

Stuttgart, 21.10.2019

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

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	19.11.2019
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	26.11.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2019

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Stadtquartier Rohrer Höhe / Hans-Rehn-Stift (Vai 283) im Stadtbezirk Vaihingen ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt. Maßgebend ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 29. Mai 2019.

Begründung

Die Altenwohnanlage Hans-Rehn-Stift wurde 1977 in Betrieb genommen. Das Haus vereint die Bereiche Pflegeheim, Betreutes Wohnen und Begegnungsstätte. Im Januar 2008 wurde die im Erbbaurecht errichtete Anlage von der Hans-Rehn-Stiftung auf den Eigenbetrieb Leben & Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart (ELW) mit der Verpflichtung zu einer Generalsanierung übertragen.

Mehrere Untersuchungen zur Sanierungswürdigkeit des Gebäudekomplexes ergaben, dass ein abschnittweises Vorgehen weder bei der Sanierung noch bei einer Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll möglich ist. Stattdessen wurde eine Gesamträumung des Geländes und eine Neubebauung vorgesehen.

Im Juni 2016 beschloss der Gemeinderat die Durchführung eines nicht offenen Realisierungswettbewerbs (vgl. GRDRs 85/2016). Der ELW hat auf der Grundlage dieses Beschlusses eine Projektentwicklungsvereinbarung mit der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau zur Zusammenarbeit bei der Konzeption und der Realisierung der Neubebauung getroffen. Übergeordnetes Ziel der Planungsrealisierung ist die Entwicklung des Geländes als Generationen übergreifendes Wohnquartier mit Gemeinwesen orientierten Elementen und unterschiedlichen Wohn- und Pflegeangeboten für ältere Menschen und Familien. Die gesellschaftliche Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnraum für alle Kreise der Gesellschaft. Das bauliche Ziel ist die Anbindung des neuen Wohnquartiers an die Nachbarbebauung unter Berücksichtigung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM).

Der Wettbewerb wurde 2017 ausgelobt. Das Preisgericht verlieh am 23. März 2018 den ersten Preis an die HWP Planungsgesellschaft. Mit der Entscheidung des Preisgerichts waren verschiedene Anregungen zur weiteren Bearbeitung der Planung gegeben worden. Zwischenzeitlich liegt die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses vor.

Wie in der Auslobung vorgegeben wird der ELW ein Pflegeheim mit 45 Pflegeplätzen, 30 pflegenahen Wohneinheiten und eine Begegnungsstätte errichten. Das Siedlungswerk realisiert insgesamt 74 Service- und Generationenwohnungen und eine Kindertagesstätte.

Bei der Wohnbebauung kommt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zur Anwendung. Dabei gilt, da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, die erhöhte Förderquote von 50 %. Das Siedlungswerk wird seine Grundstückanteile von der Stadt erwerben. Im Kaufvertrag werden die Regelungen zum SIM getroffen.

Das Baugrundstück (Supperstraße 28-32, Flst. Nr. 570/1) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Thingplatz / Altenheim (1975/9), der hier Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim, Altenwohn- und Pflegeheim und Personalwohnungen festsetzt. 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. Zur Aufhebung der Gemeinbedarfsnutzung des Grundstücks wurde am 11. März 2015 eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass einer Aufgabe der planungsrechtlich gesicherten Gemeinbedarfsfläche in noch zu definierenden Teilbereichen zu Realisierung von zusätzlichem Wohnraum unter Berücksichtigung der genannten Forderungen (5 Wohnungen für Wohnungslosenhilfe SIM Ansatz auf städtischen Grundstücken mit bis zu 50 % Anteil geförderten Wohnungsbau, ggf. Kita) zugestimmt werden kann.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans soll sich auf das gesamte Baugrundstück erstrecken. Die bislang geltende Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf soll für einen Teil des Grundstücks durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Der angrenzende Feldweg (Flst. Nr. 572) der bereits heute zur Erschließung der Altenwohnanlage genutzt wird, soll in den Geltungsbereich einbezogen werden. Damit kann auf die Einbeziehung des Feldwegs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Weinberge/Satteläcker (Vai 254), dessen Aufstellung 2008 beschlossen wurde, künftig verzichtet werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Auf dem bereits heute baulich genutzten Areal sollen neue Gebäude errichtet werden, die den aktuellen Anforderungen an altengerechtes Wohnen einerseits sowie dem Bedarf an neuem Wohnraum andererseits Rechnung tragen. Die Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich. Auf Anlage 1 dieser Drucksache (Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung) wird verwiesen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der eine Gemeinbedarfsfläche darstellt, entwickelbar. Der FNP soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung einen Monat im Bezirksrathaus Vaihingen und im Amt für Stadtplanung und Wohnen zur Einsichtnahme auszulegen. Die Unterlagen werden im selben Zeitraum auch ins Internet eingestellt. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Bezirksrathaus in Vaihingen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate WFB, SI und T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 29. Mai 2019 mit den Anlagen
Übersichtsplan und Grundstücksteilungsplan
2. Verkleinerung Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 29. Mai 2019

<Anlagen>