

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld Plieningen (Plie 90)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsübersicht

1. Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse
2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Geltendes Recht und andere Planungen
4. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB
5. Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs
6. Planungsziele des Bebauungsplans
7. Verkehr, Erschließung und Infrastruktureinrichtungen
8. Freiflächen
9. Umweltbelange
10. Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs
11. Finanzielle Auswirkungen

1. Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Steckfeld im nord-westlichen Bereich des Stadtbezirks Plieningen und gliedert sich in unterschiedliche Bereiche. Diese werden im Norden von der Steinwaldstraße, westlich und südlich von der Karlshofstraße und im Osten durch einen städtischen Fußweg begrenzt. Die Steckfeldstraße verläuft durch das Plangebiet.

Planbereich 1 liegt zwischen Steinwald- und Steckfeldstraße und umfasst die Flurstücke 4696/2 und 4697 (private Eigentümer, Erbbauberechtigte Siedlungswerk GmbH), 4698 und 4699 (Siedlungswerk GmbH) sowie Teilflächen der städtischen Flurstücke 4700 (Steinwaldstraße). Im südlichen Grundstücksbereich stehen drei Wohngebäude die in den letzten Jahren umfassend saniert wurden. Nördlich schließen drei Garagenhöfe an. Die bestehenden Garagen sollen abgebrochen werden und durch eine ergänzende Bebauung (Anlage 3; blaue Schraffur) überbaut werden. Die Zufahrten und Höfe der Garagen befinden sich derzeit noch in städtischem Eigentum. Planbereich 1 ist insgesamt 9.072 m² groß. Davon umfasst die Fläche der ergänzenden Bebauung (blaue Schraffur) ca. 2700 m².

Östlich des Planbereichs 1 werden die Flurstücke, 4695/1, 4695/2, 4695/3 und 4595/4 sowie der öffentliche bestehende Spielplatz (990 m²) und der öffentliche Fußweg in das Bebauungsplanverfahren einbezogen. Die Grundstücke 4695/1 und 4695/2 sind mit einem Wohngebäude bebaut. Die genannten Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Für das Flurstück 4695/1 ist die Siedlungswerk GmbH Erbbauberechtigte.

Planbereich 2 (Flst. 4713/1 und 4713/3) grenzt nördlich an die Steckfeldstraße und ist im Süden und Westen von der Karlshofstraße umgeben. Die Siedlungswerk GmbH ist Eigentümerin der Grundstücke. Östlich grenzt der Planbereich an den öffentlichen Fußweg (Flstnr. 4713/4), der ebenfalls im Geltungsbereich liegt. Die Größe des Planbereichs beträgt 5.603 m².

Planbereich 3 liegt südlich der Steckfeldstraße und umfasst das Flurstück 4713/2. Eigentümerin ist die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG. Planbereich 3 hat eine Größe von 2.426 m². Teile der Steckfeldstraße (Flstnr. 4686) liegen ebenfalls im Geltungsbereich. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 23.410 m².

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG und die Siedlungswerk GmbH möchten ihren Wohnungsbestand nördlich und südlich der Steckfeldstraße in Stuttgart-Plieningen nachhaltig weiterentwickeln. Mit der Neubebauung ergibt sich die Möglichkeit, „Neues Wohnen“ in einem gewachsenen Wohnviertel mit attraktiven und sozial durchmischten Nutzungen zu entwickeln. Neben modernen Wohnungen soll das Quartier durch Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen sowie einem gemeinschaftlichen Treffpunkt und einem Quartiersplatz ergänzt werden.

Da im Stadtbezirk Plieningen neben Wohnungen vor allem auch Pflegeeinrichtungen fehlen, entspricht das Vorhaben den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart, den großen Bedarf an Wohnraum und Pflegeplätzen, vor allem auf Flächen im Innenbereich, zu decken.

Der UTA und die Bezirksbeiräte Birkach bzw. Plieningen haben dem Vorhaben, die Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück der Pallotti-Kirche in Stuttgart-Birkach aufzugeben zugestimmt, wenn dafür im Bereich Steckfeld ein Pflegeheim errichtet wird (Niederschrift Nr. 454, 2014; 21. Oktober 2014).

Die Realisierung der Maßnahme im Sinne der Wettbewerbsergebnisse erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld (Plie 90).

