

Stuttgart, 01.06.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Am Kräherwald/Campus Nikolauspfl ege im Stadtbezirk
Stuttgart-West (Stgt 287)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	14.06.2016
Bezirksbeirat West	Beratung	öffentlich	14.06.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	28.06.2016

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Am Kräherwald/Campus Nikolauspfl ege (Stgt 287) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Titelblatt der Anlage „Allgemeine Ziele und Zwecke “ dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 15. Februar 2016.

Begründung

Die Nikolauspfl ege (Stiftung für blinde und sehbehinderte Menschen) will ihr Gelände am Kräherwald neu ordnen. Mit dem Umbau soll zum einen mehr Platz für die steigende Zahl an blinden und sehbehinderten Schülern geschaffen und das inklusive Angebot ausgebaut werden. Zum anderen geht es um Ersatzbauten für einen Teil des vorhandenen Gebäudebestands, der weder funktional noch energetisch den heutigen Anforderungen entspricht. Die Betty-Hirsch-Schule als Grund-, Werk- und Realschule soll künftig Unterricht bis einschließlich Klasse 10 auch als inklusives Angebot ermöglichen. Auch darüber hinaus soll das Thema Inklusion räumlich und sozial ausgebaut werden. Räume für Sport und Veranstaltungen sowie Treffpunkte, Bistro und Kantine sollen von blinden, sehbehinderten und sehenden Menschen gleichermaßen genutzt werden können. Eine neue Turnhalle soll die alte ersetzen. Neu geplant werden ein Internats- und

ein Schulgebäude sowie ein Werkhaus, an dessen Stelle derzeit ein Wohnhaus steht. Insgesamt soll das Areal effizienter genutzt werden als dies bislang möglich ist. Die Nikolauspflanze strebt auch baulich eine Öffnung zur Nachbarschaft hin an, um das Gelände im Rahmen der gemeinsamen Betreuung von Sehbehinderten und Sehenden größeren Teilen der Gesellschaft zugänglich zu machen und Begegnung zu ermöglichen.

Anhand einer Machbarkeitsstudie des Büros **mh**architekten Stuttgart wurde die grundsätzliche Neuordnung an diesem Standort in Varianten überprüft und der Verwaltung vorgestellt. Dabei wurden insbesondere auch klimatische Belange diskutiert. Im Dezember 2015 wurde die Machbarkeitsstudie dem Bezirksbeirat, dem Städtebauausschuss und dem UTA vorgelegt. Als Ergebnis empfohlen die städtischen Gremien ebenso wie die Verwaltung die Planung auf Grundlage der Variante 3 (siehe Anlage 3) weiter zu bearbeiten. Auf dieser Grundlage wird nun ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden soll.

Da sich der Gebäudebestand wie auch die geplanten baulichen Anlagen teilweise innerhalb einer Bauverbotszone und damit außerhalb der überbaubaren Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Änderung des Stadtbauplans im Gebiet der Gauss-Straße (Bergseite) zwischen Gebäude Nr. 86 und 112“, 1939/50, befinden, wird eine Bebauungsplanänderung notwendig. Der Flächennutzungsplan mit der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie „Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen (Erholung, Klima etc.)“ bleibt hiervon unberührt.

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in der Anlage 1 dargestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer eines Monats im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Zur Übernahme der Planungskosten wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat KBS, SJG, T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 10. März 2016
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 15. Februar 2016 - Verkleinerung
3. Auszug aus der Machbarkeitsstudie Neustrukturierung Campus Kräherwald 271 der mharchitekten vom 1. Dezember 2015 - Verkleinerungen

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Nikolauspfl ege (Stiftung für blinde und sehbehinderte Menschen) will ihr Gelände am Kräherwald neu ordnen. Mit dem Umbau soll zum einen mehr Platz für die steigende Zahl an blinden und sehbehinderten Schülern geschaffen und das inklusive Angebot ausgebaut werden. Zum anderen geht es um Ersatzbauten für einen Teil des vorhandenen Gebäudebestands, der weder funktional noch energetisch den heutigen Anforderungen entspricht. Die Betty-Hirsch-Schule als Grund-, Werk- und Realschule soll künftig Unterricht bis einschließlich Klasse 10 auch als inklusives Angebot ermöglichen. Auch darüber hinaus ist geplant, Inklusion angebotsmäßig auszubauen. Räume für Sport und Veranstaltungen sowie Treffpunkte, Bistro und Kantine sollen von blinden, sehbehinderten und sehenden Menschen gleichermaßen genutzt werden können. Eine neue Turnhalle soll die alte ersetzen. Neu geplant werden ein Internats- und ein Schulgebäude sowie ein Werkhaus, an dessen Stelle derzeit ein Wohnhaus steht. Insgesamt soll das Areal effizienter genutzt werden als dies bislang möglich ist. Die Nikolauspfl ege strebt auch baulich eine Öffnung zur Nachbarschaft hin an, um das Gelände im Rahmen der gemeinsamen Betreuung von Sehbehinderten und Sehenden größeren Teilen der Gesellschaft zugänglich zu machen und Begegnung zu ermöglichen.

