

Stuttgart, 16.06.2010

Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Wohnbebauung Stuttgarter/Wiener Str. ehem. Krankenhaus-Areal in Feuerbach (Feu 247)
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ohne Anregungen § 74 LBO**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	29.06.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	01.07.2010

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnbebauung Stuttgarter/ Wiener Straße, ehemaliges Krankenhaus-Areal im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 247) wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Datum vom 10.06.2009/29.09.2009/22.02.2010 und seine Begründung mit gleichem Datum als Satzung beschlossen.

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

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 22.04.2008 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Wohnbebauung Stuttgarter/Wiener Straße, ehemaliges Krankenhaus Feuerbach im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 247) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gefasst (GRDrs 179/2008).

Eine Umweltprüfung sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind damit nicht erforderlich.

Grundlage ist die Planungskonzeption des Tübinger Architekturbüros HähniG – Gemmeke, als 1. Preis des Einladungswettbewerbs vom 22. Februar 2008, basierend auf dem städtebaulichen Konzept des Architekturbüros ORplan vom

November 2007.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 25. April bis 09. Mai 2008 statt. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bestand am 05. Mai 2008 im Bezirksrathaus Feuerbach.

Am Erörterungstermin nahm ein Ehepaar aus der Pfaffenäckerstraße (Nordseite) teil und eine Bürgerin aus Feuerbach. Die Bedenken konnten ausgeräumt werden.

Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB fand im Oktober 2006 auf der Basis eines ersten städtebaulichen Konzeptes des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung statt (Anlage 2).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 23.12.2008 bis 06.02.2009 statt. Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Forderungen führten zu Änderungen/Ergänzungen im Plan, im Textteil und in der Begründung (Anlage 2).

Planungsziel

Bei einem Investorenauswahlverfahren bekam das Siedlungswerk den Zuschlag für die Planung und Neuordnung des Areals. In Zusammenarbeit mit der Samariterstiftung soll auf der Basis des 2008 durchgeführten Realisierungswettbewerbs ein urbanes Wohnquartier mit einer „Mitte der Generationen“ geschaffen werden. Geplant ist ein differenziertes Wohnungsangebot aus Miet- und Eigentumswohnungen (ca. 160 WE, davon ca. 50 als barrierefreie Wohnungen und ca. 10 als behindertengerechte Wohnungen für das Behindertenzentrum Stuttgart/BHZ) mit Dienstleistungen für alle Generationen, ein Gästehaus mit Serviceleistungen, eine Bäckerei mit Cafe sowie eine Kindertageseinrichtung für 3 Gruppen, angeordnet um einen zentralen Platzbereich.

Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Erbringung von Planungsleistungen, unter Einbeziehung der Kosten für notwendige Gutachten/Untersuchungen, geschlossen.

Am 04.04.2008 wurde im Kaufvertrag mit weiteren Vereinbarungen auch die Übernahme folgebedingter Infrastrukturmaßnahmen festgelegt. Zur Konkretisierung einzelner Maßnahmen (z. B. öffentlicher Spielplatz an der Wiener Straße – 100.000 €, sowie 9 neue Baumstandorte an der Wiener Straße – 49.000 €) ist am 09.09.2009 ein Nachvertrag geschlossen worden.

Ein Baudurchführungsvertrag für die öffentlichen Verkehrsflächen soll bis Ende Juni 2010 mit dem Tiefbauamt abgeschlossen sein.

Durch das Bebauungsplanverfahren entsteht, unter Einbeziehung des zusätzlichen städtischen Bauplatzes an der westlichen Wiener Straße (0,5 Mio. €), ein Planungsvorteil von insgesamt ca. 13 Mio. €.

Beteiligte Stellen

Referate WFB, T, SJG

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 3.a Bebauungsplanentwurf vom 10.06.2009/29.09.2009/22.02.2010
- 3.b Textteil zum Bebauungsplan vom 10.06.2009/29.09/22.02.2010
4. Begründung zum Bebauungsplan vom 10.06.2009/29.09.2009/22.02.2010
5. Grünordnungsplan vom 10.06.2009
6. Erläuterungen zum Grünordnungsplan vom 10.06.2009/29.09.2010
7. Darstellung FNP 2010 alt/neu
8. Aufzug Haltestelle Krankenhaus - Vorentwurf vom 27.04.2009

Ausführliche Begründung

1. Vorgang / Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Oktober 2006

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB fand im Oktober 2006 auf der Basis eines ersten städtebaulichen Konzeptes des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung statt. Die eingegangenen Anregungen vom Amt für Umweltschutz, Landesnaturschutzverband, Regierungspräsidium Freiburg fanden Eingang in die Aufgabenstellung zum Investorenauswahlverfahren. Im Übrigen wird auf Anlage 2 verwiesen. Für die aktuelle Konzeption wurde von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen. Allerdings sind Abstimmungsgespräche mit betroffenen Behörden durchgeführt worden.

Aufstellungsbeschluss am 22.04.2008

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 22.04.2008 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Wohnbebauung Stuttgarter/Wiener Straße, ehemaliges Krankenhaus Feuerbach im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 247) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gefasst (GRDRs 179/2008).

Eine Umweltprüfung sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind damit nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes wurden erhoben und bewertet und sind in der Begründung dargelegt. Grundlage ist die Planungskonzeption des Tübinger Architekturbüros Hähnig – Gemmeke, als 1. Preis des Einladungswettbewerbs vom 22. Februar 2008, basierend auf dem städtebaulichen Konzept des Architekturbüros ORplan vom November 2007.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 25.04. bis 9.05.2008

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB fand vom 25. April bis 9. Mai 2008 statt. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bestand am 5. Mai 2008 im Bezirksrathaus Feuerbach. Am Erörterungstermin nahm ein Ehepaar aus der Pfaffenäckerstraße (Nordseite) teil und eine Bürgerin aus Feuerbach.

Das Ehepaar trägt zwei Anliegen vor:

1. der geplante Fußweg in N-S-Richtung, der von der Pfaffenäckerstraße in Richtung Kindergarten verläuft, möge nicht direkt entlang ihrer Grundstücksgrenze geführt werden, sondern mit gebührendem Abstand und eventueller Begrünung dazwischen;
2. was passiert mit dem vorhandenen Zaun an ihrer Südgrenze, wenn er wegen und während der Bauphase entfernt werden muss? Wie nahe kommt die Spielwiese der neuen nördlichen Bebauung an ihre Grenze heran und wie soll sie gestaltet werden? Wie hoch werden die neuen Wohngebäude, die direkt an die Häuser in der Pfaffenäckerstraße angrenzen? (Hierzu erhielten

sie Erläuterungen am Plan).

Siedlungswerk und Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung beantworten die an-gesprochenen Fragen direkt. Ein Zaun, der baubedingt entfernt werden muss, wird vom Bauträger ersetzt. Der Bauträger hat sich bereit erklärt, diese Maßnahme durchzuführen. Zwischen Spielflächen und Zaun wird eine Bepflanzung vorgesehen.

Beteiligung der Behörden vom 23.12.2008 bis 06.02.2009

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 23.12.2008 bis 06.02.2009 statt. Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Forderungen führten zu Änderungen/Ergänzungen im Plan, im Textteil und in der Begründung.

Nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz ergibt sich auf Grundlage der Metho-de des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) für den Bereich des Bebauungsplans keine Änderung der Bilanz.

Die Anregungen der Behörden sind in Anlage 2 dargestellt.

Bezirksbeirat Feuerbach am 22.09.2009

Der Bezirksbeirat Feuerbach stimmt dem Beschlussantrag zur Auslegung mit 4 Ergänzungen zu.

- Die Nutzung des Regenwassers wird vorgeschrieben.
- Als Standard für die Energieversorgung wird KfW 40 festgelegt.
- Die Energieversorgung hat über ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärmekopplung zu erfolgen.
- Das Auftaktgebäude ist in der Höhe auf 3 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Geschoss zu beschränken.

UTA Beschlussfassung am 29.09.2009

Nach eingehender Beratung der Beschlussanträge des Bezirksbeirats beschließt der Ausschuss die Auslegung mit einer Ergänzung in Textteil und Begründung zur Nutzung des Niederschlagswassers (GRDRs 656/2009).

