zwei sogenannten „Stadthäusern“ in der nördlichen Plangebietspitze zusammen. Die bestehende Tiefgarage wird modifiziert und an die neue Gebäudearchitektur angepasst. Die Stadthäuser erhalten jeweils eine eigene in das Gebäude integrierte Garage. Durch die Anordnung der Baukörper entstehen Grünzäsuren in Hangrichtung, wo heute der lange Verwaltungskomplex einen Riegel bildet. Die Neubebauung mit Einzelhäusern führt zu einer besseren Durchlüftung des Wohngebiets selbst und der angrenzenden Gebiete. Weitere Ausführungen sind der Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 6 zu entnehmen.

Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätvollen Innentwicklung im Sinne einer Wiedernutzung von Flächen. 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. Es ist daher das Planungsrecht entsprechend anzupassen.

2. Verfahren

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

3. Aufstellungsbeschluss

Am 24.03.2015 hat der UTA die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (GRDRs 570/2014) eingebracht.

Am 25.03.2015 fand die Beratung im Bezirksbeirat Ost statt, folgende Empfehlungen wurden gefasst:

Abstimmungsergebnis I (14 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen): Der Bezirksbeirat S-Ost stimmt dem Beschlussantrag der Gemeinderatsdrucksache 570/2014 zu.

Abstimmungsergebnis II (3 Ja-Stimmen, 11 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen) und damit abgelehnt: Der Bezirksbeirat ist gegen die Befreiung von der Baustaffel 8.

Abstimmungsergebnis III (10 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen): Der Bezirksbeirat S-Ost fordert die Stadtverwaltung auf zu prüfen, ob nicht doch eine Kita in dem Objekt umgesetzt werden kann.

Am 21.04.2015 wurde im UTA der Aufstellungsbeschluss (GRDRs 570/2014) gefasst, mit der Maßgabe, dass eine zweigruppige Kita in den Plan einzufügen ist.

Stellungnahme der Verwaltung: Kapitel 4 und 5

4. Sozialverträglichkeit – Kinderbetreuung

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Technik wurde beim Jugendamt eine Stellungnahme eingeholt (siehe Anlage 5).

Gemäß dieser wird angemerkt, dass durch das Bauvorhaben der Bedarf von 1,5 Gruppen für Kinder von 0-6 Jahren entsteht. Es wird jedoch weiterhin empfohlen keine 2-gruppige Kindertageseinrichtung in das Bauvorhaben zu integrieren, da eine Kita dieser Größe nicht betriebswirtschaftlich zu betreiben ist.

Gemäß abgeschlossenem SIM Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der anteiligen Kosten von insgesamt 510.000 € für 1,5 Gruppen (auf die GRDRs 314/2016 und die Ausführungen unter 5. wird verwiesen). Diese Mittel sollen der neuen Kita in der Richard-Wagner-Straße 51 zufließen.

5. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM

Für die durch den Bebauungsplan zugelassene Wohnnutzung gilt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM. Die Vorhabenträgerin hat dazu mit der Landeshauptstadt Stuttgart eine Grundvereinbarung abgeschlossen, in der sie sich verpflichtet hat, bei einem Verfahren nach dem SIM mitzuwirken. Bei einer neugeschaffenen Wohnfläche von ca. 7500 m² (ca. 72 WE) sind mind. 1600 m² für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden. Der Bedarf soll teilweise außerhalb des Gebiets, aber im 1000 m Radius erbracht werden, wodurch sich die Förderquote von 20% auf 30% erhöht. Von 22 SIM Wohnungen wurden fünf Wohnungen außerhalb des Gebiets geschaffen. Dabei werden die Programme Preiswertes Wohneigentum (PWE), Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher (MME) und Sozialmietwohnungen (SMW) nahezu gleichmäßig bedient. Der UTA und der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen haben am 14.06.2016 bzw. 17.06.2016 die Konditionen nach SIM mehrheitlich mit 3 Gegenstimmen beschlossen. Diskussionsgegenstand waren die Abweichungsoption im 1000 m-Radius und die Unterbringungen der Kita im Gebiet. Auf die GRDRs 314/2016 und Niederschriften 274 und 65 wird verwiesen.

6. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss i. d. F. vom 12.12.2014 wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.05.2015 bis 05.06.2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich ausgelegt.

