

Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Verfahrensablauf
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
4. Aufstellungsbeschluss Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Beteiligung der Behörden
6. Begründung zum Bebauungsplan
7. Umweltbelange
8. Auslegung
9. Planungsvorteil
10. Finanzielle Auswirkungen
11. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
12. 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. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

2. Verfahrensablauf

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.

Der Bezirksbeirat Plieningen hat am 17. Oktober 2016 der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 25. Oktober 2016 beschlossen, den Bebauungsplan Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld Plieningen (Plie 90) aufzustellen.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a 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. 7857 m². 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 m² 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.

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. 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 in Plieningen (Plie 90) beschlossen (GRDrs. 640/2016).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung 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 5 dargestellt. Schriftliche Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nicht eingegangen.

5. Beteiligung der Behörden

Die im Rahmen der Verfahrensbeteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 6) und § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 7) abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren größtenteils zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplanentwurf oder im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

6. 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 3).

7. 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.

8. Auslegung

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung, beide mit dem Datum 21. Januar 2019, sollen folgende Gutachten und umweltbezogene Stellungnahmen ausgelegt werden:

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan, Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 3. Mai 2018
- Stellungnahme des NABU vom 9. Mai 2018
- Stellungnahmen Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Geotechnik, Grundwasser, Geotopschutz) vom 30. November 2016 und 12. April 2018
- Stellungnahme Flughafen Stuttgart GmbH vom 13. April 2018

Gutachten

- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Stuttgart-Plieningen (Steckfeld) Steckfeldstraße 43-49 vom 22. Februar 2017, R. Hinkelbein Luftbildauswertung
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Steckfeldstraße Stuttgart-Plieningen (Steckfeld) vom 16. August 2016, R. Hinkelbein Luftbildauswertung
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Steinwaldstraße 53-57 Stuttgart-Plieningen (Steckfeld) vom 16. August 2016, R. Hinkelbein Luftbildauswertung
- Baumkartierung und -untersuchung zum Bereich Karlshof-, Steckfeld- und Steinwaldstraße in Stuttgart-Plieningen vom 28. Juli 2015, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch
- Artenschutzfachliche Beurteilung „Neues Wohnen in Steckfeld“ in Stuttgart-Plieningen vom September 2018
- Konzeption erforderlicher vorgezogener Artenschutzmaßnahmen, „Neues Wohnen im Steckfeld (Ost) in Stuttgart-Plieningen“ vom Dezember 2018
- Konzeption erforderlicher vorgezogener Artenschutzmaßnahmen, „Neues Wohnen im Steckfeld in Stuttgart-Plieningen“ vom Dezember 2018
- Schall-Immissionsprognose Tiefgaragen Zu- und Abfahrt auf Grundlage der TA-Lärm vom 30. April 2018, Planbereiche 1a und 2, GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft
- Schall-Immissionsprognose Tiefgaragen Ein- / Ausfahrt nach TA-Lärm vom 12. Juli 2018; Bauvorhaben Neues Wohnen Steckfeldstraße 43 und 47 in Stuttgart-Steckfeld; Planbereich 3; Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH
- Städtebauliche Verträge zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld, Plieningen (Plie 90)

9. 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.

10. Finanzielle Auswirkungen

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

Durch den Verkauf der städtischen Grundstücke an der Steinwaldstraße erhält die Stadt Einnahmen. Die genaue Höhe der Einnahmen wird zum Satzungsbeschluss bekannt gegeben. Für die Umgestaltung (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 unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachverlangt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

11. 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. Für die noch zu erwerbende städtische Fläche im Planbereich 1a südlich der Steinwaldstraße gilt eine Förderquote von 50%.

Die geförderten Wohnungen sollen in den Planbereichen 1a, 2 und 3 hergestellt werden.

Die zusätzlich geschaffenen Wohnungen generieren einen zusätzlichen Bedarf von einer Gruppe für Kinderbetreuungsplätze. Die Planungsbegünstigten haben sich im städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der anteiligen Kosten für die Errichtung einer Kindertagesstätte außerhalb des Projektgrundstücks verpflichtet.

12. 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