

## **Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Verfahrensablauf
  - Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
  - Beteiligung der Behörden
  - Auslegung
5. Umweltbelange
6. Planungsvorteil
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
9. Flächenbilanz / Kennziffern

### **1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Nördlich und südlich der Steckfeldstraße in Stuttgart-Plieningen soll der Wohnungsbestand nachhaltig weiterentwickelt werden. Es ist geplant, die Flächen als Wohngebiet mit Wohngebäuden und einem stationären Pflegeheim mit Pflegeplätzen sowie betreuten Seniorenwohnungen und einem Gemeinschaftsraum zu entwickeln.

Die Umsetzung der beabsichtigten Bebauung erfordert neues Planungsrecht. Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Planungen sind im Zusammenhang mit den Planungen auf dem Grundstück der Pallotti-Kirche in Stuttgart-Birkach zu sehen. Nach einer vorangegangenen Entbehrlichkeitsprüfung der Gemeinbedarfsfläche wurde vereinbart, dass die dort bestehende Gemeinbedarfsfläche aufgegeben werden kann, wenn dafür im Bereich Steckfeld neben Wohnungen ein stationäres Pflegeheim errichtet wird. Damit können dringend benötigte Pflegeplätze im Stadtbezirk Plieningen hergestellt werden. Der Bezirksbeirat Plieningen-Birkach hat dem Vorgehen am 20. Oktober 2014 mehrheitlich zugestimmt. Auch der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) hat die Vorhaben am 21. Oktober 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen (Niederschrift Nr. 454, 2014).

Als Projektentwickler haben die Vorhabenträger im Benehmen mit dem Betreiber des geplanten Pflegeheims einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Der Entwurf des Büros ELEMENT A, Heidelberg, wurde bei der Preisgerichtssitzung am 18. März 2016 mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der 2. Preis ging an die Architektengruppe Kist Waldmann & Partner, Stuttgart. Das Preisgericht hat empfohlen, den ersten Preisträger für die weitere Planung der Planbereiche 2 und 3, den zweiten Preisträger für die weitere Planung des Planbereichs 1a - ergänzende Bebauung - zu beauftragen. Beide Entwürfe dienen als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan.

## **2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 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 hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben.

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Pflegeheimplätzen und damit der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt ca. 7.857 m<sup>2</sup>. Im näheren Umfeld befinden sich keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Damit wird die nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).
- Mit diesem Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht besteht.

## **3. Begründung zum Bebauungsplan**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 21. Januar 2019 dargelegt (siehe Anlage 2).

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 einschließlich des Naturschutzes und der Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes wurden erhoben, ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

## **4. Verfahrensablauf**

### **Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 25. Oktober 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld (Plie 90) gem. § 2 BauGB beschlossen (GRDrs. 640/2016). Der Bezirksbeirat Plieningen hat am 17. Oktober 2016 der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 4. November 2016 bis zum 5. Dezember 2016 im Bezirksamt Plieningen und im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren. Der Erörterungstermin war am 16. November 2016.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen der Beteiligten während des Erörterungstermins sind in Anlage 4 dargestellt. Schriftliche Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nicht eingegangen.

## **Beteiligung der Behörden**

Die im Rahmen der Verfahrensbeteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 5) und § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren größtenteils zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplanentwurf oder im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt. Die Stellungnahmen des NABU Gruppe Stuttgart vom 9. Mai 2018 zu Fassadenbegrünung und der Netze BW vom 4. Mai 2018 zu den geplanten Fahr- und Gehrechten wurden nicht berücksichtigt (Anlage 6).

Da der Bebauungsplan nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurde, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Während der Auslegung und Beteiligung wurden Stellungnahmen von den Trägern abgegeben, die nicht zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs führen (Anlage 8).

## **Auslegung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 16. Juli 2019 die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld (Plie 90) und seine Begründung, jeweils vom 21. Januar 2019, beschlossen (GRDrs. 507/2019).

Während der Auslegung und Beteiligung wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher nicht zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs führen (Anlage 7).

Es gingen insgesamt 6 Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern während der öffentlichen Auslegung zu den Themen Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, preiswerte, große, familientaugliche Wohnungen, Feuerwehrezufahrten, Stellplätzen, Tiefgaragen, Baustellenandienung, öffentliche Kanäle und Baugrund, Verschattung, Nahversorgung und Garagengrundstück Steinwaldstraße ein.

## **5. Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

### Artenschutz

Die vor Realisierung eines Planungsvorhabens erforderliche Klärung der Fragen des gesetzlichen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wurde im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung durchgeführt (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, September 2018). Die Planbereiche 1a, 2 und 3 wurden entsprechend der artspezifischen und fachlichen Anforderungen von April bis Juni 2018 auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten überprüft und abgeschätzt, inwieweit sich geplante Bauvorhaben auf geschützte Tier- und Pflanzenarten auswirken. Dabei wurden im Rahmen der Brutvogelbestandsaufnahme insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen. Davon sind 16 Arten als Brutvögel oder zumindest brutverdächtig und 6 weitere als Nahrungsgäste einzustufen. Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt als durchschnittlich artenreich einzustufen. Nach der Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs sind Mauersegler, Grauschnäpper und Haussperling

in der Vorwarnliste enthalten. Bundesweit stehen die beiden letzteren ebenfalls in der Vorwarnliste.

### Baumbilanz

Das Gebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart. Für das Baugebiet liegt eine Baumkartierung und -untersuchung des Büros für Landschaftsplanung Dipl.-Ing (FH) Michael Koch vom 28. Juli 2015 vor. Diese erfasst 93 Bäume aus 20 überwiegend heimischen und standortgerechten Baumarten. Aufgrund Vitalität, Alter, Größe und Kronenausbildung werden 22 der erfassten Bäume als besonders erhaltenswert klassifiziert.

### **6. Planungsvorteil**

Der bislang ermittelte Planungsvorteil beträgt (siehe Anlage SW 0.1). Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Ein so ermittelter Planungsvorteil ist nicht geeignet, um daraus Folgen für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM abzuleiten. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 135 a BauGB und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

### **7. Finanzielle Auswirkungen**

Die Finanzierung der Bebauung (einschließlich Verfahrenskosten gemäß den Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)) übernehmen die Planungsbegünstigten.

Durch den Verkauf der städtischen Grundstücke an der Steinwaldstraße erhält die Stadt Einnahmen. Für die Umgestaltung öffentlicher Flächen (Gehwege und Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen) und die Wiederherstellung der Steinwaldstraße entstehen Kosten von ca. 215.000 €. Die Kosten werden von den Planungsbegünstigten getragen.

Kanalbeiträge fließen - bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche - nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag in Höhe von ca. 62.000 € nachverlangt. Im Bau durchführungsvertrag wird eine Ablösungsverpflichtung bezüglich des Kanalbeitrags aufgenommen.

### **8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**

Die Neubaumaßnahmen fallen unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Dabei sind mindestens 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche, die für Wohnungsbau vorgesehen ist, für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die geförderten Wohnungen sollen in den Planbereichen 1a, 2 und 3 hergestellt werden.

In den Planbereichen 1a und 2 sind mindestens 1072 m<sup>2</sup> Wohnfläche für den preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen. Dabei wird für die zu erwerbende städtische Fläche eine Förderquote von 50% und für den übrigen Grundstücksteil, der schon im Eigentum der Vorhabenträgerin ist, eine Förderquote von 20% berechnet. Für die Berechnung des preisgebundenen Wohnungsbaus bleibt die Wohnfläche, die durch die 45 Pflgeplätze entsteht, unberücksichtigt.

Planbereich 1a hat eine Größe von ca. 8.953 m<sup>2</sup>, Planbereich 2 eine Größe von ca. 5.603 m<sup>2</sup>. Insgesamt ist beabsichtigt, ca. 8.137 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Planbereich 1a: 2.195 m<sup>2</sup> + Planbereich 2: 2.808 m<sup>2</sup> + 1.593 m<sup>2</sup> betreute Wohneinheiten + 1.541 m<sup>2</sup> Pflegeplätze = 8.137 m<sup>2</sup>) herzustellen. Im Bestand werden 42 Wohneinheiten (2.475 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und 211 m<sup>2</sup> Nutzfläche abgerissen.

Im Planbereich 1a werden drei Wohngebäude mit 16 Eigentumswohnungen errichtet. In einem der drei Wohngebäude werden außerdem 5 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und 6 Sozialmietwohnungen (SMW) hergestellt. Zusätzlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, eine bereits bestehende und nicht gebundene Mietwohnung innerhalb der Gebäude Steckfeldstr. 50-66 einzubringen und diese Wohnung bei der SMW-Quotierung anrechnen zu lassen.

Im Planbereich 2 werden 28 Eigentumswohnungen, 2 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher, 1 Allgemeine Sozialmietwohnung und 2 freifinanzierte Mietwohnungen, 26 betreute Wohneinheiten und 45 Pflegeplätze gebaut.

Die aus der im südlichen Bereich des Planbereichs 1a durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche höhere bauliche Nutzung und die daraus resultierenden geförderten Wohnungen werden erst mit dem Umbau der Bestandsgebäude entstehen. Unter Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) sind dann die 646 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu gleichen Teilen als Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher herzustellen, d.h. 323 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Sozialmietwohnungen und 323 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

Im Planbereich 3 werden ca. 2.303 m<sup>2</sup> Wohnfläche hergestellt. Es werden zwei Wohngebäude mit ca. 29 Mietwohnungen erbaut. In den Wohngebäuden werden außerdem 2 Allgemeine Sozialmietwohnungen und 2 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher hergestellt. Durch den Abriss der Gebäude Steckfeldstr. 43-49 entfallen ca. 1.168 m<sup>2</sup> Wohnfläche (20 Wohneinheiten). Mindestens 20 % der neu geschaffenen Wohnfläche (20% von ca. 1.135 m<sup>2</sup>) und somit mindestens 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist für den preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen.

Die zusätzlich geschaffenen Wohnungen generieren einen zusätzlichen Bedarf von einer Gruppe für Kinderbetreuungsplätze. Die Planungsbegünstigten haben sich in den städtebaulichen Verträgen zur Übernahme der anteiligen Kosten für die Errichtung einer Kindertagesstätte außerhalb des Projektgrundstücks verpflichtet. Wenn sich durch den späteren Bau der Wohnungen in den Planbereichen 1a und 1b ein weiterer Bedarf an Kita-Plätzen ergibt, muss eine weitere Zahlung an die Stadt stattfinden.

## 9. Flächenbilanz / Kennziffern

Wohnbaufläche	1,92 ha
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,10 ha
<u>Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün</u>	<u>0,64 ha</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	2,66 ha