

## **Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Verfahrensablauf
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Beteiligung der Behörden
5. Begründung mit Umweltbericht / Auslegung
6. Umweltbelange
7. Planungsvorteil
8. Finanzielle Auswirkungen
9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
10. Flächenbilanz / Kennziffern

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

Die katholische Kirche gibt den Standort der St. Vinzenz Pallotti Kirche auf. Für die Entwicklung der dort bisher festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist ein neuer Bebauungsplan notwendig. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne eines integrierten Gemeinwesens mit 7 Geschosswohnungsbauten inklusive einem Gebäude mit Wohnraum für Flüchtlinge, Asylbewerber und Studenten sowie einer 4-gruppigen Kindertagesstätte.

### **2. Verfahrensablauf**

Nach einer vorangegangenen Entbehrlichkeitsprüfung der Gemeinbedarfsfläche wurde mit der Vorhabenträgerin (Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau) vereinbart, dass der vom Sozialamt angemeldete Bedarf eines Pflegeheims nicht an diesem Standort, sondern in Plieningen-Steckfeld realisiert werden soll, da es in Plieningen bisher kein Pflegeheim gibt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat von dem Vorhaben zustimmend Kenntnis genommen. Der Bezirksbeirat Birkach hat am 20. Oktober 2014 den Planungen mehrheitlich zugestimmt.

Die Vorhabenträgerin hat als Projektentwicklerin des Vorhabens einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Der Entwurf von Schwarz.Jacobi Architekten BDA, Stuttgart wurde bei der Preisgerichtssitzung am 3. Juli 2015 mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Er dient dem Bebauungsplan als Grundlage.

Der Bezirksbeirat Birkach hat am 7. März 2016 der Aufstellung des Bebauungsplans unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

1. Die Geschosshöhe zum Wiesengrund wird auf 2 Geschosse begrenzt.
2. Die Geschosshöhe zur Aulendorfer Straße wird auf 4 Geschosse begrenzt.
3. Die Anzahl der Stellplätze wird auf 1,5 pro Eigentumswohnung erhöht.
4. Es soll mindestens eine Ladestation für Elektromobile mit 2 Stellplätzen errichtet werden.

Die Prüfung der Maßgaben hat ergeben, dass angesichts des stadtweiten Wohnungsmangels eine Reduzierung der Geschosshöhe an der Aulendorfer Straße nicht zielführend ist. Die Vorhabenträgerin ist jedoch bereit, entlang der Aulendorfer Straße die oberen Geschosse etwas einzurücken und in Farbe und Material abzusetzen, so dass die Höhe der Gebäude weniger in Erscheinung tritt. Beim höchsten Gebäude soll der Balkon von Süd nach West gedreht werden, so dass es von der Aulendorfer Straße aus gesehen

weniger hoch wirkt. Die Anzahl der Stellplätze kann aus städtebaulichen und ökologischen Gründen nicht auf 1,5 Stellplätze pro Eigentumswohnung erhöht werden. Eine Ladestation für Elektromobile und Carsharing ist von der Vorhabenträgerin vorgesehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 8. März 2016 beschlossen, den Bebauungsplan Wohnquartier Pallotti/Aulendorfer Straße (Bi 65) aufzustellen.

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

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 29. März bis zum 4. Mai 2016 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Plieningen-Birkach eingesehen werden. Der auf Wunsch des Bezirksbeirats als Informations- und Ausspracheabend angebotene Erörterungstermin fand am 27. April 2016 im evangelischen Gemeindezentrum in Birkach statt, es waren etwa 100 Bürgerinnen und Bürger anwesend. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, sind in der Anlage 6 mit dem entsprechenden Beschlussvorschlag aufgeführt.

Die Kritik, die durch 730 Unterschriften bekräftigt wird, richtet sich insbesondere gegen die Dichte der Bebauung und die Höhe der Gebäude entlang der Aulendorfer Straße. Des Weiteren werden mehr Stellplätze gefordert, als geplant sind.

### **4. Beteiligung der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 30. März bis zum 6. Mai 2016 durchgeführt. Die entsprechenden Stellungnahmen mit dem Beschlussvorschlag sind in der Anlage 7 dargestellt.

Es gingen keine gravierenden Einwendungen ein. Insbesondere wird vorgeschlagen, bestimmte ökologische Vorkehrungen zu treffen und Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen, die berücksichtigt werden können.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gem. § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **5. Begründung mit Umweltbericht / Auslegung**

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 9. März 2017 mit Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern in der Anlage 2 dargelegt.

Neben dem Umweltbericht werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich ausgelegt:

- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Birkheckenstraße 80 Stuttgart – Birkach (Birkach-Nord) vom 9. Juni 2016, R. Hinkelbein Luftbildauswertung
- Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen auf dem Flurstück 521 St. Vinzenz Pallotti in Stuttgart-Birkach mit Hinweisen zur Bebauung vom 21. Dezember 2015, Prof. Dr. Ing. E. Veas und Partner Baugrundinstitut GmbH
- Baumgutachten vom 25. Oktober 2012, Manfred Tosch, Sachverständiger für Bäume

- Artenschutzfachliche Beurteilung - Phase I vom Mai 2016  
Artenschutzfachliche Beurteilung - Phase II vom Oktober 2016,  
Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner
- Schalltechnische Untersuchung Nachweis des Schallschutzes gem. TA-Lärm vom 17. Juli 2017, EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH
- Stellungnahme NABU Stuttgart vom 6. Mai 2016
- Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 28. April 2016  
(Bodenschutz, Grundwasserschutz, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung und Immissionsschutz, Stadtklimatologie, Lärm, Energiewirtschaft, Landschaftspflege und Naturschutz)
- Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg vom 4. April 2016  
(Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz)
- Stellungnahme Gesundheitsamt vom 6. April 2016  
(Umweltbezogener Gesundheitsschutz, Umwelthygiene des Gesundheitsamts)
- Stellungnahme Garten-, Friedhofs- und Forstamt vom 18. April 2016
- Besonnungs-/Verschattungsstudie für den 17. Januar vom 8. Juni 2016, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
- Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
(Auszug der Umweltbelange aus Anlage 6 zur Beschlussvorlage)
- Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier Pallotti/Aulendorfer Straße im Stadtbezirk Birkach (Bi 65)

## **6. Umweltbelange**

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

### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Neubebauung des Grundstücks mit Kindergarten und Wohnungen bildet den Ortseingang in prägnanter Lage am Birkacher Osthang. Das Grundstück ist über die Aulendorfer Straße und Birkheckenstraße ausreichend erschlossen. Es bietet direkten Zugang zum Landschaftsraum mit erholungsrelevanter Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Grundversorgung und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind gesichert. Die Verkehrsbelastung der Aulendorfer Straße verursacht teilweise die Überschreitung der schalltechnischen Grenz- und Orientierungswerte. Dennoch wird die Qualität der Wohnlage und des Wohnumfeldes als gut eingestuft, wenn passive Lärmschutzmaßnahmen bzgl. der Gebäudestellung und der Anordnung der Aufenthalts- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche ergriffen werden. Im Bebauungsplan ist

eine entsprechende Fläche entlang der Aulendorfer Straße gekennzeichnet, für die passive Lärmschutzmaßnahmen zur Lärminderung in den Innenräumen vorzusehen sind.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität

Die Planung steht den Zielsetzungen des Landschaftsplans nicht entgegen. Die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete, der gewachsene Baumbestand sowie der großflächige Efeubewuchs an der Fassade der Kirche machen die Freiflächen des Plangebiets zum charakteristischen Lebensraum eines Siedlungsrandes von mittlerer Bedeutung für die heimische Flora und Fauna. Das Verkehrsaufkommen an der Aulendorfer Straße ist dabei ein Störfaktor hinsichtlich Lärm und Trennwirkung. Die Veränderung des Gebiets durch die Neubebauung hat eine Neustrukturierung des Schutzguts Tiere und Pflanzen zur Folge. Laut Artenschutzgutachten wird die Anbringung von 5 Höhlennistkästen in zu erhaltenden Gehölzen als Brutplätze für den Feldsperling und Girlitz empfohlen. Der östliche Planbereich soll als Grünzone und Übergang zum Landschaftsraum von Bebauung und Versiegelung weitestgehend freigehalten werden.

#### Schutzgut Boden

Das Baugrundstück weist überwiegend eine geringe Bodenqualität auf. Daher sollte aus Gründen des Bodenschutzes der nordöstliche Bereich, der eine hohe Bodenqualität aufweist, von einer Überbauung freigehalten werden. Die Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Die Versiegelung des Grundstücks beträgt bei Neubebauung ca. 50% gegenüber dem Bestand von ca. 30 % Versiegelung.

#### Schutzgut Wasser

Eine Gefährdung des Grundwassers im Plangebiet ist nicht zu erkennen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist aufgrund der anstehenden Geologie (Knollenmergel) nicht zu empfehlen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Im Plangebiet herrschen überwiegend günstige klimatische Bedingungen vor. Nach Planungshinweisen des Klimaatlas Region Stuttgart ist die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung sowie nutzungsändernden Eingriffen als hoch zu bewerten. Die vorgesehene Dachbegrünung und sonstige Begrünung des Gebiets sowie die offenen Beläge tragen zur Zirkulation des Wasserhaushalts bei und schützen vor einer Überwärmung im Sommer. Die Stellung der Gebäude lässt die Kaltluftströme durchfließen und sorgt so für Frischluftzufuhr. Des Weiteren ist gegen die Austrocknung des Bodens bei zunehmender Klimaerwärmung über der Tiefgarage eine Substratschicht von mindestens 60 cm aufzutragen.