3. Geltendes Recht und andere Planungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Das Ziel des Bebauungsplanes entspricht dem Ziel der FNP-Darstellung. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar. Die heutige Bebauung und die Freiflächen haben sich nach dem Bebauungsplan 1963/131 entwickelt. Dieser Bebauungsplan wurde in nichtöffentlicher Sitzung (nö) beschlossen und ist deshalb nicht rechtsverbindlich. Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben ist daher derzeit § 34 BauGB.

4. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Ein Bebauungsplan, welcher im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan steht, existiert nicht und ist auch nicht geplant. Die übrigen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB liegen vor: Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Mit diesem Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Der aufzustellende Bebauungsplan nach § 13a BauGB dient dazu, zusätzlichen Wohnraum und dringend benötigte Pflegeheimplätze herzustellen.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u. a. die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

5. Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs

Im Gebiet überwiegt hauptsächlich Wohnnutzung. Im Planbereich 2 besteht ein kleiner gewerblicher Betrieb. Im nördlichen Teil des Planbereichs 1 befinden sich entlang der Steinwaldstraße drei Garagenhöfe. Diese sollen zukünftig überplant werden. Östlich des Planbereichs 1 bzw. des Fußweges besteht ein Spielplatz. Zudem umfasst der Geltungsbereich den östlich angrenzenden Fußweg und Teile der Steckfeldstraße.

6. Planungsziele des Bebauungsplans

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Pflegeeinrichtungen. Insgesamt soll ein durchgrüntes Wohnquartier mit einem gemischten Wohnraumangebot und einer gemeinsamen Mitte entstehen. Neben einer gestalterisch anspruchsvollen Gebäudestruktur und Freiraumgestaltung muss sich die Neubebauung in die bereits bebauten Umgebung einfügen. Vor allem im Planbereich 1 darf die ergänzende Neubebauung keine Riegelwirkung entfalten, damit der kleinräumliche Luftaustausch erhalten bleibt. Die drei Planbereiche sollen jeweils einen eigenen Charakter erhalten.

Der erweiterte Bereich östlich des Planbereichs 1 mit den bestehenden Wohngebäuden wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um den einheitlichen Charakter des Bereichs zukünftig zu erhalten und ebenfalls planungsrechtlich zu sichern.

Aus Gründen des Bodenschutzes ist der Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten. Eine Begrünung von Flachdach- und Hofflächen sowie wasserdurchlässige Beläge im Bereich von begehbaren Flächen und Parkierungsbecken sind vorzusehen.

Das Gebiet soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung, als ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für das Maß der baulichen Nutzung dienen die Obergrenzen der BauNVO als Orientierung. Aufgrund des überzeugenden städtebaulichen Ansatzes und der Einrichtung eines quartiersübergreifenden Gemeinschaftsangebotes, kann in den Planbereichen 2 und 3 die Geschossflächenzahl überschritten werden.

Die Höhe der Gebäude soll grundsätzlich 13 m nicht überragen. Im Kreuzungsbereich der Steckfeld-/Karlshofstraße ist, um einen städtebaulichen Akzent zu setzen, eine fünfgeschossige Bebauung möglich. Untersucht werden soll weiterhin, ob das östlich daran angrenzende Wohngebäude ebenfalls fünfgeschossig ausgeführt werden kann.

Die im Geltungsbereich liegenden Straßenflächen und Gehwege sollen als Verkehrsfläche, der Spielplatz als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

7. Verkehr, Erschließung und Infrastruktureinrichtungen

Das Plangebiet ist durch die Steinwald-, Steckfeld - und Karlshofstraße ausreichend erschlossen. Über die Steckfeldstraße wird die Filderhauptstraße (L 1205) als Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes mit Anschlüssen an die B27 und an die A8 erreicht. An den ca. 200 m entfernt liegenden Haltestellen Steckfeld und Im Chausseefeld ist das Gebiet mit der Buslinie 73 an das ÖPNV-Netz angebunden. Hinzu kommen ein Schulbus sowie eine Nachtbuslinie. In über 500 m Entfernung liegt die Haltestelle Genossenschaftsakademie, die von weiteren vier Buslinien (65, 70, 74 und 76) bedient wird. Die Endhaltestelle Garbe der Stadtbahnlinie U3 ist über 650 m (Luftlinie) entfernt.

Die wohnungsnahе Einzelhandelsversorgung ist durch die Geschäfte an der Garbe in Plieningen gegeben. Zudem befindet sich in der Osumstraße ein Kindergarten. Ob die Wohnbebauung einen Mehrbedarf an weiteren Kindergartengruppen auslöst bzw. Infrastrukturkosten anfallen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Weitläufige Wald- und Naherholungsflächen sind zu Fuß unmittelbar erreichbar.