Da sich die geplanten baulichen Anlagen nach derzeitigem Planungsstand (ebenso wie vorhandene Gebäude ganz oder) teilweise innerhalb einer Bauverbotszone und damit außerhalb der überbaubaren Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gausstraße (Bergseite) zwischen Gebäudenummer 86 und 112“ 1939/50 befinden, wird eine Bebauungsplanänderung notwendig.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die zwischen der Straße Am Kräherwald, der Gustav-Siegle-Straße und der Gaußstraße gelegene Grundstücksfläche Flst. Nr. 7456 der Nikolauspfl ege einschließlich der Gehwegfläche entlang der Straße Am Kräherwald Flst.Nr. 9546/13 (teilweise) sowie die östlich angrenzende öffentliche Parkanlage auf dem städtischen Flst. Nr. 7589/1 und der Fortsetzung der Karl-Adler-Staffel Flst. 7590/1. Außerdem wird die städtische Grünfläche Flst. Nr. 7592/1, die der Schule Im sonnigen Winkel vorgelagert ist, ebenfalls in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

3. Bestand

Das Grundstück der Nikolauspfl ege (Flst. Nr. 7456) Am Kräherwald 271 liegt gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1939 in einer als Baustaffel 6 OBS ausgewiesenen Fläche, die einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Im westlichen Anschluss befindet sich jenseits der Straße Am Kräherwald eine Waldfläche

(Kräherwald), südlich, östlich und nördlich grenzen Wohnbauflächen sowie im Osten, im Steilhangbereich unterhalb der Gustav-Siegle-Straße, Nutz- und Freizeitgärten an. Innerhalb des Grundstücks besteht derzeit ein nahezu geschlossener Gebäuderiegel zur westlich angrenzenden Straße Am Kräherwald. Dort sind vor allem schulische und verwaltungstechnische Einrichtungen untergebracht. Im Übergang zum südöstlich anschließenden Hangbereich befinden sich zwei Wohngebäude. Der restliche Hangbereich, bis hinunter zur Gaußstraße, ist private Grünfläche und damit frei von Bebauung. Im nordöstlichen Anschluss befinden sich städtische Grünflächen, die dauerhaft gesichert werden sollen.

4. Geltendes Planrecht

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ist das Areal derzeit als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie die beiden angrenzenden öffentlichen Grünflächen als „Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen (Erholung, Klima etc.)“ dargestellt. Diese Darstellungen bleiben von den aktuellen Planungen der Nikolauspflanze unberührt. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-West im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Änderung des Stadtbauplans im Gebiet der Gauss-Straße (Bergseite) zwischen Gebäude Nr. 86 und 112“, in Kraft getreten am 16. November 1939 in Verbindung mit der Baustaffel 6 der Ortsbausatzung (OBS) von 1935, „Änderung des Stadtbauplans Anbauvorschriften im Gebiet der Gauß-Zeppelin-Leibniz- und Gustav-Siegle-Straße“, in Kraft getreten am 18. März 1932, „Änderung des Stadtbauplans im Gewand Forst im Gebiet des Rappwegs, der Leibniz- und Gustav-Siegle-Straße“, in Kraft getreten am 27. Juni 1922 sowie „Stadtbauplan vom Gewand Forst und Umgebung“, in Kraft getreten am 23. Juli 1908.

Vergnügungsstättensatzung

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde im Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 265.1), 2012/12, neu geregelt. Er ist am 4. Oktober 2012 in Kraft getreten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der vorgesehenen Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. Der neue Bebauungsplan für die Nikolauspflanze wird auf diese Festsetzungen verweisen.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013.

Waldabstand

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemäß § 4 Abs. 3 LBO vorgeschriebenen Waldabstandsgrenze von 30 m.

Denkmalschutz

Das bislang als Internat genutzte Hauptgebäude der Nikolauspflege, Am Kräherwald 271, ist ein geschütztes Kulturdenkmal gemäß § 2 DschG.

Andere Planungen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Qualitätsbereichs 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen, d. h. aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild sind besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen.

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Im südlich gelegenen Hangbereich des Grundstücks liegt eine unterirdische Stollenanlage (Stollen 55).

5. Städtebauliche Konzeption

Plankonzeption

Anhand einer Machbarkeitsstudie des Büros **mh**architekten Stuttgart wurde die grundsätzliche Neuordnung an diesem Standort unter Beibehaltung der seitherigen städtebaulichen Dichte in Varianten überprüft und der Verwaltung vorgestellt. Dabei wurden insbesondere auch klimatische Belange diskutiert. Den Anforderungen des Rahmenplans Halbhöhenlagen sollen durch städtebauliche Zäsuren am Kräherwald und an der Gustav-Siegle-Straße sowie durch moderate Gebäudehöhen Rechnung getragen werden. Im Dezember 2015 wurde die Machbarkeitsstudie dem Bezirksbeirat, dem Städtebauausschuss und dem UTA vorgelegt. Im Ergebnis empfahlen die städtischen Gremien, ebenso wie die Verwaltung, die Planung auf Grundlage der Variante 3 (siehe Anlage 3) weiter zu bearbeiten. Auf dieser Grundlage wird nun ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden soll.

Die Konzeption der Variante 3 sieht vor, dass ein Teil der Gebäude ersatzlos abgerissen und andere durch Neubauten ersetzt werden, weitere bleiben erhalten und werden umgebaut. Der Vorbau des Hauptzugangs an der Gustav-Siegle-Straße soll abgebrochen werden, um den dahinterliegenden denkmalgeschützten Altbau der beruflichen Schule freizustellen und das Areal zu den umliegenden Quartieren zu öffnen. Die an der Ecke der Straßenkreuzung Am Kräherwald/Gustav-Siegle-Straße gelegene Kantine bleibt erhalten und wird umgebaut. Die seither geschlossene Bebauung der Werkstätten entlang

der Straße Am Kräherwald soll einem gegliederten und somit Frischluftschneisen ermöglichenden Schulneubau sowie einer Richtung Hang vorgelagerten Sporthalle mit Bistro weichen. Die Verwaltung zieht in das bisher direkt an der Straße Am Kräherwald gelegene Schulgebäude, das hierfür umgebaut wird. Das diesem Gebäude südöstlich vorgelagerte Wohnhaus wird durch einen Internatsneubau ersetzt. Ein weiteres bestehendes Wohngebäude an der Gustav-Siegler-Straße, neben dem heutigen Eingang, wird durch ein Werkhaus ersetzt.

Es entstehen somit 3 Neubaukomplexe: Die Schule mit Sporthalle, das Internat und das Werkhaus.

Geplante Gebäude und Außenanlagen

Die endgültige Lage und Ausformung der Gebäude und der Außenanlagen wird bestimmt durch das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens. Die Höhe der geplanten Gebäude wird sich dabei überwiegend am Bestand, z. T. aber auch an klimatischen Vorgaben (siehe 7. Umweltbelange) orientieren. Die Bebauungsplanfestsetzungen werden auf dieses Ergebnis im Einzelnen abgestimmt.

6. Festsetzungen

Im Bebauungsplan soll für die Gebäude der Nikolauspflanzung als Art der Nutzung eine Sondergebietsfläche mit einzeln aufgeführten geplanten Nutzungen, jeweils mit einzelnen Baufenstern festgesetzt werden. Für die begrünten Hangbereiche soll, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auch, eine Bauverbotszone im Sinne einer privaten Grünfläche festgesetzt werden. Das seither vorhandene Baufenster entlang der Gaußstraße soll künftig aufgegeben werden zugunsten des bereits vorhandenen Eingriffs in die Bauverbotszone, der auch künftig Bestand haben soll. Die östlich angrenzende bestehende öffentliche Grünfläche mit Nutzungszweck Parkanlage soll als solche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die nordöstlich angrenzende öffentliche Grünfläche, die der Außenstelle der Schule im sonnigen Winkel als Schulhofffläche dient und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentlicher Platz festgesetzt ist, soll ebenfalls weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, um den Kaltluftabfluss auch weiterhin zu sichern.

7. Umweltbelange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Lage zwischen den stadtklimatologisch bedeutsamen Waldflächen des Kräherwaldes und den durchgrünten Hängen des Talkessels zu berücksichtigen, dass die vorhandene Frisch- und Kaltluftversorgung über die Halbhöhen in die Innenstadt nicht verschlechtert wird. Diesem Aspekt trägt auch die Lage des Grundstücks im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen, in dem besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben zu stellen sind, Rechnung. Aus diesem Grund sollen die geplanten Gebäude nach derzeitigem Planstand mit Zwischenabständen versehen werden. Darüber hinaus soll auch über den Erhalt der vorhandenen, stadtklimatologisch sehr bedeutsamen Grünflächen im Süden und Norden des Geltungsbereiches sowie Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes, wie extensive Dachbegrünung, Baumpflanzungen etc., einem möglichen Wärmeinseleffekt vorgebeugt werden, welcher den Kalt- und Frischluftabfluss behindern würde.

Eingriffe in den vorhandenen, überwiegend älteren Baumbestand können nach derzeitigem Planungsstand nicht ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, inwiefern einzelne Bäume erhalten und Ersatzpflanzungen für durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume insbesondere auf den verbleibenden Freiflächen der Nikolauspflanze untergebracht werden können.

Auf dem Grundstück der Nikolauspflanze wurden Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse sowie von besonders und streng geschützten Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist zu prüfen, inwiefern artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich sind und ggf. im Bebauungsplan vorgegeben werden müssen.

Eine Checkliste zum Scoping wird zur frühzeitigen Trägeranhörung erstellt.

8. Ausgleichsmaßnahmen/Umweltverträglichkeit

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben werden. Beeinträchtigungen der Umweltbelange sind nach derzeitigem Kenntnisstand vor allem in Verbindung mit evtl. Eingriffen in den Baumbestand und den Lebensraum seltener und gefährdeter sowie besonders und streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen, ebenso in Bezug auf den Verkehrslärm für die Nutzer bzw. Bewohner des Campus.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 10. März 2016

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor