

Stuttgart, 06.09.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld, Stuttgart-Plieningen
(Plie 90)**

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Plieningen Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich öffentlich	11.10.2016 17.10.2016 25.10.2016

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld, Stuttgart-Plieningen (Plie 90) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Deckblatt der „Allgemeinen Ziele und Zwecke“ der Planung dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung zum Aufstellungsbeschluss vom 6. April 2016.

Begründung

Die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG und die Siedlungswerk GmbH möchten ihren Wohnungsbestand südlich (Gartenstadt Luginsland eG) bzw. nördlich und südlich (Siedlungswerk GmbH) der Steckfeldstraße in Stuttgart-Plieningen nachhaltig weiterentwickeln. Mit der Neubebauung in diesem Bereich ergibt sich die Möglichkeit, „Neues Wohnen“ in einem gewachsenen Wohnviertel mit attraktiven und sozial durchmischten Nutzungen zu entwickeln. Ziel soll es sein, Wohnraum mit gut entwickelter Infrastruktur möglichst generationenübergreifend für Menschen aller Altersgruppen, insbesondere aber für Familien zur Verfügung zu stellen. Insgesamt werden ca. 48 Pflegeheimplätze, ca. 25 betreute Wohnungen und ca. 90 Miet- und Eigentumswohnungen errichtet. Ein neu gestalteter Quartiersplatz und ein Gemeinschaftsraum sollen ein nachbarschaftliches Miteinander im gesamten Quartier ermöglichen.

Das Vorhaben ist im Zusammenhang mit den Planungen der katholischen Kirche und der Siedlungswerk GmbH auf dem Grundstück der Pallotti-Kirche in Stuttgart-Birkach zu sehen. Dort darf die bestehende Gemeinbedarfsfläche aufgegeben werden, wenn dafür im Bereich Steckfeld neben Wohnungen ein Pflegeheim errichtet wird. Damit können dringend benötigte Pflegeplätze im Stadtbezirk Plieningen hergestellt werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) hat die Vorhaben am 21. Oktober 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen (Niederschrift Nr. 454, 2014). Der Bezirksbeirat Plieningen-Birkach hat am 20. Oktober 2014 ebenfalls mehrheitlich zugestimmt.

Der Geltungsbereich gliedert sich in unterschiedliche Bereiche. Die Planbereiche 1 (blaue Schraffur) bis 3 waren Gegenstand des Wettbewerbes, der erweiterte Bereich östlich des Planbereichs 1 und Teile der Steckfeldstraße werden aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich einbezogen. Planbereich 1 liegt zwischen der Steinwald- und Steckfeldstraße, Planbereich 2 zwischen Steckfeld- und Karlshofstraße und Planbereich 3 südlich der Steckfeldstraße. Der ergänzte Bereich östlich des Planbereichs 1 umfasst den bestehenden Gehweg und den bestehenden Spielplatz (Anlage 3). Weiterhin liegen Teile der Steckfeldstraße im Geltungsbereich.

Als Projektentwickler haben die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG und die Siedlungswerk GmbH, im Benehmen mit dem Betreiber des geplanten Pflegeheims, Pasodi - Paritätische Sozialdienste gGmbH, für die drei Bereiche einen Architektenwettbewerb mit 15 Architekturbüros 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 1 zu beauftragen (Anlage Ziele und Zwecke). Beide Entwürfe dienen als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Die Plangebiete sollen im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Realisierung der Maßnahme im Sinne der Wettbewerbsergebnisse erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld (Plie 90). Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird unter 20 000 m² liegen. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann demnach verzichtet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Umweltbelange ermittelt, bewertet und gem. § 2 a BauGB in die Abwägung eingestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksamt Plieningen/Birkach eingesehen werden können. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Stadtbezirk Plieningen gegeben werden.

Das Verfahren erfolgt aufgrund der höherwertigen Wohnnutzung nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die Grundvereinbarungen zu SIM wurden von den Eigentümern der Grundstücke unterzeichnet. Damit werden die Grundsätze zu SIM anerkannt. Im weiteren Verfahren werden die Konditionen differenziert ermittelt und in einem städtebaulichen Vertrag, auf der Grundlage von § 11 BauGB, der vor dem Auslegungsbeschluss abzuschließen ist, vereinbart. In diesem städtebaulichen Vertrag, der mit der Siedlungswerk GmbH und der Baugenossenschaft

Gartenstadt Luginsland eG als Eigentümer abgeschlossen wird, werden gegebenenfalls zusätzliche Vereinbarungen wie beispielsweise die zeitliche Bindung für die Nutzung des Pflegeheims, die Übernahme der Kosten für erforderliche Gutachten etc. festgelegt. Um die ergänzende Bebauung im Planbereich 1 realisieren zu können, müssen noch städtische Flächen (Teilflächen des Flurstücks 4700; Garagenhöfe an der Steinwaldstraße) von der Siedlungswerk GmbH erworben werden.

Aufgrund der angedachten Festsetzungen ist bei den Grundstücken 4695/1, 4695/2, 4695/3 und 4595/4, die östlich des Planbereichs 1 in das Bebauungsplanverfahren einbezogen werden, nicht von einer relevanten Wertsteigerung nach SIM auszugehen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung der Bebauung (einschließlich Verfahrenskosten gemäß den Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)) übernehmen die Investoren. Nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells sollen 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche, die für Wohnungsbau vorgesehen ist, auf Grundlage von § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden. Dabei ist der geförderte Wohnraum zu gleichen Teilen in den Förderprogrammen „Sozialer Mietwohnungsbau“ (SMW) und „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) darzustellen. Die Aufteilung der Förderquote entspricht den Grundsätzen von SIM. Die geförderten Wohnungen sollen in den Planbereichen 1 und 3 hergestellt werden. Weitere im Rahmen des SIM umzusetzende Maßgaben sind die Gewährleistung städtebaulicher und grünordnerischer Mindestqualitätsstandards.

Der Stadt entstehen voraussichtlich keine Kosten. Genaue Angaben hierzu können allerdings erst im Laufe des Verfahrens nach der Beteiligung der Behörden und der städtischen Ämter gemacht werden. Die Übernahme der sich eventuell daraus ergebenden Kosten durch die Planungsbegünstigten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt (s. o). Durch den Verkauf der städtischen Teilflächen des Flurstücks 4700, Garagenhöfe an der Steinwaldstraße, erhält die Stadt Einnahmen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 6. April 2016
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss (Ausschnitt) vom 6. April 2016
3. Darstellung Planbereiche vom 8. September 2015
4. Unterlagen Wettbewerbsentwürfe 1. Preis und 2. Preis (Auszüge)
5. Grundvereinbarungen SIM

<Anlagen>