

Stuttgart, 23.04.2024

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk S-Nord
- Beb.Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO
mit Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	14.05.2024 16.05.2024

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord werden in der Fassung vom 23. Januar 2023 / 19. März 2024 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzungen beschlossen. Es gilt die Begründung vom 23. Januar 2023 / 19. März 2024.

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

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein, eine davon als gesammelte Stellungnahme mit insgesamt 16 Beteiligten. Es wird festgestellt, dass die Anregungen nicht berücksichtigt werden können.

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, Kindertagesstätte, 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 zum einen ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ geleistet werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Zum anderen deckt sich der Entwurf 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.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Mit dem Amtsblatt Nr. 22 vom 12. Dezember 2019 wurde die Öffentlichkeit informiert, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Es gingen während dieses Zeitraums zwei 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.

Die Äußerungen der Öffentlichkeit sind in Anlage 8 jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 04. April 2023 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 28. April 2023 bis zum 30. Mai 2023.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden vier Anregungen vorgebracht, eine davon als gesammelte Stellungnahme mit insgesamt 16 Beteiligten. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen konnten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt werden. Die Äußerungen sind in Anlage 9 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

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. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 5, 6 und 7 jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

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. 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.

Redaktionelle Ergänzungen der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung mit Datum 23. Januar 2023/ 19. März 2024 unter den Ziffern 3.6 Verkehr und 4. Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserbehandlung Klarstellungen sowie unter Ziffer 3.10 Öffentliche Grünfläche Parkanlage und unter Ziffer 7.1 Schutzstatus Ergänzungen zum Artenschutz vorgenommen. Des Weiteren wurden im Textteil Hinweise zum Denkmal- und Artenschutz ergänzt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

Ergänzungen zum Artenschutz:

Aufgrund von Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), die im Zeitraum von April bis Mai 2023 stattfand, wurde im Sommer 2023 eine Plausibilisierung der Bestandserfassung der Mauereidechse durchgeführt.

Gegenüber den Erfassungen im Jahr 2018 hat sich der Bestand der Mauereidechse und deren Verbreitung im Plangebiet deutlich verändert. Damit hat sich im Plangebiet ein Bestand an Mauereidechsen etabliert, für den eine Nutzung der gesamten Freiflächen einschließlich des unmittelbaren Nahbereichs der Gebäude anzunehmen ist. Diese Situation spiegelt vergleichbare Entwicklungen in anderen Stadtteilen Stuttgarts der vergangenen Jahre wieder.

Es ist vorgesehen, das jeweilige Baufeld vor Beginn der Baumaßnahmen mittels reptiliensicherer Rückwanderungszäunen abzusichern und die Tiere bei geeigneter Witterung im Zeitraum März bis Ende September auf dem Baufeld abzufangen und auf die öffentliche Grünfläche im Plangebiet zu verbringen.

Hierfür wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von den Vorschriften für besonders und streng geschützte Tierarten (§ 44 BNatSchG) für die Art Mauereidechse für den Vollzug des Plans eingereicht, der mit Bescheid vom 15. März 2024 bewilligt wurde.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Antrag auf Erteilung der für das Bauvorhaben erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme eingereicht. Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen daher dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegen.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

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 (SIM) 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 mit dem Tiefbauamt abzuschließenden Baudurchführungsvertrages geregelt und vom Vorhabenträger übernommen. Die Kosten dafür werden in den Erbbaurechts- und Kaufverträgen 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:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 23. Januar 2023/ 19. März 2024

Anlage 3: Planzeichnung des Bebauungsplans vom 23. Januar 2023/ 19. März 2024

Anlage 4: Textteil zum Bebauungsplan vom 23. Januar 2023/ 19. März 2024

Anlage 5: Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage 6: Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 7: Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Anlage 8: Zusammenstellung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage 9: Zusammenstellung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

.....
SW Schützenswerte Daten

<Anlagen>