

Stuttgart, 05.12.2019

**B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld (Plie 90) in Plieningen
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	21.01.2020 23.01.2020

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld (Plie 90) im Stadtbezirk Stuttgart-Plieningen in der Fassung vom 21. Januar 2019 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 21. Januar 2019. Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Die Anregungen der Öffentlichkeit, die während der öffentlichen Auslegung eingingen, konnten nicht berücksichtigt werden.

Kurzfassung der Begründung

Nördlich und südlich der Steckfeldstraße in Stuttgart-Plieningen soll der Wohnungsbestand nachhaltig weiterentwickelt werden. Mit der Neubebauung ergibt sich die Möglichkeit, „Neues Wohnen“ in einem gewachsenen Wohnviertel mit attraktiven und sozial durchmischten Nutzungen zu entwickeln.

Da im Stadtbezirk Plieningen neben Wohnungen vor allem auch Pflegeeinrichtungen fehlen, entspricht das Vorhaben den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS), den großen Bedarf an Wohnraum und Pflegeplätzen, vor allem auf Flächen im Innenbereich, zu decken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in vier Bereiche. 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. Das Verfahren erfolgt aufgrund der höherwertigen Wohnnutzung nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM).

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 25. Oktober 2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen (s. GRDRs 640/2016). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die von den Bürgern vorgebrachten Äußerungen sind in der Anlage 4 dargestellt. Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden i. S. v. § 4 Abs. 1 BauGB werden in der Anlage 5 aufgeführt. Die Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung in Anlage 6 dargelegt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 9. August bis 25. September 2019 statt. 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 abgegeben, die nicht zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs führen (auf die Anlagen 7 und 8 wird verwiesen).

Die Themen Fassaden-, Wand- und intensive Dachbegrünung, die im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung im Ausschuss für Umwelt und Technik diskutiert wurden, werden insofern berücksichtigt, dass im Baugenehmigungsverfahren Fassadenbegrünungen, an geeigneten Gebäudebereichen z. B. an oberirdischen Fahrrad- und Müllstandorten, berücksichtigt werden sollen. Die Verwaltung befindet sich dazu derzeit in enger Abstimmung mit den Bauherren. Die Maßnahmen zur Dachbegrünung und die Versorgung mit erneuerbaren Energien wie PV-Anlagen ist im Bebauungsplan und in den städtebaulichen Verträgen geregelt.

Im Besonderen wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Darstellung in der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss (GRDRs 507/2019) nicht der Bezirksbeirat Birkach, sondern der Bezirksbeirat Plieningen über den Auslegungsbeschluss des Entwurfs des Bebauungsplanes informiert wurde und zugestimmt hat.

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 wurden die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, die sich aus der Planung ergeben, werden von den Planungsbegünstigten entsprechend den Regelungen in den städtebaulichen Verträgen übernommen. Für die Umgestaltung öffentlicher Flächen (Gehwege und Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen) und die Wiederherstellung der Steinwaldstraße entstehen Kosten von ca. 215.000 €. Diese Kosten werden vom Planungsbegünstigten des Planbereichs 1a getragen. Durch den Verkauf der städtischen Teilflächen des Flurstücks 4700 - Garagenhöfe an der Steinwaldstraße - erhält die Stadt Einnahmen.

Kostenerstattungsrecht nach § 135 a Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist für das Verfahren nicht anzuwenden.

Kanalbeitragsrecht:

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 Baudurchführungsvertrag wird eine Ablösungsverpflichtung bezüglich des Kanalbeitrags aufgenommen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag
2. Begründung vom 21. Januar 2019
3. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs mit Text vom 21. Januar 2019
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
6. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
7. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
8. Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

.....
SW Schützenswerte Daten