

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kindertageseinrichtung und Jugendtreff Asperger Straße (Sta 121) im Stadtbezirk Stammheim

Ausführliche Begründung

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Städtebauliches Konzept
3. Umweltbelange
4. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
5. Flächenbilanz

1. Verfahrensablauf

Verfahren nach § 13a BauGB/Umweltbelange

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Unabhängig hiervon wurden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nicht zu erwarten.

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 13. Oktober 2015 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Kindertageseinrichtung und Jugendtreff Asperger Straße (Sta 121) im Stadtbezirk Stammheim gefasst (GRDRs 715/2015). Der Bezirksbeirat Stammheim hat zuvor am 6. Oktober 2015 der GRDRs 715/2015 und damit der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit/Auslegungsbeschluss

Durch Amtsblatt Nr. 43 vom 22. Oktober 2015 wurde die Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 23. Oktober 2015 bis 23. November 2015 zur öffentlichen Einsichtnahme im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (heutiges Amt für Stadtplanung und Wohnen) sowie im Bezirksrathaus Stammheim ausgelegt wurden. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 9. November 2015 im Bezirksrathaus Stammheim durchgeführt wurde. Es waren keine Bürger anwesend.

Der Bezirksbeirat Stammheim nahm am 6. Februar 2018 einstimmig zustimmend von der Auslegungsbeschlussvorlage GRDRs 973/2017 Kenntnis, forderte jedoch, dass geprüft werden solle, ob der Bau einer Tiefgarage auf dem Flst. 2266/1 möglich sei. Grundsätzlich wird künftig eine Tiefgarage planungsrechtlich zulässig sein. Die Forderung um Prüfung zur Realisierung einer Tiefgarage wurde an das Hochbauamt bzw. wird von dort dann zu gegebener Zeit an das entsprechende Architekturbüro weitergeleitet. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20. Februar 2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Kindertageseinrichtung und Jugendtreff Asperger Straße (Sta 121) im Stadtbezirk Stammheim beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 25. Oktober 2017 und der Begründung vom 25. Oktober 2017 sowie der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte vom 9. März 2018 bis 13. April 2018. Die genannten Unterlagen waren für denselben Zeitraum ebenso im Internet verfügbar. Ein Beteiligter hat zur Planung Anregungen vorgebracht. Diese wurden geprüft bzw. bewertet und konnten nicht berücksichtigt werden. Die vorgebrachten Anregungen betreffen insbesondere das Thema Verkehr sowie das Flurstück 2265/1 und sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 7 dargestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde bei diesem beschleunigten Verfahren Gebrauch gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19. Januar 2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei konnten die Anregungen sowohl vom Amt für Umweltschutz/Energie als auch von den Stadtwerken Stuttgart GmbH zum Thema Solaranlagen und Dachbegrünung nur teilweise berücksichtigt werden.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Anregungen des NABU Stuttgart e. V. zu den Themen Fassadenbegrünung, das Anbringen von Nistkästen, Erhalt der Pappeln bzw. Untersuchungen bezüglich Vögeln, Fledermäusen und Holzkäfern, falls eine Fällung der Pappeln im Rahmen nachgeordneter Verfahren notwendig werden sollte, die fachgerechte Pflege ökologischer Ausgleichsmaßnahmen und zuletzt die Anordnung von Blühbereichen wurden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beachtet, können jedoch nicht vollständig im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden (siehe Anlage 6).

Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 5 und Anlage 6 dargelegt. Die Stellungnahmen wurden geprüft bzw. bewertet und soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt mit Ausnahme der vorgenannten Anregungen des Amtes für Umweltschutz, der Stadtwerke Stuttgart GmbH und des NABU Stuttgart e. V.. Insgesamt wurden keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

2. Städtebauliches Konzept

Auf dem Flurstück 2266/1 ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Flachdach geplant. Eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt vier Gruppen (ca. 55 Kitaplätze) ist im Erdgeschoss vorgesehen. Alle Gruppenräume sollen einen direkten Zugang zum Außenbereich haben. Der Jugendtreff soll im 1. Obergeschoss des Neubaus untergebracht werden. Hinsichtlich des Raumprogramms beansprucht dieser etwa 2/3 der darunterliegenden Fläche der Kindertageseinrichtung, so könnte ein Teil der restlichen Fläche als Terrasse genutzt werden. Die barrierefreie Erreichbarkeit aller Räumlichkeiten soll über einen Aufzug gegeben sein.

Zur Entschärfung der örtlich bedingten Konfliktsituation bezüglich der Lieferzone der Justizvollzugsanstalt (JVA), der bestehenden Bushaltestelle Asperger Straße und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Bring- und Abholverkehrs der Kindertageseinrichtung wurde bereits zum Auslegungsbeschluss eine Stellplatzfläche im südlichen Bereich des Flurstücks 2266/1 für den Bring- und Abholverkehr im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, die vom Geisinger Weg aus angefahren werden kann.

Auf dem Grundstück sind nach bisherigem Kenntnisstand jeweils zwei Stellplätze (Behindertenstellplätze) für eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung und für den Jugendtreff vorzusehen. Diese baurechtlich notwendigen Stellplätze sind aufgrund der erläuterten örtlichen Situation nur im nördlichen Bereich des Flurstücks 2266/1 möglich.