#### Schutzgut Landschaft und Erholung

Aus dem in die Landschaft eingebetteten Planbereich tritt bisher das Kirchengebäude markant hervor. Die starke Durchgrünung des Gebiets verringert diesen Eindruck. Die Aulendorfer Straße beeinträchtigt das Landschaftsempfinden. Die raumbildenden Elemente werden durch den Abbruch der Kirche verändert, jedoch durch das höhere Gebäude an der nordwestlichen Grundstücksecke wieder aufgenommen. Zum Schutz der Landschaft wird der östliche Übergangsbereichs als nicht überbaubare, entsprechend zu begrünende Fläche festgesetzt.

## Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Der Planbereich ist seit der Aufgabe des Kirchenstandorts untergenutzt, die Gebäude sanierungsbedürftig. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan wurde im vorgeschalteten Wettbewerb mit dem 1. Preis prämiert und soll umgesetzt werden. Daher wurden neben anderen Wettbewerbsarbeiten keine Planungsalternativen in Betracht gezogen.

### **7. Planungsvorteil**

Der Planungsvorteil beträgt (Anl. 0.1) Hierbei wurde nicht berücksichtigt, dass Wohnungen über Förderprogramme der Landeshauptstadt Stuttgart angeboten werden sollen.

### **8. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten, die sich aus der Planung ergeben, werden von der Vorhabenträgerin entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag übernommen. Die Stadt wird nach der öffentlichen Widmung der Wege, die im Bebauungsplan mit einem Gehrecht belegt sind, für deren Unterhaltskosten verantwortlich sein.

### **9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**

Die Neubaumaßnahme fällt 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 Geschossfläche für den preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen.

Die Vorhabenträgerin wird im sogenannten Pallottihaus auf einer Fläche von ca. 740 m<sup>2</sup> etwa 8 allgemeine Sozialwohnungen (SMW) erstellen. Dabei sind 6 Wohneinheiten für Flüchtlinge mit Bleiberechtsstatus und 2 Wohneinheiten für Studierende vorgesehen. Die Wohneinheiten unterliegen jeweils einer Bindungsdauer von 15 Jahren. Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) sind auf einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> mit etwa 5 Wohngruppen für Menschen mit Fluchthintergrund und eine zusätzliche Wohnung geplant. Die Bindungsdauer beträgt hier mindestens 10 Jahre. Insgesamt 100 m<sup>2</sup> eines Quartier- und Gemeinderaums werden auf das Programm MME angerechnet.

Die SMW- und MME-Wohnungen sowie der angerechnete Teil des Quartier- und Gemeinderaums entsprechen gemäß dem SIM-Beschluss 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche zur Wohnnutzung. Die geförderten Wohnungen sind in die Grundstücksliste für den geförderten Wohnungsbau aufgenommen und mit der Wohnbauförderung und dem Sozialamt abgestimmt.

### **10. Flächenbilanz / Kennziffern**

Geltungsbereich	8 173 m <sup>2</sup>
Befestigte Fläche (Wege/Stellplätze)	ca. 1 427 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 4 006 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche	ca. 2 740 m <sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet (WA)	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,1
Vollgeschosse	II-VI
Anzahl der Eigentumswohnungen	60
Wohneinheiten für Studenten (7 Zimmer / SMW)	2
<u>Wohneinheiten für Flüchtlinge (3 Zimmer / SMW)</u>	4
<u>Wohneinheiten für Flüchtlinge (4 Zimmer / SMW)</u>	2
<p>Die Wohnungen verbleiben bei der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau und werden an Flüchtlingsfamilien mit Wohnberechtigungsschein direkt vom Eigentümer vermietet. Das Sozialamt hat bei einer Neuvermietung dem Siedlungswerk 5 Belegungsvorschläge zu unterbreiten.</p>	
<u>Wohneinheiten für Asylsuchende (Gemeinschaftsunterkünfte / MME)</u>	5
<p>Auf ca. 400 m<sup>2</sup> werden in 5 Wohnungen Gemeinschaftsunterkünfte für ca. 30 Bewohnerinnen und Bewohner entstehen (7 m<sup>2</sup> Wohn- und Schlafstätte/pro Bewohner sind bereits zugrunde gelegt). Die Wohnungen werden mit Laufzeit 10 Jahre – Option um Verlängerung für weitere 5 Jahre – direkt an die Landeshauptstadt Stuttgart vermietet. Die Wohnungen können sowohl für die vorläufige Unterbringung als auch die Anschlussunterbringung genutzt werden.</p>	
Zusätzliche Wohneinheit (MME)	1
Anzahl der Gruppen für die Kindertagesstätte	4
Andachtsraum/Gemeinschaftsraum für kath. Kirche	1
Quartiersraum	1
Stellplätze in Tiefgarage / dahinterliegende Stellplätze	80 / 10
Stellplatz mit Ladestation für Carsharing (oberirdisch)	2
Zusätzliche Stellplätze für Besucher (oberirdisch)	3
Stellplätze Kita (oberirdisch / kiss&ride)	4