

Stuttgart, 15.09.2021

## **Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	28.09.2021
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	28.09.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	05.10.2021

### **Beschlussantrag**

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen vom 14. Juni 2021 mit Begründung und Umweltbericht gleichen Datums sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Norden erweitert und ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

### **Kurzfassung der Begründung**

#### Planungsziel

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die Kinder- und Jugendfarm, die seit 1972 auf dem städtischen Areal in der Schlotwiese in Stuttgart-Zuffenhausen untergebracht ist, planungsrechtlich zu sichern und bauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Die Kinder- und Jugendfarm Zuffenhausen ist eine pädagogisch betreute Einrichtung und richtet sich an Kinder im Alter von 6 bis 14 Jahren, die überwiegend in den umliegenden Stadtbezirken beheimatet sind. Schwerpunkte der Arbeit sind u.a. Tier-, Reit- sowie Naturpädagogik. Die Kinder- und Jugendfarm hat einen Bauantrag für einen eingeschossigen Neubau anstelle des bestehenden Farmhauses eingereicht. Der Neubau ist erforderlich, da das bestehende Farmhaus marode ist und Auflagen im Sanitärbereich nicht erfüllt werden können. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Schlotwiese (1997/012) ist für das Baugrundstück eine „private Grünfläche - Kinder- und Jugendspielplatz“ festge-

setzt. Das Planrecht lässt das Bauvorhaben nicht zu. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so gewählt, dass er nicht in die Abgrenzung des westlich liegenden Landschaftsschutzgebietes eingreift. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um die gewünschte bauliche Entwicklung umsetzen zu können.

#### Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 02.05.2017 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen gefasst (GRDrs 203/2017). Der Bezirksbeirat Zuffenhausen hat am 25.04.2017 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Durch das Amtsblatt Nr. 19 vom 11.05.2017 wurde die Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 12.05.2017 bis zum 14.06.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (heute Amt für Stadtplanung und Wohnen) sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen ausgelegt wurden. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 18.05.2017 im Bezirksrathaus Zuffenhausen durchgeführt wurde. Es nahm ein Bürger teil. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

#### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt (14.06.2017 – 19.07.2017). Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 6 zusammengestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### Geltungsbereichserweiterung

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Nordwesten geringfügig erweitert. Die Erweiterung erfolgt aufgrund einer Anpassung an den tatsächlich genutzten Bereich der Kinder- und Jugendfarm. Die Erweiterung ist in der Anlage 2 dargestellt.

#### Festsetzungen des Bebauungsplans

Im aufzustellenden Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsnutzung Kinder- und Jugendfarm mit Zweckbauten und Außenanlagen, mit einer überbaubaren Fläche und mit einer maximalen Gebäudehöhe der geplanten baulichen Anlagen von ca. 4,5 m sowie eine private Grünfläche festgesetzt werden. Als Ausgleich für die entfallenden Vegetationsbestände bzw. zur Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind Begrünungsmaßnahmen, u. a. am Gebäude, sowie der Erhalt eines Großteils des vorhandenen Vegetationsbestandes vorgesehen. Die Festsetzungen werden in der Begründung erläutert (Anlage 5).

### Umweltbelange

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die einzelnen Ergebnisse wurden im Umweltbericht zusammengestellt (Anlage 5). Die bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen vermieden oder vermindert werden. Es verbleiben somit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Angaben über die Kosten können erst nach der Behördenbeteiligung gemacht werden. Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden von der Stadt Stuttgart übernommen.

Für den Neubau der Kinder- und Jugendfarm wurden Mittel in Höhe von 250 000 Euro und im Doppelhaushalt 2020/2021 Mittel in Höhe von 375 000 Euro bereitgestellt. Die Mittel stehen in Höhe von insgesamt 620.000 Euro im Doppelhaushalt 2020/2021 im Teilfinanzhaushalt 510 - Jugendamt, Projekt 7.513162 Sonstige Investitionskostenzuschüsse 51, Ausz.Gr. 781 - Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte zur Verfügung.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

WFB, SOS, JB und T

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Nr.: 424/2016

Nr.: 697/2019

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Änderung des Geltungsbereichs
3. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
5. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

<Anlagen>