

Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Scharnhäuser Straße / Im Bogert (Plie 91)

Inhaltsübersicht

1. Lage und Größe des Geltungsbereichs
2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Geltendes Recht und andere Planungen
4. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB
5. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
6. Planerische Zielsetzungen
7. Verkehr, Erschließung und Infrastruktureinrichtungen
8. Umweltbelange
9. Finanzielle Auswirkungen

1. Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am Rande des historischen Bereichs des Stadtbezirks Plieningen an der Scharnhäuser Straße. Es umfasst das Grundstück der ehemaligen Landwirtschaftlichen Schule Flst. 392/3 und den öffentlichen Platz Flst. 205 sowie den öffentlichen Parkplatz Flst 222/1 und das private Flurstück 227/8. Zudem liegen Teile der Straßen Scharnhäuser Straße, Im Bogert, Schulgässle und Ressestraße im Gebiet.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5 453 m².

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf dem städtischen Grundstück Scharnhäuser Straße 19 Flst. 392/3 befand sich bis Mai 2016 das Gebäude der Landwirtschaftlichen Schule. Der Schulbetrieb musste aufgrund des schlechten Gebäudezustandes verlagert und das Gebäude abgebrochen werden. Vor über zwanzig Jahren war vorgesehen, auf dem Grundstück die freiwillige Feuerwehr Plieningen angesiedelt werden. Diese befindet sich an der Bernhäuser Straße. Im heute rechtskräftigen Bebauungsplan Goez-/Scharnhäuser Straße 1993/1 wurden, entsprechend der geplanten Nutzung für die Feuerwehr, Festsetzungen getroffen, die eine anderweitige Nutzung nur eingeschränkt ermöglichen.

Da auch im Stadtbezirk Plieningen ein erheblicher Bedarf an Wohnungen für Seniorinnen und Senioren und - aufgrund der Nähe zur Universität Hohenheim - an günstigem Wohnraum für Studierende besteht, sollen auf dem Grundstück, neben Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren und junge Pflegebedürftige sowie auch Wohneinheiten für Studierenden hergestellt werden. Damit entspricht das Vorhaben den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart, dringend benötigte Pflegeplätze und Wohnangebote für Studierende im Stadtbezirk Plieningen, vor allem auf Flächen im Innenbereich, herzustellen.

Die zentrale Lage des Grundstücks im Ort bietet eine sehr gute Ausgangssituation für dieses intergenerative Nutzungskonzept. Das Grundstück liegt gerade noch im alten Ortskern, in unmittelbarer Nähe befinden sich lebendige öffentliche Bereiche wie der Mönchhof sowie wichtige Nahversorgungseinrichtungen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr direkt vor der Haustür bietet zudem weitere Vorteile für Seniorinnen, Senioren und für Studierende: Auch entferntere Ziele sowie die Einrichtungen der Universität Hohenheim sind gut erreichbar.

Damit das Vorhaben umgesetzt und das Grundstück entsprechend genutzt werden kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Scharnhäuser Straße / Im Bogert (Plie 91) erforderlich.

3. Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für den südlichen Bereich des Plangebietes gemischte Baufläche, für den nördlichen Bereich Wohnbaufläche dar. Das Ziel des Bebauungsplanes entspricht dem Ziel der FNP-Darstellung. Der Bebauungsplan ist damit als aus dem FNP entwickelbar zu bezeichnen.

Bebauungspläne und andere Planungen

Der bestehende Bebauungsplan 1993/1 Goetz-/Scharnhäuser Straße setzt für das Grundstück der ehemaligen Schule als Art der Nutzung ein Besonderes Wohngebiet fest. Die Höhe ist mit Z=II bzw. Z = III, die GRZ mit 0,35 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Das Baufenster wurde der einst geplanten Nutzung für die Feuerwehr Plieningen angepasst.

Für das Flurstück 227/8 setzt der Bebauungsplan bislang keine überbaubare Grundstücksfläche fest. Das Flurstück 222/1 ist als öffentlicher Parkplatz mit Verkehrsgrün festgesetzt. Die Straße Im Bogert sowie das Schulgässle sind als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Scharnhäuser Straße, die Ressestraße sowie der öffentliche Platz mit Stellplätzen (Flst. 205) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1992/13 und sind als Verkehrsfläche sowie als öffentlicher Platz mit Verkehrsgrün festgesetzt.

Erhaltungssatzung

Der Planbereich grenzt im Westen an den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für das Gebiet der städtebaulichen Gesamtanlage P/B 1 - Alt-Plieningen von 1988. Sie hat das Ziel, bauliche Anlagen und die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes zu schützen.