Die vom Bauträger vorgesehene Energieversorgung wird vom Ausschuss für Umwelt und Technik akzeptiert, da die Wärmeversorgung durch den Einsatz 100% regenerativer Energien (Pellets-Heizung und Sonnenkollektoren) erfolgen soll. Die HbA des Auftaktgebäudes wird nicht geändert, da das Gebäude am tiefsten Punkt der Wiener Straße steht; das Auftaktgebäude überragt das Nachbargebäude nur um 1,10 m. Allerdings wird das oberste Geschoss auf < 75 % des darunter liegenden Geschosses zurückgenommen und ein Abrücken des obersten Geschosses um mindestens 1 m von der Wiener Straße festgesetzt.

Öffentliche Auslegung vom 16.10. bis 16.11.2009

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Auslegung benachrichtigt wurden, hat nur die Telekom nochmals auf ein Leitungsrecht zu ihren Gunsten aufmerksam gemacht.

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH führt aus, dass sie an einer Stelle im Gebiet auf bislang städtischem Grundstück ein Leitungsrecht für einen bestehenden Hausanschluss benötige. Der Anregung wird nicht stattgegeben, vielmehr wird (bezugnehmend auf die Vereinbarungen zwischen dem Amt für Liegenschaften und Wohnen und der Telecom) bei der Veräußerung des Grundstücks ein entsprechender Hinweis im Kaufvertrag zugesichert.

Anregung im Rahmen der Mitzeichnung

Die im Rahmen der Mitzeichnung vorgebrachten Anregungen des Amtes für Umweltschutz vom 02.09.2009, konnten für die öffentliche Auslegung nicht mehr berücksichtigt werden. Die Anregungen werden in den Textteil für den Satzungsbeschluss als Hinweis aufgenommen (Änderungen vom 22.02.2010). Neu ist der Hinweis zum Einbau von Nistquartieren, neu auch eine Textumformulierung zum festgesetzten Quellenschutzgebiet. Die Grundzüge der Planung werden davon nicht betroffen. Auf eine neue Auslegung kann verzichtet werden.

Begründung

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung des Bebauungsplans vom 10.06.2009/29.09.2009/22.02.2010 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

Die Begründung wurde hinsichtlich des Hinweises zum Einbau von Nistquartieren ergänzt (Änderung vom 22.02.2010).

2. Bebauungsplan

Planungsziel

Im Zuge der Neuordnung der städtischen Kliniken ist die bisherige Krankenhaus-nutzung in Feuerbach zum Jahresende 2006 aufgegeben worden. Zur Veräußerung des ehemaligen Krankenhaus-Areals (ca. 2,3 ha) wurde im November 2006 ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren (siehe GRDRs 405/2006) ausgeschrieben. In der Ergänzung der GRDRs 405/2006 wurden städtebauliche Rahmenvorgaben definiert.

Beim Investorenauswahlverfahren bekam das Siedlungswerk den Zuschlag für die weitere Planung und Neuordnung des Areals. In Zusammenarbeit mit der Samariterstiftung soll auf der Basis des 2008 durchgeführten Realisierungswettbewerbs ein urbanes Wohnquartier mit einer „Mitte der Generationen“ geschaffen werden. Geplant ist ein differenziertes Wohnungsangebot aus Miet- und Eigentumswohnungen (ca. 160 WE, davon ca. 50 als barrierefreie Wohnungen und ca. 10 als behindertengerechte Wohnungen für das Behindertenzentrum Stuttgart/BHZ) mit Dienstleistungen für alle Generationen, ein Gästehaus mit Serviceleistungen, eine Bäckerei mit Cafe sowie eine Kindertageseinrichtung für 3 Gruppen, angeordnet um einen zentralen Platzbereich.

Das geltende Planungsrecht (vorwiegend Gemeinbedarf) steht der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung für Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet entgegen und ist daher in Anpassung an das Ergebnis des Investoren- und Realisierungswettbewerbs zu ändern, um die neue städtebaulich gewollte

Entwicklung und Ordnung umsetzen zu können.

Gleichzeitig sollen die angrenzenden Randbereiche des Areals, wie z. B. Zugang zur Stadtbahnhaltestelle Krankenhaus, Kindertageseinrichtung Triebweg, ergänzende Wohnbebauung westliche Wiener Straße, an die neue Planung angepasst werden. Hierbei wird zum einen das Planungsrecht der bestehenden Bebauung Paffenäckerstraße an neues Recht angepasst, sowie auf der heutigen Grünfläche ein ca. 900 m² großes neues Baugrundstück für 2 Einfamilienhäuser/1 Doppelhaus ausgewiesen. Daneben soll ein öffentlicher Spielplatz angelegt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung unter Berücksichtigung von § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst (s. Anlage 7).

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet (ca. 3,8 ha) liegt westlich des Zentrums von Feuerbach und wird begrenzt von der Stadtbahntrasse der Linien U 6 und U 13 im Norden, der Stuttgarter Straße im Osten, der Wiener Straße und der Paffenäckerstraße im Süden und vom Einsiedelweg im Westen.

3. Finanzielle Auswirkungen/Realisierung

Mit dem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Erbringung von Planungsleistungen, unter Einbeziehung der Kosten für notwendige Gutachten/Untersuchungen, geschlossen.

Am 04.04.2008 wurde im Kaufvertrag mit weiteren Vereinbarungen auch die Übernahme folgebefingter Infrastrukturmaßnahmen durch den Investor z. B. für Kindertageseinrichtung, öffentliche Grünflächen, Spielplatz, Baumpflanzungen und Maßnahmen zur Energieeinsparung geregelt. Zur Konkretisierung einzelner Maßnahmen (z. B. öffentlicher Spielplatz an der Wiener Straße – 100 000 € sowie 9 neue Baumstandorte an der Wiener Straße – 49 000 €) ist am 09.09.2009 ein Nachvertrag geschlossen worden.

Weiter plant der Investor die Realisierung eines öffentlichen Aufzugs (Anlage 8) vom „Feuerbacher Balkon“ zur Haltestelle Krankenhaus, da die Haltestelle bisher nicht behindertengerecht erschlossen ist. Er ist bereit, die Kostenanteile für die Herstellung des Aufzugs zu übernehmen, die nicht von der SSB getragen werden, nicht aber die der Unterhaltung. Die weitere Finanzierung der Folge-/Unterhaltungskosten (ca. 15 000 € jährlich) ist zwischen dem Tiefbauamt und der SSB nach wie vor nicht geklärt. Beim Tiefbauamt stehen für die Finanzierung dieser Kosten keine Mittel zur Verfügung.

Ein Baudurchführungsvertrag soll bis Ende Juni 2010 mit dem Tiefbauamt abgeschlossen sein. Darin werden alle Maßnahmen wie Planung, Herstellung/Umbau der Wohnstraße, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Triebweg, Herstellung gr1-Flächen, Verkehrsgrün mit Bäumen, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Markierungen, Verkehrseinrichtungen, öffentliche Entwässerung u. a. sowie die Anpassungen an den Bestand geregelt.

Finanzielle Auswirkungen entstehen für die Stadt Stuttgart gegebenenfalls im Rahmen des noch zu verhandelnden Anteils an den Unterhaltungskosten für den geplanten Aufzug. Kanalbeiträge können erhoben werden, wenn auf den Grundflächen des Bebauungsplans ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird.

Weitere Kosten für die Stadt entstehen bei der Verlegung der Wiener Straße im Kurvenbereich bei Gebäude Pfaffenäckerstraße 36. Hier werden zwei Baugrundstücke unter Einbeziehung der bestehenden Verkehrsfläche gebildet. Diese Kosten können noch nicht beziffert werden. Bisher wurde einer der beiden zum Verkauf ausgeschriebenen städtischen Bauplätze verkauft.

Durch das Bebauungsplanverfahren entsteht, unter Einbeziehung der beiden zusätzlichen städtischen Bauplätze an der westlichen Wiener Straße (0,5 Mio. €), ein Planungsvorteil von insgesamt ca. 13 Mio. €.

Ende März 2010 wurde die Baugenehmigung des 1. Bauabschnitts nach § 33 BauGB erteilt. Baubeginn war im April 2010.