Zudem bestand am 12.05.2015 im Rahmen eines Erörterungstermins, der im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung stattfand, die Möglichkeit, Anregungen zu den ausgelegten Planunterlagen vorzubringen und Fragen zur Planung zu stellen. Eine Privatperson informierte sich über die Planung, trug jedoch keine Anregungen vor. Während der Auslegung in der Planauslage im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nach Beschluss.

7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 07.05.2015 mit der Frist von einem Monat durchgeführt. Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen sind in der Anlage 5 mit der entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen gegeben.

8. Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die nach Einschätzung der Gemeinde 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 Übersichtsbegehung zum Projekt „Wohnbebauung Stafflenbergstraße“, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt, 22. Februar 2016, der schalltechnischen Untersuchung (Geräuschimmission) Abfahrt Tiefgarage, ebök, Planung und Entwicklung GmbH, Tübingen, 14. April 2016 sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen. Diese sind die Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz vom 10. Februar 2015 und 24 Juni 2015, des Amtes für Liegenschaften und Wohnen vom 16. Juni 2015, des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 12. Juni 2015 und die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart – Abt. Wirtschaft und Infrastruktur vom 16. Juni 2015.

9. Umweltbelange

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Stafflenberg-/Gerokstraße (ehemalige Diakonieverwaltung) (Stgt 280)“ im Stadtbezirk Stuttgart-Ost wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit kann von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. 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.

Unabhängig davon sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Für eine detaillierte Ausführung der Umweltbelange wird auf Anlage 1 Begründung ab Seite 14 verwiesen.

10. Artenschutz

Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG; Tiere und Pflanzen gemäß FFH-Richtlinien; Vögel gem. Vogelschutzrichtlinie VS-RL) wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung geprüft. Gemäß der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung liegen im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung Nachweise von 18 Vogelarten vor. Ein Vorkommen von Quartierstandorten baumhöhlenbewohnender Fledermausarten kann durch das Vorhandensein von zwei potenziellen Quartierbäumen im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan sowie die durch den städtebaulichen Vertrag bindende Umsetzung der Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der ausgearbeiteten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bauantrag nachgewiesen.

11. Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung (Zone II) vom 20.12.2013.

Die Realisierung des Bebauungsplans erfordert die Fällung von geschützten Bäumen. Insgesamt werden 52 Bäume gefällt werden. Davon fallen 32 unter die Baumschutzsatzung. Unter Anwendung der geltenden Baumschutzsatzung sind 59 Ersatzpflanzungen erforderlich. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung können nur 17 Ersatzpflanzungen auf dem privaten Grundstück gepflanzt werden. Zusätzlich können vier bereits vorhandene Bäume auf dem Grundstück als Ersatzpflanzungen anerkannt werden. Entsprechend § 8 BSchS müssen 38 Bäume finanziell abgelöst werden. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend festgelegt.

12. Bodenordnung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen oder andere planungsrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

13. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 8.041 m² ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	7.471 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca.	570 qm

Finanzielle Auswirkungen

Die Diemershaldenstraße entspricht nicht den aktuellen verkehrlichen Erfordernissen; insbesondere sind die Fahrbahnbreiten zu gering und die Wendefläche für die Müllabfuhr zu klein. Da diese Kosten nicht durch das Neubauvorhaben bedingt sind, beteiligt sich die Stadt an den Aufwendungen für die Umgestaltung mit rd. 109.000 €. Damit das Bauvorhaben des Vorhabenträgers und die Umgestaltung der Verkehrsfläche optimal miteinander koordiniert werden können, erfolgt die Umgestaltung durch den Vorhabenträger. Hierzu schließt der Vorhabenträger mit dem Tiefbauamt einen Baudurchführungsvertrag ab, der die Details regelt.

Der Vorhabenträger tritt die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen, insbesondere die erforderliche Wendepalette am Ende der Diemershaldenstraße nach den Grundsätzen von SIM kostenfrei an die Stadt ab.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gem. SIM Konditionen zur Übernahme der anteiligen Kosten von 340.000 € je Gruppe und somit insgesamt 510.000 € für 1,5 Gruppen, da eine Gruppengröße dieser Dimension betriebswirtschaftlich nicht zu betreiben ist. Auf die GRDRs 314/2016 wird verwiesen.

Sämtliche ursächlich durch das Gebiet verursachten Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T, WFB, JB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 22. August 2016
2. Planzeichnung vom 22. August 2016
3. Textteil des Bebauungsplans vom 22. August 2016
4. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
5. Stellungnahme des Jugendamtes vom 22. September 2015
6. Bebauungskonzept

<Anlagen>