

Ausführliche Begründung:

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsziele

Nach der Verlegung des vormaligen Bürgerhospitals in das Klinikum Stuttgart soll auf dem frei gewordenen Klinikgelände ein Wohnquartier mit rund 600 Wohneinheiten entstehen. Ergänzt werden soll das Wohnen durch Einzelhandel, Dienstleistungen und soziale Infrastruktur. Die Eignung des vormaligen Klinikgeländes für die Ansiedlung einer Wohnbebauung wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs (Preisgericht 27. März 2017) untersucht. Nach dem Planungsvorschlag des ersten Preisträgers sollen die identitätsstiftenden Gebäude des Bürgerhospitals erhalten bleiben und durch fünf- bis sechsgeschossige Neubauten zu Wohnblöcken ergänzt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung einer nicht mehr benötigten Klinikfläche als Wohnquartier. Der Bebauungsplan dient damit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Planungsabsicht, ein vormaliges Klinikgelände mit einer Wohnbebauung und ergänzenden Gewerbeeinheiten wieder nutzbar zu machen, erfordert die Änderung des aktuellen Flächennutzungsplans, indem die bisherige Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf (GB-Fläche) zukünftig durch die Darstellung einer Wohnbaufläche (W-Fläche) zu ersetzen und die bestehende Wohnbaufläche im Eckbereich Wolframstraße/Tunzhofer Straße geringfügig zu erweitern ist. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird mit diesem Beschluss eingeleitet und parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3. Vorgang

3.1 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20. Oktober 2015 beschlossen, den Bebauungsplan Bürgerhospital/Türlestraße, Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 286) aufzustellen und die Öffentlichkeit über die Planungsziele und über bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen zu informieren.

3.2 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

In der Zeit vom 30. Oktober 2015 bis zum 30. November 2015 konnten für den Bebauungsplan die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich eingesehen werden. Zusätzlich wurde am 20. November 2015 im Rahmen einer Informationsveranstaltung im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung angeboten.

Über die oben genannten, gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsmöglichkeiten hinaus wurde am 23. April 2016 im Rahmen einer Bürgerwerkstatt interessierten Bürgern eine weitere Möglichkeit der Planungsbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren angeboten. Im Rahmen der Beteiligungen wurden für den weiteren Planungsprozess u. a. folgende Anregungen vorgetragen:

- Entwicklung des Gebiets zu einer neuen Mitte für Suttgart-Nord
- Sicherstellung einer angemessenen architektonischen Gestaltung
- Sicherstellung einer vielfältigen Nutzungszusammensetzung
- Sicherstellung sozial ausgewogener Bevölkerungsstrukturen
- Ansiedlung sozialer Infrastruktureinrichtungen (Familienzentrum, Kinderbetreuungseinrichtungen usw.)
- Schutz des vorhandenen Baumbestands
- Sicherstellung einer klimagerechten Grünplanung
- Sicherstellung von Fassaden- und Dachbegrünung
- Erhalt des Patientengartens
- Nachweis der Kfz-Parkierung innerhalb (d.h. nicht außerhalb) des neuen Gebiets
- Unterbrechung des Schleichverkehrs über den Tunzhofer Platz

Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren ist in Anlage 2 dargestellt.

Im FNP-Änderungsverfahren kann auf die entsprechenden Inhalte aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan zurückgegriffen werden, sodass für das FNP-Verfahren eine gesonderte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entbehrlich ist.

3.3 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die planungsberührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im November 2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung des Bebauungsplans unterrichtet. Die vorgetragenen Hinweise wurden - soweit planerisch relevant und sinnvoll - im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in Anlage 3 dargestellt und erörtert.

Im FNP-Änderungsverfahren kann auf die entsprechenden Inhalte aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan zurückgegriffen werden,

sodass für das FNP-Verfahren eine gesonderte Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB entbehrlich ist.

Die Einholung der Stellungnahmen der planungsberührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf (Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgt für beide Bauleitplanverfahren parallel zur öffentlichen Auslegung.

3.4 Aufteilung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs

Aus dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Stgt 286 wurde eine den vormaligen 'Bettenbau' und den zugehörigen Patientengarten umfassende Teilfläche ausgegliedert, um das Bebauungsplanverfahren für diesen terminlich belasteten Teilbereich vorab abschließen zu können (Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB: Bürgerhospital/Tunzhofer Straße, Stgt 286.1, Satzungsbeschluss 22. November 2018). Für diesen Bereich erfolgte die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

Das jetzt zur Auslegung anstehende Bebauungsplanverfahren für die verbleibende Teilfläche wird aus diesem Grund unter der Verfahrensnummer Stgt 286.2 fortgeführt (Bebauungsplan: Bürgerhospital/Türlestraße, Stgt 286.2). Mit dem Bebauungsplan 286.2 wird entlang der Wolframstraße zugleich eine Teilfläche des Bebauungsplans 286.1 erneut überplant, um hier für die Straßenrandbebauung eine Anhebung der Gebäudehöhe um ein zusätzliches Geschoss zu ermöglichen.

4. Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung, öffentliche Auslegung für die Flächennutzungsplan-Änderung und für den Bebauungsplan, Beteiligung der Behörden

Das erforderliche FNP-Änderungsverfahren wird zeitgleich mit dem Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Für die FNP-Änderung werden dabei der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zugleich gefasst.

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwurf des Bebauungsplans, beide vom 10. Mai 2022, werden für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt. Wichtige Gründe, die eine Verlängerung der Auslegungsfrist nahelegen, sind nicht ersichtlich: die Größe des Geltungsbereichs ist überschaubar und die Planungsinhalte zeichnen sich nicht durch eine besondere Komplexität bzw. Umfänglichkeit aus. Zudem konnte bereits die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Wettbewerbsplanung für die Dauer von zwei Wochen (28. März bis 7. April 2017) öffentlich eingesehen werden.

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in den jeweiligen Begründungen mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan, beide vom 10. Mai 2022 dargestellt, die ebenso öffentlich ausgelegt werden.

Die wesentlichen, neben den Umweltberichten bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten, Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die zugleich mit ausgelegt werden sollen, sind folgende:

- a) Gutachten: Baumbestandsgutachten vom 30. November 2016, artenschutzfachliche Beurteilung vom 19. Januar 2017, artenschutzfachliche Beurteilung vom November 2018, Schallimmissionsprognose vom 26. November 2019.
- b) Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden zu verschiedenen Themen wie u.a. Denkmalschutz, Kampfmittel, Geologie, Grundwasser, Stadtklimatologie, Verkehrslärm, Immissionsschutz, Bodenschutz, Energie, Altlasten und Naturschutz (siehe Anlage 3).
- c) Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beziehen sich u.a. auf die Nutzungsentwicklung, die Grün- und Architekturgestaltung, die soziale Zusammensetzung und die Infrastruktur (siehe Anlage 2).

Neben der Auslage im Amt für Stadtplanung und Wohnen sollen die oben genannten Unterlagen auch in das Internet zur öffentlichen Einsichtnahme eingestellt werden.

Die Einholung der Stellungnahmen der planungsberührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Entwurf des Bebauungsplans, beide vom 10. Mai 2022, einschließlich der jeweiligen Begründung mit Umweltbericht gleichen Datums erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung (Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).

5. Begründung mit Umweltbericht

Die Grundzüge der Planung und ihre Auswirkungen auf die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in der jeweiligen Begründung mit Umweltbericht vom 10. Mai 2022 dargestellt. Auf sie wird verwiesen (Anlagen 5 und 7). Mit der Wiedernutzbarmachung eines nicht mehr für Pflegezwecke benötigten Klinikgeländes durch eine Wohnbebauung kann für das Gebiet eine langfristige städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden.

Die Flächennutzungsplan-Änderung und der Bebauungsplan berücksichtigen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wiedernutzbarmachung einer Innenbereichsfläche entspricht den Zielen der Stadtplanung, wonach der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben ist.

6. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die zukünftigen Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplans auf diese Belange, wurden im Rahmen einer jeweiligen Umweltprüfung ermittelt und bewertet und sind im jeweiligen Umweltbericht dargestellt und erörtert.

7. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) sind bei neuen Bau- bzw. Umnutzungsvorhaben baulandpolitische Grundsätze für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung umzusetzen. Danach sollen im Regelfall mindestens 30% der planungsrechtlich neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für die Wohnbauförderung gesichert werden. Handelt es sich dabei um städtische Grundstücke, kann der Anteil der Wohnbauförderung der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen erhöht werden.

Da es sich im konkreten Fall um die Entwicklung eines städtischen Grundstücks handelt, welches in der GRDRs 906/2015 (Neufassung) explizit aufgeführt ist, ist eine Förderquote von 80% vorgesehen. Davon soll der Anteil der allgemeinen Sozialmietwohnungen (SMW) 60% und der Anteil der Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) 10% betragen. Ein Anteil von 10% der Wohneinheiten soll dem preiswerten Wohneigentum (PWE) vorbehalten sein.

Der Anteil frei finanzierter Wohneinheiten (Baugemeinschaften und sonstige Bauträger) soll sich auf 20% belaufen.

8. Entbehrlichkeit der Gemeinbedarfsnutzung 'Klinik Bürgerhospital' am Standort Tunzhofer Straße/Wolframstraße

Die bisherige Gemeinbedarfsnutzung 'Klinik (Bürgerhospital)' kann am Standort Türlenstraße/Wolframstraße nicht mehr wirtschaftlich fortgeführt werden, so dass bereits 2012 die Verlagerung des Bürgerhospitals an andere Stuttgarter Kliniken (Standort Mitte und Krankenhaus Bad Cannstatt) beschlossen wurde (siehe GRDRs 856/2012). Die Entbehrlichkeit sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen wurde für den Standort untersucht mit dem Ergebnis, dass neben Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen (ambulant betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung) insbesondere Kinderbetreuungseinrichtungen und quartiersbezogene Gemeinschaftseinrichtungen (generationsübergreifendes Familienzentrum) sowie öffentliche Spiel- und Sportflächen vorzusehen sind. Diese Einrichtungen werden durch die Festsetzung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche gesichert und sind darüber hinaus auch innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässig (Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).