Vergnügungseinrichtungen

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Textbebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen und andere“ in Plieningen (Plie 58) (1989/14).

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. März 2013 den Aufstellungsbeschluss und am 28. Juli 2015 den Auslegungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Plieningen“ (Plie 83) gefasst. Dieser Bebauungsplan soll den Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ in Plieningen (Plie 58) 1989/14 ersetzen und den gesamten bebauten Bereich des Stadtbezirks Plieningen umfassen. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Plieningen“ (Plie 83) wird voraussichtlich Ende 2017 erfolgen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einer archäologischen Verdachtsfläche. Innerhalb dieser können Kulturdenkmale des Mittelalters und der frühen Neuzeit gemäß § 2 DSchG liegen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einzeln ausgewiesen sind.

Bürgerbeteiligung

Für den Rahmenplan Ortsmitte Plieningen wurde 2013 ein Bürgerbeteiligungsprozess in drei Phasen durchgeführt. Neben unterschiedlichsten Ergebnissen zu den Themen Ortsbild, Grüngestaltung und Wegevernetzung, Nahversorgung, Landwirtschaft, Infrastruktur sowie Wohnen, Freizeit, Gemeinschaftsleben wurde von den Bürgern für den Bereich um das Grundstück der Scharnhäuser Straße 19 ein weiterer Beteiligungsprozess gefordert. Dort sollte unter Berücksichtigung einer ökologischen Bauweise ein Standort für alternative Wohnformen im Alter entstehen.

Im Mai 2016 wurde für diesen Bereich ein Beteiligungsprozess durchgeführt, um den Bürgern die Ideen zur zukünftigen Nutzung vorzustellen bzw. deren Anregungen dazu einzuholen. Als Ergebnis des Beteiligungsprozesses konnte festgehalten werden, dass die Bürger die geplanten Nutzungen grundsätzlich begrüßen. Bei der Neubebauung des Grundstücks sollten u.a. die umgebenden Gebäudehöhen, der Ortsbildcharakter, die Besonnung und die Aufenthaltsqualität berücksichtigt werden.

4. Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Plieningen“ liegt zwar in der Nähe des Planungsgebiets, er wurde 2010 aber nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Weitere Bebauungspläne, welche im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan stehen, existieren nicht und sind auch nicht geplant. Die übrigen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB liegen vor: Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Mit diesem Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Der aufzustellende Bebauungsplan nach § 13 a BauGB dient dazu, Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen herzustellen; hier Wohnraum für Pflegebedürftige aller Altersgruppen und für Studierende.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u. a. die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

5. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Flurstück 392/3 der ehemaligen Landwirtschaftlichen Schule ist freigeräumt. Teile des Grundstücks sind derzeit als Gartenflächen verpachtet. Die Flurstücke 392/3 und 227/8 sind unbebaut. Die beiden Plätze werden als öffentlicher Parkplatz bzw. öffentlicher Platz mit Stellplätzen genutzt.

Im Süden liegt eine zwei- bis dreigeschossige, für den Plieninger Ortskern großmaßstäbliche Bebauung dem Plangebiet gegenüber. Dort sind ein Hotel und kleinere gewerbliche Einrichtungen untergebracht sind. Östlich, westlich und nördlich bestehen eher kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, die überwiegend der Wohnnutzung dienen. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach.

6. Planerische Zielsetzungen

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Pflegebedürftige aller Altersklassen sowie für Studierende. Das Grundstück stellt eine der letzten städtischen Entwicklungsflächen in Plieningen dar. Aufgrund seiner Nähe zum historischen Zentrum - dem Mönchhof - und zum zentralen Versorgungsbereich sowie seiner direkten Anbindung an die Universität Hohenheim bietet es sich für die geplante Nutzung an. Wegen der bestehenden Festsetzungen und der ehemals geplanten Nutzung ist neues Planungsrecht erforderlich. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine neue planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Nutzung geschaffen werden. Das Gebiet soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung als ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für das Maß der baulichen Nutzung dienen die Obergrenzen der BauNVO als Orientierung. Grundlage für die weiteren detaillierteren Festsetzungen sollen die Machbarkeitsstudie bzw. die mit dem Verkauf noch durchzuführende Mehrfachbeauftragung sein.

Insgesamt soll ein Wohnquartier mit einem vielschichtigen Wohnraumangebot und einem gemeinsamen Treffpunkt entstehen. Neben einer gestalterisch anspruchsvollen Gebäudestruktur und Freiraumgestaltung muss sich die Neubebauung in die bereits bebaute Umgebung einfügen und die Höhen der Gebäude an der Scharnhäuser Straße bzw. der angrenzenden Bebauung Im Bogert berücksichtigen. An der Scharnhäuser Straße ist eine Höhe entsprechend des ehemaligen Schulhauses vorstellbar. Im nördlichen Bereich des Grundstücks sollen, in Bezug auf die angrenzende kleinteilige Bebauung, max. zweigeschossige Gebäude mit zurückversetztem Staffelgeschoss entstehen. Die zukünftige Bebauung muss zudem beachten, dass insbesondere die Blickbeziehung von den Hohenheimer Gärten zur Martinskirche nicht verbaut werden darf.

Der Anteil an versiegelter Fläche ist so gering wie möglich zu halten. Eine Begrünung von Flachdach- und Hofflächen sowie wasserdurchlässige Beläge im Bereich von begehbaren Flächen und Parkierungsbereichen ist vorzusehen.

Die Parkierung ist überwiegend in einer Tiefgarage unterzubringen.

7. Verkehr, Erschließung und Infrastruktureinrichtungen

ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die unmittelbar vor dem Grundstück liegende Bushaltestelle „Ressestraße“ gewährleistet. Die Haltestelle wird von den Linien 70, 73 und 122 angefahren.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Scharnhäuser Straße und die Straße Im Bogert sowie die Ressestraße und das Schulgässle an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Hauptanbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Scharnhäuser Straße. Die A 8 ist als Teile des überörtlichen Verkehrsnetzes in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Zufahrt zum Grundstück Flst. 392/3 ist über die Straße „Im Bogert“ möglich.

Geh- und Radwegeverbindungen

Fußwegeverbindungen bestehen entlang der Scharnhäuser Straße, der Straße Im Bogert, dem Schulgässle und der Ressestraße. Über die Ressestraße bzw. das Schulgässle führt ein Schulweg zur Körschtalschule. Innerhalb des Plangebietes liegen keine Haupt- und Nebenrouten des Stuttgarter Radwegenetzes. Eine Radfahrempfehlung führt entlang der Scharnhäuser Straße Richtung Scharnhäuser.

Infrastruktureinrichtungen

Der Mönchhof mit dem Heimatmuseum, der Stadtebibliothek, der Stadtteilmusikschule, der Martinskirche mit Gemeindehaus und einer Kita ist ca. 150 m entfernt. Der zentrale Einkaufsbereich mit Angeboten des täglichen Bedarfs liegt in ca. 300 m Entfernung und ist auch mit dem Bus erreichbar. Das Körschtal und die Hohenheimer Gärten mit dem Botanischen und Exotischen Garten sowie der Universität Hohenheim liegen in direkter Nähe und sind über Fußwege gut erreichbar. Ebenso die Körschtalschule (Gemeinschaftsschule) mit Turn- und Versammlungshalle, das Paracelsusgymnasium und der Friedhof von Plieningen. Ein Spielplatz befindet sich an der Körsch.

Mobilitätskonzept

Ein innovatives Mobilitätskonzept, bezogen auf die zukünftige Nutzung z.B. mit Car-Sharing-Angeboten, Elektrofahrrädern etc. könnte auf dem heute als öffentlicher Parkplatz genutzten Flurstück 222/1 umgesetzt werden. Um die Ecksituation städtebaulich zu betonen ist, unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung eine ein- bis zweigeschossige bauliche Anlage einer Mobilitätsstation vorstellbar.

8. Umweltbelange

Das Plangebiet war im vorderen Bereich mit dem ehemaligen Schulgebäude der Landwirtschaftlichen Schule bebaut. Der rückwärtige Bereich wurde teilweise als Versuchsfelder bzw. als Privatgärten genutzt.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten etwaige Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Insoweit werden sich die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erübrigen. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zudem auch die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Hinweise, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung betroffen sein könnten, liegen nicht vor.

9. Finanzielle Auswirkungen

Angaben über eventuell auf die Stadt zukommende Kosten können erst im Laufe des weiteren Verfahrens, insbesondere nach der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, gemacht werden. Da das Grundstück voraussichtlich verkauft werden soll, wird dann die sich eventuell daraus ergebende Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Verkauf des Grundstücks soll mit der Auflage erfolgen, eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen.

Stuttgart, 4. Mai 2017
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor