

Stuttgart, 24.02.2016

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Arthurstraße/Dreibrunnenweg im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 250) - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	08.03.2016
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	15.03.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	22.03.2016

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Arthurstraße/Dreibrunnenweg im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 250) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Der künftige Geltungsbereich nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist auf dem Titelblatt der Anlage Allgemeine Ziele und Zwecke dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 7. Dezember 2015.

Begründung

Das ehemalige Feierabendheim, ein Alters- und Pflegeheim der evangelischen Diakonissenanstalt Stuttgart aus dem Jahr 1967, wird nicht mehr als solches benötigt. Seit Mitte 2013 werden die Gebäude als Flüchtlingsunterkunft verwendet. Mittelfristig ist hier eine Neubebauung mit Wohnungen und einer Kindertagesstätte geplant. Um eine hohe Qualität für diese städtebauliche und architektonische Aufgabe zu erreichen, soll ein entsprechendes Gutachterverfahren durchgeführt werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche ist in diesem Umfang nicht mehr erforderlich. Eine Prüfung möglicher nachrückender Gemeinbedarfe wurde vorgenommen.

Da für den Großteil des Geltungsbereichs lediglich ein einfacher Bebauungsplan (Baulinienplan) aus dem Jahr 1908 vorliegt, wird der Bereich bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt. Aus diesem Grund soll nach Vorliegen des Ergebnisses des Gutachterverfahrens und der Zustimmung durch die Gremien

qualifiziertes Planungsrecht geschaffen werden, das eine Neubebauung ermöglicht. Im Hinblick auf die zeitliche Abfolge der einzelnen Planungsschritte sollen ein Bebauungsplan- und ein entsprechendes Flächennutzungsplanänderungsverfahren bereits jetzt eingeleitet werden, um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern. Damit können auch Entwicklungen im Geltungsbereich verhindert werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen zuwider laufen könnten. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird parallel zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes gestartet.

Das private Grundstück Reinbeckstraße 52 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, da für diesen Bereich ebenfalls kein qualifiziertes Planungsrecht vorliegt. Die Arthurstraße wird mit in den Geltungsbereich einbezogen, da die Straße teilweise reduziert ausgebaut wurde und auf einen Teil der festgesetzten Verkehrsfläche verzichtet werden kann. In Teilbereichen ist zusätzlich jedoch die Festsetzung von Verkehrsfläche auf privaten Flächen erforderlich, um die notwendige Fahrbahnbreite mit Gehweg realisieren zu können.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen u. a. folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Erstmalige Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des ehemaligen Alters- und Pflegeheims und des Gebäudes Reinbeckstraße 52. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung der Verkehrsfläche teilweise entsprechend dem Bestand bzw. des reduzierten Straßenausbaus. Teilweise ist darüber hinaus auf privaten Flächen die Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche erforderlich
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur Schaffung einer Wegeverbindung von der Steigstraße zur Reinbeckstraße (Dreibrunnenweg)
- Festsetzung von Verkehrsfläche zur Schaffung einer neuen Wegeverbindung zwischen der Arthurstraße und dem Dreibrunnenweg bzw. dem angrenzenden Park
- Schutz der bestehenden erhaltenswerten Bäume sowie Schaffung neuer Baumstandorte
- Festsetzung von stadtbildprägenden Grünbereichen zur Sicherung stadtklimatischer, naturschutz- und artenschutzfachlicher sowie stadtgestalterischer Funktionen
- Örtliche Bauvorschriften (z. B. Werbeanlagen, Dachgestaltung, Antennen, Einfriedigungen)

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Das Bebauungsplanverfahren wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Aufgrund der geplanten Entwicklung einer Wohnnutzung und einer Kindertagesstätte wird nach erster Einschätzung von einem SIM-Regelverfahren ausgegangen. Dies wird im weiteren Verfahren nochmals geprüft. Vor weiteren Verfahrensschritten ist eine Grundvereinbarung nach den Grundsätzen von SIM mit der Eigentümerin der Grundstücke 196 und 196/1 oder einem Kaufinteressenten abzuschließen. Die genauen Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag vor dem Auslegungsbeschluss getroffen.

Finanzielle Auswirkungen

Ein Grunderwerb ist erforderlich für den Ausbau des Dreibrunnenwegs und der Arthurstraße sowie für die Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) und die öffentliche Grünfläche mit Wegebeziehung. Die Kosten hierfür können noch nicht benannt werden.

Die Übernahme anfallender Planungs- und Verfahrenskosten sowie Kosten von Gutachten wird mit der Eigentümerin, der evangelischen Diakonissenanstalt Stuttgart bzw. einem Rechtsnachfolger, vertraglich geregelt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T, WFB, SJG, RSO

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste zur Umweltprüfung vom 7. Dezember 2015
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 7. Dezember 2015
3. Grünordnungskonzept des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom August/Okttober 2013
4. Nutzungskonzept vom 7. Dezember 2015 des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung

<Anlagen>