Weil der ursprünglich für den Neubau vorgesehene Entwurf des Architekturbüros Hermann + Bosch vom 19. November 2013 aufgrund der o. g. Konfliktsituation (Lieferzone der JVA, der bestehenden Bushaltestelle und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Bring- und Abholverkehrs der Kindertageseinrichtung) in dieser Form nicht realisiert werden kann, wurde bereits zum Auslegungsbeschluss die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 erhöht, um mehr Planungsspielraum hinsichtlich der Erarbeitung eines neuen Entwurfs für das erforderliche Raumprogramm der geplanten Nutzungen zu ermöglichen.

Aus demselben Grund können die drei vorhandenen Pappeln, die sich im nördlichen Bereich des Flurstücks befinden, grundsätzlich nicht wie ursprünglich vorgesehen, planungsrechtlich gesichert werden. Je nach Entwurf des Bauvorhabens besteht die Möglichkeit, die Pappeln zu erhalten.

Durch den vorgesehenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Kindertageseinrichtung und des Jugendtreffs geschaffen werden. Es ist vorgesehen, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung und Jugendhaus festzusetzen.

Im nördlichen Teil des Flurstücks 2266/1 sowie auf dem Flurstück 2265/1 setzt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 1993/9 einen Feldweg fest. Dieser wird jedoch nach Aussage des Tiefbauamts und des Liegenschaftsamts als Feldweg nicht mehr benötigt. Das Flurstück 2265/1 wird daher im westlichen Bereich größtenteils als private Grünfläche festgesetzt. Die Stadt Stuttgart hat kein Interesse daran, diese Teilfläche weiterhin als bestehende Grünfläche in ihrem Eigentum zu belassen. Es ist vorgesehen, diese städtische Teilfläche an das Land (Vermögen und Bau Baden-Württemberg) zu veräußern. Dieser Bereich ist Teil des Sicherheitskonzeptes der Justizvollzugsanstalt und muss deshalb zwingend im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben. Vermögen und Bau Baden-Württemberg plant nach dem Erwerb, die Fläche an die Angrenzer zu verpachten.

Die restliche Teilfläche des Flurstücks 2265/1 bleibt im Eigentum der Stadt Stuttgart und wird als öffentliche Grünfläche mit Weg festgesetzt.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 25. Oktober 2017/5. Dezember 2019 dargelegt. Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

3. Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da bei einer Grundfläche < 20.000 m² etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Eine Artenschutzuntersuchung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird aufgrund der Kleinflächigkeit der vorhandenen Grünflächen und der bisherigen Ausprägungen der vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen nicht für erforderlich gehalten. Eine Ausnahme bilden die drei Pappeln im nördlichen Bereich des Flurstücks 2266/1, die aufgrund ihres Alters eine höhere ökologische Wertigkeit besitzen und eine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für besonders oder streng geschützte gehölzbewohnende Arten darstellen können. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, an dem Erhalt der Pappeln festzuhalten. Wenn die Bäume entfernt werden müssen, sind die Belange des Artenschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Es sind keine weitergehenden Gutachten erforderlich.

Für den Bereich des Plangebiets ergibt sich auf der Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes ein Verlust von ca. 0,2 Bodenindexpunkten.

Bezüglich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) verwiesen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

4. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

Die Stadt übernimmt die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren sowie die Kosten für den Bau der Kindertageseinrichtung und des Jugendtreffs. Die Kosten für die Umbaumaßnahmen und die Verbreiterung des Gehwegs entlang der Asperger Straße betragen nach Aussage des Tiefbauamts ca. 36.000 €. Auch diese Kosten übernimmt die Stadt.

Das Flurstück 2265/1 wird in seinem westlichen Bereich größtenteils als private Grünfläche festgesetzt. Die Stadt Stuttgart hat kein Interesse daran, diese Teilfläche weiterhin als bestehende Grünfläche in ihrem Eigentum zu belassen. Es ist vorgesehen, diese städtische Teilfläche an das Land (Vermögen und Bau Baden-Württemberg) zu veräußern, da sie im Bereich des Sicherheitskonzepts der Justizvollzugsanstalt liegt. Die restliche Teilfläche des Flurstücks 2265/1 bleibt als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt.

Nach Aussage des Stadtmessungsamts ist mit der Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens aufgrund der Festsetzung „Gemeinbedarf“ als Art der Nutzung kein Planungsvorteil verbunden.

Bei der Asperger Straße sowie dem Geisinger Weg handelt es sich in den betroffenen Bereichen bereits um erschließungsbeitragsrechtlich abgeschlossene Fälle, wobei auch Umgestaltungsmaßnahmen wie die geplante Verbreiterung des Gehwegs entlang der Asperger Straße zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen würde.

Hingegen findet ein Mittelrückfluss über Kanalbeiträge statt. Dieser beträgt unter Vorbehalt der Unverbindlichkeit geschätzt ca. 6.322 €.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet		3.479 m ²
davon	Gemeinbedarfsfläche	2.157 m ²
	Verkehrsfläche	1.051 m ²
	Private Grünfläche	193 m ²
	Öffentliche Grünfläche mit Weg	78 m ²