

Stuttgart, 22.06.2020

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Am Kräherwald/Campus Nikolauspfl ege (Stgt 287)  
im Stadtbezirk Stuttgart-West  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	07.07.2020 09.07.2020

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Am Kräherwald/Campus Nikolauspfl ege (Stgt 287) im Stadtbezirk Stuttgart-West wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 28. März 2019/31. Januar 2020 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 28. März 2019/31. Januar 2020.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Es wird festgestellt, dass die Anregung eines Beteiligten zur öffentlichen Auslegung nicht berücksichtigt werden konnte.

**Kurzfassung der Begründung**

Heutige Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst den zwischen der Straße Am Kräherwald, der Gustav-Siegle-Straße und der Gaußstraße gelegenen Schul-, Werk-, und Wohnstandort der Nikolauspfl ege (Stiftung für blinde und sehbehinderte Menschen). Darüber hinaus ist eine angrenzende städtische Grünanlage einbezogen, die in Teilen von der Nikolaus-

pflege gepachtet und unterhalten wird und mit der Karl-Adler-Staffel und begleitenden Sitzgelegenheiten öffentlich genutzt wird.

### Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Planungsziele

Die Nikolauspflanze 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.

Der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 28. Juni 2016 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens, das in intensiven Abstimmungen mit Bauherr, Amt für öffentliche Ordnung, Tiefbauamt und Amt für Umweltschutz weiterentwickelt wurde. Der Auslegungsbeschluss wurde am 23. Juli 2019 gefasst.

### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt. Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 9. August bis 25. September 2019. Die Anregungen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind in der Anlage 2 und die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Anlage 3 dargestellt. Ein Beteiligter hat eine Stellungnahme abgegeben, die nicht berücksichtigt werden konnte. Die Anregungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 4 dargelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Zur Übernahme der Planungskosten wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Der Gehwegneubau Am Kräherwald ist auf Kosten der Stadt herzustellen.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag
2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB
3. Anregungen der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
5. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (unmaßstäblich) vom 28. März 2019/ 31. Januar 2020
6. Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 28. März 2019/31. Januar 2020
7. Begründung mit Umweltbericht vom 28. März 2019/31. Januar 2020

.....  
SW 0 Geschützte Daten

## **Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsziele
2. Vorgang
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Beteiligung der Behörden
5. Auslegungsbeschluss
6. Öffentliche Auslegung
7. Beteiligung der Behörden
8. Redaktionelle Änderungen
9. Begründung mit Umweltbericht
10. Umweltbelange
11. Planungsvorteil
12. Finanzielle Auswirkungen
13. Flächenbilanz

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

Die Nikolauspflge (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 Nikolauspflge 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 Begegnungen 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 „Gauss-Straße (Bergseite) zwischen Gebäudenummer 86 und 112“ 1939/50 befinden, wird eine Bebauungsplanänderung notwendig. Der neue Bebauungsplan wird eine Sondergebietsfläche für gemeinsame schulische und berufliche Bildung für Menschen mit und ohne Behinderung sowie private und öffentliche Grünflächen festsetzen.

## **2. Vorgang**

Der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 28. Juni 2016 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens, das in intensiven Abstimmungen mit Bauherr, Amt für öffentliche Ordnung, Tiefbauamt und Amt für Umweltschutz weiterentwickelt wurde.

Das städtische Flurstück 7592/1 mit angrenzendem Fußweg Flurstück 7588/5 sowie dem südlich umschließenden Teilbereich der Gustav-Siegle-Straße liegen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, weil eine Überplanung nicht erforderlich ist.

## **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 8. Juli bis 8. August 2016 im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eingesehen werden. Es wurden keine Anregungen vorgebracht. Der Erörterungstermin fand am 21. Juli 2016 um 16.00 Uhr im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung statt. Es sind keine Bürger erschienen.

## **4. Beteiligung der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im August/September 2016 durchgeführt. Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen ist in Anlage 2 ersichtlich.

## **5. Auslegungsbeschluss**

Der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 23. Juli 2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluss wurde am 1. August 2019 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart bekannt gemacht.

## **6. Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht, jeweils mit Datum vom 28. März 2019 sowie die weiteren damals vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 9. August 2019 bis 25. September 2019 öffentlich ausgelegt sowie auf der städtischen Homepage im Internet veröffentlicht.

Ein Beteiligter hat im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Planung eine Stellungnahme abgegeben. Die Anregung konnte vorliegend nicht berücksichtigt werden (siehe Anlage 3).

## **7. Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung im August/September 2019. Die Prüfung der Stellungnahmen ist in Anlage 4 ersichtlich.

## 8. Redaktionelle Änderungen

Aufgrund der Stellungnahmen, die im Rahmen der parallel zur Auslegung stattgefundenen Behördenbeteiligung eingingen, wurden folgende redaktionelle Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

- Im Textteil zum Bebauungsplan wurden unter D Hinweise der Punkt 4 Natur- und Artenschutz ergänzt und ein weiterer Punkt 9 zum Energiestandard eingefügt.
- In der Begründung wurden unter Punkt 5.6 Lärmschutzmaßnahmen die Kapitel Verkehrsrgeräusche und Sport-/Freizeitlärm mit schalltechnischen Orientierungswerten ergänzt. Unter Punkt 8 Umweltbelange Kapitel Grünordnung wurde die Festsetzung vorhandener Bäume als Pflanzbindung weiter konkretisiert. Im Kapitel Fledermäuse wurde eine Erklärung für die Festsetzung von Fledermausnistkästen ergänzt.
- In der Begründung und analog im Umweltbericht wurde das Kapitel Eingriffe in Natur und Landschaft in Bezug auf das Schutzgut Boden differenzierter dargestellt und in der Gegenüberstellung zwischen Eingriff und Ausgleich im Umweltbericht die Tabelle zum Bestand korrigiert. Die Bilanzierung nach BOKS im Umweltbericht wurde ebenfalls korrigiert.

## 9. Begründung mit Umweltbericht

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 28. März 2019/31. Januar 2020 dargelegt (siehe Anlage 7).

## 10. Umweltbelange

Im Kapitel II der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 7) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB mit Untersuchungen insbesondere zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dargelegt.

### Boden

Ein Teil der wegfallenden Bodenfunktionen und des Wasserrückhalts kann durch Maßnahmen wie Dachbegrünung, die Verwendung wasserdurchlässiger, teils begrünter Bodenbefestigungen sowie durch weitere Begrünungsfestsetzungen übernommen werden. Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist aufgrund stadtweit fehlender Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen jedoch nicht möglich. Es verbleibt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der jedoch nicht erheblich ist. Die Bilanzierung nach BOKS ergibt eine geringfügige Wertminderung um 0,01 BOKS-Punkte.

### Mensch

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen verbleibenden Auswirkungen durch Lärm- und Geräuscheinwirkungen, keine verschlechterte Durchwegung und Nutzbarkeit im Vergleich zum derzeit geltenden Planrecht. Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## Tiere und Pflanzen

Die Festsetzungen zur Vergrämung der Mauereidechse in benachbarte Grünflächen, zur Dachbegrünung, zum Mindestbegrünungsanteil der Baugrundstücksflächen von 18 % und zu den Baumersatzpflanzungen dienen der Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen. Nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen in Form von Trockenmauern und anderer trockenwarmer Lebensräume in der privaten Grünfläche und Teilen des Sondergebiets (artenschutzrechtliche Maßnahmenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für die Mauereidechse und andere wärmeliebende Arten) verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung/Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht werden neue Baumöglichkeiten in folgendem Umfang eröffnet: Das Maß der Nutzung beträgt in Bezug auf die bisher geltenden Festsetzungen in der offenen Bauweise 0,25 GRZ bzw. 0,3 GRZ in der geschlossenen Bauweise (Baustaffel 6). Bezogen auf die maßgebliche Grundstücksfläche des künftigen Bebauungsplans (= Grundstücksfläche abzgl. privater Grünfläche) ergibt sich rechnerisch hingegen eine GRZ von 0,36. Die neu ausgewiesene Sondergebietsfläche setzt eine Ausnutzung von 0,5 GRZ fest. Die tatsächliche Ausnutzung durch die geplanten Neubauvorhaben beträgt oberirdisch 0,4 GRZ und unterirdisch 0,5 GRZ. Ein naturschutzrechtlicher Eingriff im Sinne des § 1a BauGB liegt damit bei diesem Bebauungsplan zwar in geringem Maße vor, kann jedoch bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen vollständig ausgeglichen werden. Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden (ca. 900 m<sup>2</sup> zusätzliche Bebauung bezogen auf den Planrechtszustand) ist aufgrund stadtweit fehlender Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich. Es verbleibt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der jedoch nicht erheblich ist.

Nach Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

## **11. Planungsvorteil**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine leicht erhöhte Flächenausnutzung gegenüber bisherigem Planungsrecht.

## **12. Finanzielle Auswirkungen**

Zur Übernahme der Planungskosten wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Der Gehwegumbau Am Kräherwald ist auf Kosten der Stadt herzustellen.

## **13. Flächenbilanz**

Gesamtfläche:	ca. 2,4 ha
Sondergebiet:	1,5 ha
Private Grünfläche:	0,6 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,2 ha
Verkehrsfläche:	0,1 ha