

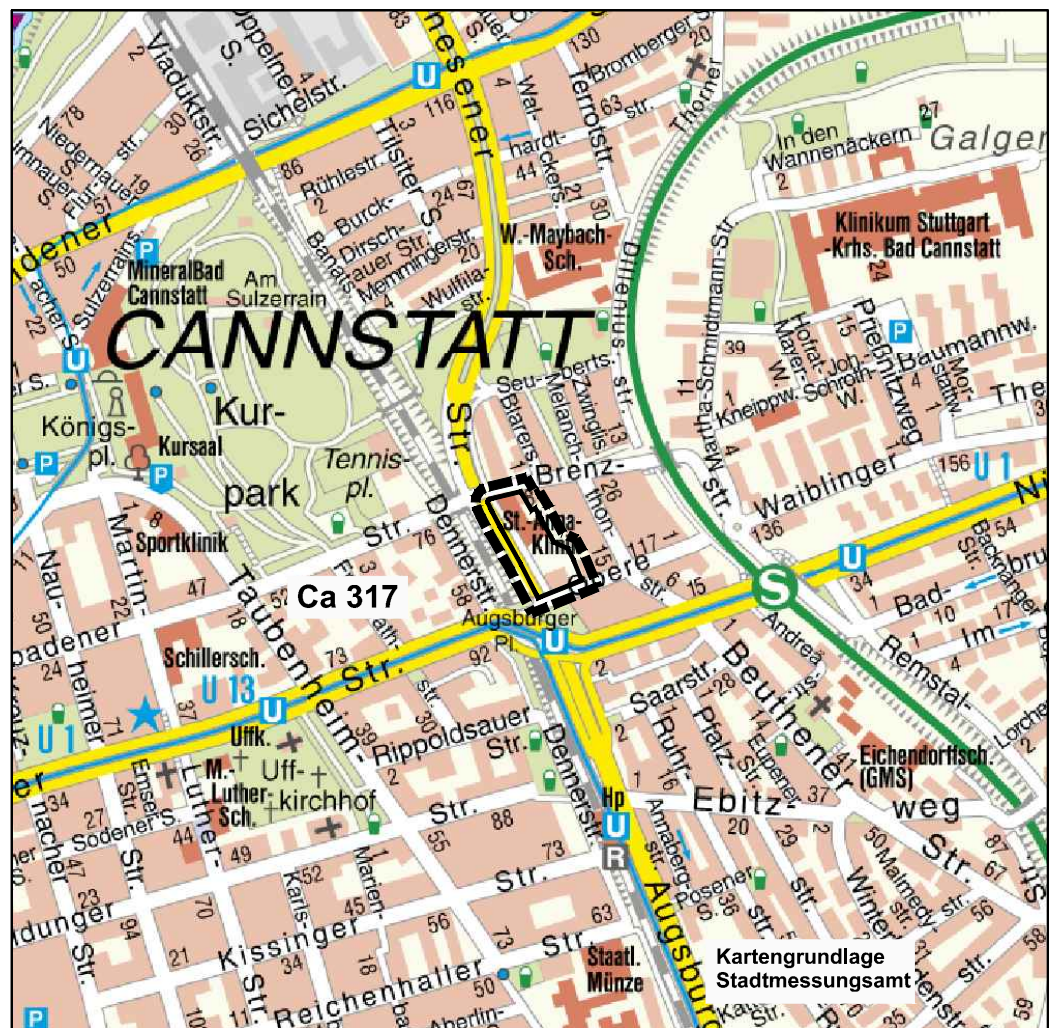
Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

St.-Anna-Klinik (Ca 317)

im Stadtbezirk
Stuttgart-Bad Cannstatt

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
St.-Anna-Klinik (Ca 317) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt

Inhaltsübersicht

1. Lage und Größe des Plangebiets
2. Bestand und Umgebung
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
4. Geltendes Planungsrecht / andere Verordnungen und Planungen
5. Verfahren nach § 13 a BauGB
6. Planerische Konzeption
7. Umweltbelange

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt und wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden von der Brenzstraße,
- im Westen von der gegenüber dem Plangebiet deutlich tiefer liegenden Gnesener Straße sowie der Bahnline in Richtung Kornwestheim,
- im Süden von der Oberen Waiblinger Straße,
- im Osten von den Grundstücken der Gebäude Brenzstraße 8 (Flst. 5371/5), Obere Waiblinger Straße 107 und 107 A (Flst. 5371/11) sowie Obere Waiblinger Straße 109 (Teil des Flst. 5371/1).

Der Geltungsbereich umfasst den überwiegenden Teil des Flurstücks 5371/1 und hat eine Fläche von ca. 0,8 ha.

2. Bestand und Umgebung

Das Gelände fällt leicht von Nord nach Süd, von der Brenzstraße zur Oberen Waiblinger Straße, hin ab. Im Westen gibt es eine Stützmauer zur, gegenüber dem Plangebiet deutlich tiefer liegenden, Gnesener Straße.

Der nördliche Gebietsteil ist durch das Gebäude der St.-Anna-Klinik und die zugehörigen, nahezu vollständig versiegelten, Andienungs- und Hofflächen geprägt. Im südlichen Teilbereich stehen an der Oberen Waiblinger Straße 2 Wohnhäuser, die im Zuge der Neubebauung abgerissen werden sollen. Zwischen diesen Gebäuden und dem bestehenden Klinikgebäude befinden sich Nebengebäude, Stellplatzflächen sowie eine Grünfläche mit teils älteren Solitärbäumen.

Die Umgebungsbebauung im Norden, Osten und Süden besteht im Wesentlichen aus drei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Einzelhauscharakter. Am Augsburger Platz werden bis zu 8 Geschosse erreicht. Die Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen, gemischt mit Praxen, Dienstleistungsbetrieben sowie Läden in den Erdgeschosszonen.

Neben der genannten Bebauung wird die unmittelbare Umgebung von den verkehrsreichen Straßenabschnitten der Gnesener Straße, Nürnberger Straße/Waiblinger Straße und dem Verkehrsknoten Augsburg Platz sowie der Bahnstrecke nach Kornwestheim geprägt. Der Verkehrslärm durch Straße und Schiene stellt eine erhebliche Vorbelastung dar.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die St.-Anna-Stiftung betreibt mit der St.-Anna-GmbH innerhalb des Plangebietes die St.-Anna-Klinik, welche eine Belegarztambulanz mit Fachabteilungen für Augenheilkunde, Chirurgie, Orthopädie und Frauenheilkunde/Geburtshilfe ist. Die St.-Anna-Stiftung ist auch in der Altenhilfe aktiv. Vor diesem Hintergrund soll ein Altenpflegeheim in Anbindung an die Klinik errichtet werden. Hieraus entsteht ein Mehrwert für den bisherigen Klinikstandort, indem Heimbewohner bei Erkrankungen, die einen stationären Klinikaufenthalt erforderlich machen, von ihren Bezugspersonen aus dem Seniorenheim in der Klinik weiterbetreut bzw. eventuell nach der Operation in der St.-Anna-Klinik direkt in ihr Wohnumfeld zurückkehren und von Krankenpflegepersonal aus der Klinik versorgt werden können. Das geplante Gebäude soll baulich und funktional mit der St.-Anna-Klinik verbunden werden.

Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan (siehe Ziffer 4) lässt die Erweiterungsplanung nicht zu. Für die Verwirklichung dieser Planungsabsichten ist daher die Schaffung von neuem Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Geltendes Planungsrecht/andere Verordnungen und Planungen

Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf (Bestand) mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar. Der Bebauungsplan, mit dem der Klinikstandort gesichert wird und der ein Altenpflegeheim in direkter Anbindung an die Klinik ermöglichen soll, ist aus der FNP-Darstellung entwickelbar. Hieraus entsteht ein Mehrwert für den bisherigen Klinikstandort, was der FNP-Darstellung entspricht.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Maßnahmenplan) der Landeshauptstadt Stuttgart (LP) stellt für das Plangebiet Baufläche und entlang der Oberen Waiblinger Straße raumbildende Vegetation (Baumreihe) dar.

Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Waiblinger-Augsburgerstraße (Ca 93) (1963/134), rechtsverbindlich seit 23. November 1967. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als weitere Festsetzungen sind u. a. einzelne Baufenster, die maximale Grund-/Geschossflächenzahl (0,3/0,9), maximal 3 Vollgeschosse sowie die offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Kreuzung Gnesener / Brenzstraße ist eine GFZ von 1,0, eine Geschossanzahl von Z = IV sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Weiter gilt der Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen u. a. Cannstatt (1989/6), rechtverbindlich seit 5. Januar 1989, der hier jedoch nur für Teilbereiche eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen der Kategorie A festsetzt.

Andere Verordnungen und Planungen

Verordnung zum Schutz der Heilquellen

Das Plangebiet liegt in der Kernzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Der Klinikstandort der St.-Anna-Klinik soll durch einen mit der Klinik verbundenen Neubau für ein Altenpflegeheim mit insgesamt 90 Einzelzimmern sowie eine in den Neubau integrierte Praxis zur ärztlichen Versorgung und eine ebenfalls integrierte untergeordnete Anzahl von Seniorenwohnungen gestärkt werden. Die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau aus dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell finden daher keine Anwendung.

Vergnügungsstättenatzung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Ca 301) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt wurde am 30. April 2013 gefasst. Die Zielsetzungen des vollständigen Ausschlusses von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wettbüros außerhalb der A-, B- und C-Zonen - und damit auch im Plangebiet - sind zu beachten.

Wohnraumzweckentfremdung

Die Wohngebäude Obere Waiblinger Straße 103 und 105 werden zu Gunsten des Neubaus zurückgebaut. Die Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZWEVS) ist zu beachten.

5. Verfahren nach § 13 a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient. Die zukünftig festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird unter 20 000 m² betragen, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen und es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

6. Planerische Konzeption

Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukunftsfähige Entwicklung des bestehenden Klinikstandortes. Neben der Sicherung des Bestandes wird eine Ergänzung des Baubestandes mit einem Seniorenpflegeheim und damit in Verbindung stehenden Nutzungen, wie einer Tagespflege, Praxen sowie betreute Seniorenwohnungen ermöglicht. Das Plangebiet soll daher als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Klinik, Altenpflegeheim mit Seniorenwohnungen festgesetzt werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die Obergrenzen für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO eingehalten.

Bebauung und Freiraum

Die St.-Anna-Stiftung plant angrenzend an die St.-Anna-Klinik einen Neubau für ein Altenpflegeheim mit insgesamt 90 Einzelzimmern. Als inhaltliche Ergänzung und zur Verbesserung der Schnittstelle zwischen ambulanter und stationärer Versorgung sollen im Gebäude eine Tagespflege, eine Praxis zur ärztlichen Versorgung sowie Seniorenwohnungen entstehen.

Der geplante Neubau soll direkt an das bestehende Klinikgebäude angebaut werden. Das winkelförmige Gebäude ergänzt die Baukanten entlang der Gnesener Straße bzw. der Oberen Waiblinger Straße und schafft darüber hinaus eine bauliche Akzentuierung zum Augsburger Platz hin. Gleichzeitig entsteht ein lärmgeschützter Bereich im Quartiersinneren.

Die Planung orientiert sich am bestehenden Klinikgebäude und weist 3 bis 4 Vollgeschosse sowie zusätzlich ein zurückgesetztes Staffeldachgeschoss (begrüntes Flachdach) auf.

Mobilität

Fußgänger, Radfahrer, Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die im Norden (Brenzstraße) und im Süden (Obere Waiblinger Straße) angrenzenden Bestandsstraßen für Fußgänger, Radfahrer und den Motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erschlossen.

Für die Neubebauung wird die erforderliche Parkierung in einer Tiefgarage im Untergeschoss untergebracht. Die Anbindung erfolgt über eine Zufahrt an der Oberen Waiblinger Straße. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht ein sehr guter Anschluss an den ÖPNV.

In kurzer, fußläufiger Entfernung liegen im Südwesten die Stadtbahnhaltestelle Augsburger Platz mit den Linien U 1 (Stuttgart-Vaihingen - Fellbach) und U 13 (Giebel - Hedelfingen) sowie im Nordosten die Haltestelle Nürnberger Straße mit den S-Bahnlinien S 2 (Filderstadt – Schorndorf) und S 3 (Flughafen/Messe - Backnang).

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maß an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften St.-Anna-Klinik (Ca 317) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Derzeit sind folgende umweltrelevante Aspekte bekannt, die bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen:

- Bestehende, auf das Plangebiet einwirkende, Lärmimmissionsbelastungen (Straßen- und Schienenverkehr) sowie Luftbelastungen (Schutzgut Mensch).
- Vorkommen von seltenen und gefährdeten sowie besonders und streng geschützter Arten (Schutzgut Pflanzen und Tiere).

Baumbestand/besonders geschützte Arten (§ 44 BNatSchG)

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.

Das Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der Bestandssituation insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes nicht auszuschließen. Eine Überprüfung anhand einer artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG wird daher im weiteren Verfahren durchgeführt.

Verkehrslärm/Luftbelastung

Es ist in Bezug auf das Plangebiet mit einer erheblichen Vorbelastung durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) und mit einer erhöhten Luftschadstoffbelastung zu rechnen.

Es werden im weiteren Verfahren entsprechende Gutachten/Stellungnahmen erstellt.

Natura 2000/FFH-Gebiete

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist mit dem Landschaftsschutzgebiet „Rosensteinpark“ eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7220-341 „Stuttgarter Bucht“ in ca. 2 000 m Entfernung zu nennen. Ausgehend von den geplanten Vorhaben im Plangebiet und der gegenwärtigen baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets zu erwarten. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodenschutzkonzept (BOKS)

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neuplanung eventuelle Veränderungen in der Bilanz nach dem Bodenschutzkonzept (BOKS) der Landeshauptstadt Stuttgart zu erwarten sind.

Stadtklima

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (Hrsg.: Verband Region Stuttgart, 2008) ist das Plangebiet als Stadtrand-Klimatop ausgewiesen. Die stadtklimatologischen Belange werden im weiteren Verfahren geprüft.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Kernzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 24. Mai 2018

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor