

Stuttgart, 22.01.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wohnquartier Pallotti/Aulendorfer Straße (Bi 65)
im Stadtbezirk Birkach
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Birkach	Einbringung Beratung	nicht öffentlich öffentlich	01.03.2016 07.03.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	08.03.2016

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Wohnquartier Pallotti/Aulendorfer Straße (Bi 65) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Deckblatt der „Allgemeinen Ziele und Zwecke“ der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung zum Aufstellungsbeschluss vom 9. Oktober 2015.

Kurzfassung der Begründung

Die katholische Kirche hat ihren Standort in der Birkheckenstraße 78 und 80 in Stuttgart-Birkach aufgegeben. Das Grundstück, auf dem sich die St. Vinzenz Pallotti Kirche (Flst. 521) befindet, soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Es ist geplant, die bisher dort festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens als Wohngebiet mit 7 Wohngebäuden - inklusive einem Gebäude mit Wohnraum für Flüchtlinge, Asylbewerber und Studenten sowie einer 4-gruppigen Kindertagesstätte im Sinne eines integrierten Gemeinwesens - zu entwickeln. Nach einer vorangegangenen Entbehrlichkeitsprüfung der Gemeinbedarfsfläche wurde mit dem Investor, dem Siedlungswerk vereinbart, dass der vom Sozialamt angemeldete Bedarf eines Pflegeheims nicht an diesem Standort, sondern in Plieningen-Steckfeld realisiert werden soll. Der UTA hat von dem Vorhaben zustimmend Kenntnis genommen (Niederschrift Nr. 454, 2014). Der Bezirksbeirat Plieningen-Birkach hat am

20. Oktober 2014 den Planungen mehrheitlich zugestimmt. Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 9. Oktober 2015 wird verwiesen (Anlage 1).

Das Siedlungswerk hat als Projektentwickler dieses Vorhabens einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, an dem insgesamt 15 Planungsbüros teilgenommen haben. Der Entwurf von Schwarz.Jacobi Architekten BDA, Stuttgart wurde bei der Preisgerichtssitzung am 3. Juli 2015 mit dem ersten Preis ausgezeichnet (Anlage 4). Er soll in der überarbeiteten Fassung vom 14. September 2015 dem Bebauungsplan als Grundlage dienen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit der Checkliste zur Umweltprüfung sowie die Unterlagen zum Sieger-Entwurf des Wettbewerbs für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksamt Plieningen-Birkach zur Einsicht und Stellungnahme öffentlich ausgelegt. Zudem hat die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich bei einem Anhörungstermin zur Planung zu äußern und diese zu erörtern. Die Termine zur frühzeitigen Beteiligung werden im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung entstehen, wurden anhand der Checkliste erfasst. Auf die „Allgemeinen Ziele und Zwecke“ der Planung vom 9. Oktober 2015 wird verwiesen (Anlage 1).

Die Realisierung der neuen Nutzung des Grundstückes im Sinne des Wettbewerbsergebnisses erfordert die Änderung des Planungsrechts durch Aufstellung des Bebauungsplans Wohnquartier Pallotti/Aulendorfer Straße (Bi 65). Das Grundstück soll im Bebauungsplan als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das Verfahren erfolgt aufgrund der höherwertigen Wohnnutzung nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die Entwürfe des Wettbewerbsgewinners bilden den geförderten Wohnraum entsprechend der SIM-Konditionen ab. Die den Wettbewerbsplänen zu entnehmenden Wohnungsgrößen und -zuschnitte wurden auch vom Amt für Liegenschaften und Wohnen, Wohnraumförderung als förderfähig bewertet. Die Grundvereinbarung zu SIM wird bis zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vom bisherigen Eigentümer des Grundstückes, der katholischen Kirchengemeinde St. Antonius, unterzeichnet. Damit werden die Grundsätze zu SIM anerkannt. Im weiteren Verfahren werden die Konditionen differenziert ermittelt und in einem städtebaulichen Vertrag, der vor dem Auslegungsbeschluss abzuschließen ist, auf der Grundlage von § 11 BauGB vereinbart. In diesem städtebaulichen Vertrag, der mit dem Siedlungswerk und dem Bistum Rottenburg-Stuttgart als künftige Eigentümer abgeschlossen wird, werden gegebenenfalls zusätzliche Vereinbarungen wie beispielsweise die Übernahme der Kosten für erforderliche Gutachten, Verlegung der Bushaltestelle, Wegerechte etc. festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen voraussichtlich keine Kosten. Genaue Angaben hierzu können allerdings erst im Laufe des Verfahrens nach der Beteiligung der Behörden und der städtischen Ämter gemacht werden. Die Übernahme der sich eventuell daraus ergebenden Kosten durch den Planungsbegünstigten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt (s. o).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

OB/82, SJG, T, RSO, WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag der Bezirksbeiratsfraktion FDP vom 26. Februar 2015: Wohnquartier St. Vinzenz Pallotti, Stuttgart-Birkach, Bauvorhaben des Siedlungswerks / Entwurf zur Auslobung des Einladungswettbewerbs vom 12. Januar 2015

Gemeinsamer Antrag der Bezirksbeiratsfraktionen Birkach von CDU, SPD, FDP und FW vom 8. August 2015 zum Wohnquartier St. Vinzenz Pallotti, Stuttgart-Birkach, Bauvorhaben des Siedlungswerks / Ergebnis des Architektenwettbewerbs vom 15. Juni 2015

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste zum Umweltbericht vom 9. Oktober 2015
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 9. Oktober 2015
3. Entwurfparameter vom 7. Januar 2015 (Bestandteil der Wettbewerbsauslobung)
4. Unterlagen zum Wettbewerbsentwurf (überarbeitet) vom 14. September 2015, Preis von Schwarz.Jacobi Architekten

<Anlagen>