

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Stadtquartier Rohrer Höhe / Hans-Rehn-Stift (Vai 283) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen

Allgemeine Ziele und Zwecke



Bebauungsplan Stadtquartier Rohrer Höhe/Hans-Rehn-Stift (Vai 283) - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Modernisierung der bestehenden Altenwohnanlage Hans-Rehn-Stift beschlossen, auf eine Generalsanierung zu verzichten. Stattdessen soll die Anlage abgebrochen werden. An ihrer Stelle soll ein neues integratives Stadtquartier geschaffen werden, in dem Menschen aus verschiedenen Bevölkerungsgruppen Wohnraum finden. Die Wohnbedürfnisse alter Menschen und das Miteinander alter und junger Menschen sollen dabei besonders beachtet werden.

Der Gemeinderat hat außerdem beschlossen, einen nicht offenen Realisierungswettbewerb auszuloben.

Der Eigenbetrieb Leben & Wohnen (ELW), der für die Altenwohnanlage verantwortlich ist, hat aufgrund dieser Beschlusslage mit der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau eine Projektentwicklungsvereinbarung zur Zusammenarbeit bei der Konzeption und Umsetzung der Neubebauung abgeschlossen.

Der Wettbewerb wurde 2017 ausgelobt und im März 2018 entschieden. Der Wettbewerbsentwurf wurde auf Anregung des Preisgerichts überarbeitet und soll Grundlage des Bebauungsplanverfahrens sein.

Im Plangebiet sollen künftig ein Pflegeheim mit 45 Pflegeplätzen und 30 Wohneinheiten für pflegenahes Wohnen sowie einer Begegnungsstätte Platz finden. Außerdem sollen 74 Wohnungen unterschiedlicher Größe als Service- bzw. Generationenwohnungen und eine Kindertagesstätte realisiert werden. Die Erschließung des neuen Quartiers soll von der Supperstraße aus erfolgen sowie über einen Weg am östlichen Rand des Plangebiets, der bereits heute der Erschließung der Altenwohnanlage dient (s. Übersichtsplan).

Die Grundstücksfläche soll zwischen den Projektpartnern real geteilt werden, wobei der ELW die Teilfläche mit Pflegeheim, pflegenahem Wohnen und Begegnungsstätte und das Siedlungswerk die Teilfläche mit Servicewohnen, den Wohngebäuden und der Kindertagesstätte übernimmt (s. Grundstücksteilungsplan). Für die Realisierung der Wohnungen soll das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell zur Anwendung kommen und eine entsprechende Vereinbarung im Kaufvertrag getroffen werden. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, wird eine erhöhte Förderquote von 50% gelten.

Das geltende Planungsrecht (Thingplatz/Altenheim (1975/9) setzt für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim, Altenwohn- und Pflegeheim und Personalwohnungen fest. Für das Wegegrundstück Flst. Nr. 572 setzt der Bebauungsplan 1908/48 öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die Neubebauung, die neben einem Pflegeheim und heimverbundenen Wohnungen auch eine große Anzahl unterschiedlicher Wohnungen u. a. für Familien mit Kindern umfasst, ist auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig. Für die Neubebauung soll deshalb das geltende Planungsrecht geändert werden.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans wird sich auf das gesamte Baugrundstück erstrecken. Für einen Teil des Grundstücks wird Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden, für den anderen Teil Allgemeines Wohngebiet. Die Bebauungsplanung soll gemäß § 13a BauGB als Verfahren zur Innenentwicklung durchgeführt werden.

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, sind nicht beabsichtigt. Mit dem Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Im Verfahren nach § 13a 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht.

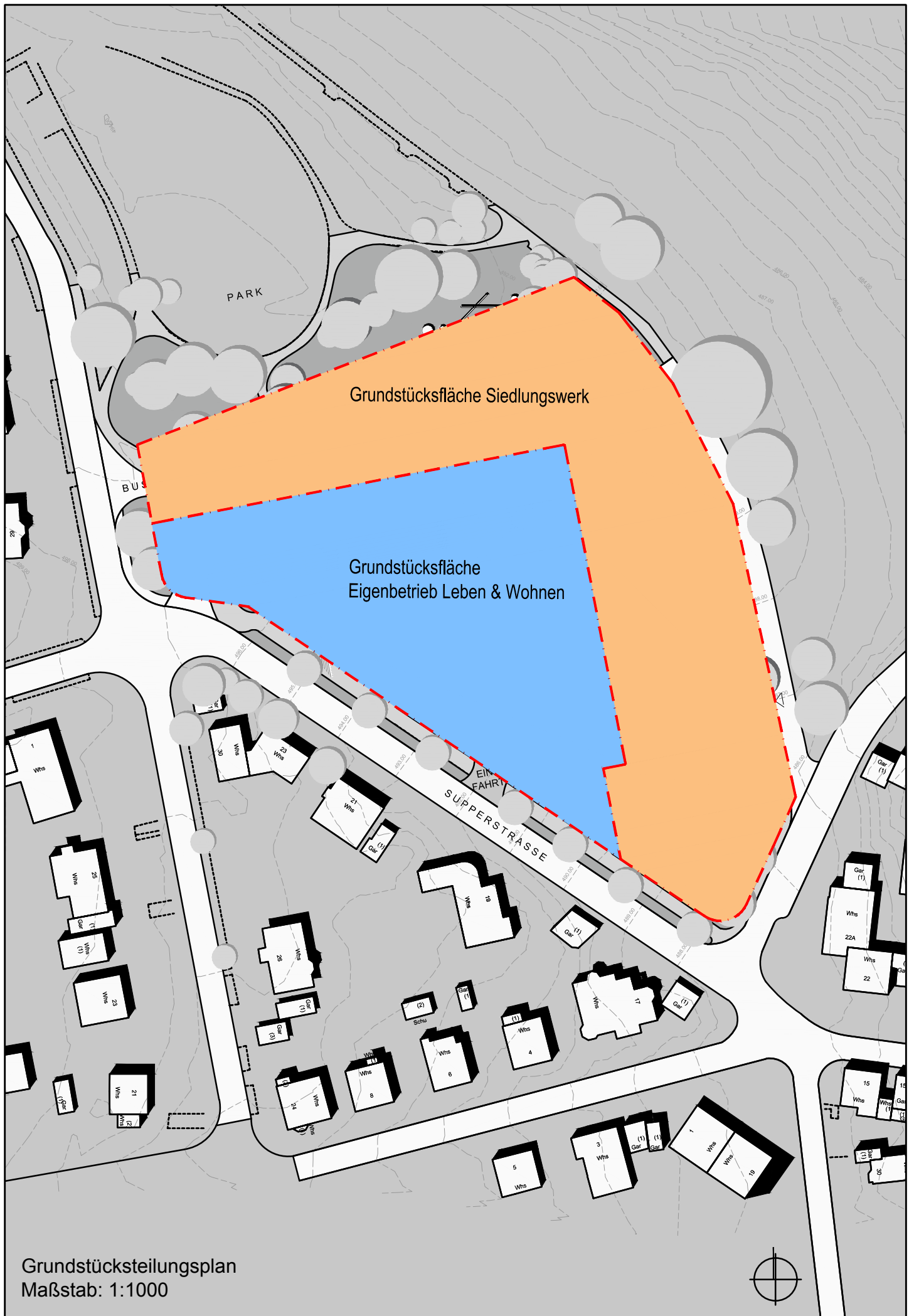
In Folge der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird die Teilanpassung des Flächennutzungsplans, der hier Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Größere Gebäude für soziale Zwecke (Alten- und Behinderteneinrichtungen, Bürgerhäuser)“ (Bestand) darstellt, im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans erstreckt sich auf das gesamte Grundstück Supperstraße 28 - 30 (Flst. Nr. 570/1) und auf ein Teilstück des angrenzenden Feldwegs (Flst. Nr. 572). Er umfasst ca. 10 915 m².

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 29. Mai 2019

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Anlagen
Übersichtsplan
Grundstückteilungsplan



Grundstücksteilungsplan
Maßstab: 1:1000



Übersichtsplan
Maßstab: 1:1000