Die fußläufige Erschließung der bestehenden Bebauung zwischen Steinwald- und Steckfeldstraße sowie der öffentliche Fußweg sind zu erhalten.

8. Freiflächen und Baumstruktur

Die als erhaltenswert klassifizierten Bestandsbäume sollen weitgehend (entsprechend dem Baumgutachten vom 11. August 2015) bestehen bleiben. Besonderer Wert wird bei der Ausgestaltung von Grünflächen auf die Verwendung ausreichend großer, nicht unterbauter neuer Baumstandorte im Übergangsbereich zum öffentlichen Raum gelegt. An der Steinwaldstraße sollen die als erhaltenswert eingestuftten Bäume möglichst erhalten bleiben. Wegfallende Bäume sind zu ersetzen.

Die nicht zugeordneten Flächen für die Allgemeinheit sollen Aufenthaltscharakter haben und Verweilmöglichkeiten bieten. Der bestehende öffentliche Spielplatz an der Steinwaldstraße bleibt weiterhin erhalten und wird planungsrechtlich gesichert.

9. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten etwaige Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Insoweit werden sich die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erübrigen. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zudem auch die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und gem. § 2 a BauGB in die Abwägung eingestellt.

10. Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs

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.

Der Entwurf des zweiten Preisträgers weist für den Planbereich 1 drei Punkthäuser mit vier Geschossen, genau zwischen den Bestandsgebäuden angeordnet, aus. Das Dachgeschoss ist auf drei Seiten zurückgesetzt. Insgesamt stellt der Entwurf für die Bestandsbebauung entlang der Steinwaldstraße eine behutsame Nachverdichtung dar, die die Durchlüftung des Gebietes nicht beeinträchtigt.

In der weiteren Überarbeitung sollen 2 der 3 Punkthäuser nach Süden hin um ca. 2 m tiefer werden. Die neu entstehende zusätzliche Wohnfläche dient u.a. dazu, ausreichend Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau nachzuweisen bzw. unterschiedliche Wohnungstypen anzubieten.

Der Siegerentwurf und Plangeber für die Planbereiche 2 und 3 zeichnet sich durch eine solide städtebauliche Struktur aus, die in Gliederung und Maßstäblichkeit eine angemessene Antwort auf die umgebende Bebauung darstellt. Aufgrund der Anordnung der Wohngebäude rückt der Wohn-/Pflegeverbund als z-förmiges Gebäude in die Quartiersmitte. Durch seine Anordnung auf dem Grundstück wird im nördlichen Bereich - für das gesamte Plangebiet - ein zentral gelegener Quartiersplatz und südlich ein den Hausbewohnern zugänglicher Demenzgarten ausgebildet. Die drei geplanten Punktwohnhäuser im westlichen Bereich bilden mit dem fünf geschossigen Hochpunkt an der Karlshof-/Steckfeldstraße einen ansprechenden Übergang zum öffentlichen Raum und der umgebenden Bebauung. Planbereich 3 bildet zwei Ost-West ausgerichtete Zeilenbauten mit südlich ausgebildeten Kopfbauten aus. Die Bebauung hat vier Geschosse. Die vorgesehenen Grünbereiche und Durchwegungen sind funktional und maßstäblich. Insgesamt lässt das Wettbewerbsergebnis eine hohe Wohnqualität für Wohngebäude und Pflegeverbund erwarten.

Erschließung

Der ruhende Verkehr soll in allen drei Planbereichen in Tiefgaragen untergebracht werden, die über die Steinwald-, die Karlshof- und die Steckfeldstraße erschlossen werden. Entwurfsabhängige Verkehrsflächen sind als private Straßen- und Wegflächen vorzusehen. Für den Pflegeverbund werden min. 5 Besucherstellplätze oberirdisch hergestellt. Fußgänger erreichen die Wohngebäude über Wohnwege. Der Wohn- und Pflegeverbund wird über den Quartiersplatz erschlossen.

11. Finanzielle Auswirkungen

Angaben über eventuell auf die Stadt zukommende Kosten können erst im Laufe des weiteren Verfahrens, insbesondere nach der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, gemacht werden. Die sich eventuell daraus ergebende Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Durch den Verkauf der städtischen Teilflächen des Flurstücks 4700, Garagenhöfe an der Steinwaldstraße, erhält die Stadt Einnahmen.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 6. April 2016

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor