

Ausführliche Begründung

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsziele
2. Vorgang
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Beteiligung der Behörden
5. Begründung mit Umweltbericht
6. Umweltbelange
7. Planungsvorteil
8. Finanzielle Auswirkungen
9. Flächenbilanz
10. Auslegungsbeschluss

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsziele

Die Nikolauspflge (Stiftung für blinde und sehbehinderte Menschen) will ihr Gelände am Kräherwald neu ordnen. Mit dem Umbau soll zum einen mehr Platz für die steigende Zahl an blinden und sehbehinderten Schülern geschaffen und das inklusive Angebot ausgebaut werden. Zum anderen geht es um Ersatzbauten für einen Teil des vorhandenen Gebäudebestands, der weder funktional noch energetisch den heutigen Anforderungen entspricht. Die Betty-Hirsch-Schule als Grund-, Werk- und Realschule soll künftig Unterricht bis einschließlich Klasse 10 auch als inklusives Angebot ermöglichen. Auch darüber hinaus ist geplant, Inklusion angebotsmäßig auszubauen. Räume für Sport und Veranstaltungen sowie Treffpunkte, Bistro und Kantine sollen von blinden, sehbehinderten und sehenden Menschen gleichermaßen genutzt werden können. Eine neue Turnhalle soll die alte ersetzen. Neu geplant werden ein Internats- und ein Schulgebäude sowie ein Werkhaus, an dessen Stelle derzeit ein Wohnhaus steht. Insgesamt soll das Areal effizienter genutzt werden, als dies bislang möglich ist. Die Nikolauspflge strebt auch baulich eine Öffnung zur Nachbarschaft hin an, um das Gelände im Rahmen der gemeinsamen Betreuung von Sehbehinderten und Sehenden größeren Teilen der Gesellschaft zugänglich zu machen und Begegnungen zu ermöglichen.

Da sich die geplanten baulichen Anlagen nach derzeitigem Planungsstand (ebenso wie vorhandene Gebäude ganz oder) teilweise innerhalb einer Bauverbotszone und damit außerhalb der überbaubaren Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gauss-Straße (Bergseite) zwischen Gebäudenummer 86 und 112“ 1939/50 befinden, wird eine Bebauungsplanänderung notwendig. Der neue Bebauungsplan wird eine Sondergebietsfläche für gemeinsame schulische und berufliche Bildung für Menschen mit und ohne Behinderung sowie private und öffentliche Grünflächen festsetzen.

2. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 28. Juni 2016 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens, das in intensiven Abstimmungen mit Bauherr, Amt für öffentliche Ordnung, Tiefbauamt und Amt für Umweltschutz weiterentwickelt wurde.

Das städtische Flurstück 7592/1 mit angrenzendem Fußweg Flurstück 7588/5 sowie dem südlich umschließenden Teilbereich der Gustav-Siegle-Straße liegen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, weil eine Überplanung nicht erforderlich ist.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 8. Juli bis 8. August 2016 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eingesehen werden. Es wurden keine Anregungen vorgebracht. Der Erörterungstermin fand am 21. Juli 2016 um 16.00 Uhr im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung statt. Es sind keine Bürger erschienen.

4. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB wurde im August/September 2016 durchgeführt. Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen ist in Anlage 2 ersichtlich.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

5. Begründung mit Umweltbericht

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 28. März 2019 dargelegt (s. Anlage 5).

6. Umweltbelange

Im Kapitel II der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 5) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB mit Untersuchungen insbesondere zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dargelegt.

Boden

Bei Berücksichtigung und Umsetzung der Festsetzungen zur Dachbegrünung und zum Mindestbegrünungsanteil der Baugrundstücksflächen von 18 % verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Mensch

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen verbleibenden Auswirkungen durch Lärm- und Geräuscheinwirkungen, keine verschlechterte Durchwegung und Nutzbarkeit im Vergleich zum derzeit geltenden Planrecht. Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Tiere und Pflanzen

Die Festsetzungen zur Vergrämung der Mauereidechse in benachbarte Grünflächen, zur Dachbegrünung, zum Mindestbegrünungsanteil der Baugrundstücksflächen von 18% und zu den Baumersatzpflanzungen dienen der Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen. Nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen in Form von Trockenmauern und anderer trockenwarmer Lebensräume in der privaten Grünfläche und Teilen des Sondergebiets verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung/Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht werden neue Baumöglichkeiten in folgendem Umfang eröffnet: Das Maß der Nutzung beträgt in Bezug auf die bisher geltenden Festsetzungen in der offenen Bauweise 0,25 GRZ bzw. 0,3 GRZ in der geschlossenen Bauweise (Baustaffel 6). Bezogen auf die maßgebliche

Grundstückfläche des künftigen Bebauungsplans (= Grundstücksfläche abzgl. privater Grünfläche) ergibt sich rechnerisch hingegen eine GRZ von 0,36. Die neu ausgewiesene Sondergebietsfläche setzt eine Ausnutzung von 0,5 GRZ fest. Die tatsächliche Ausnutzung durch die geplanten Neubauvorhaben beträgt oberirdisch 0,4 GRZ und unterirdisch 0,5 GRZ. Ein naturschutzrechtlicher Eingriff im Sinne des § 1a BauGB liegt damit bei diesem Bebauungsplan zwar in geringem Maße vor, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (wie bspw. Dachbegrünung, Baumpflanzungen) hinaus jedoch nicht erforderlich. Im Bebauungsplan werden zwei artenschutzrechtliche Maßnahmenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für die Mauereidechse und andere wärmeliebende Arten festgesetzt.

Nach Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

7. Planungsvorteil

Der Bebauungsplan ermöglicht eine leicht erhöhte Flächenausnutzung gegenüber bisherigem Planungsrecht.

8. Finanzielle Auswirkungen

Zur Übernahme der Planungskosten wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Der Gehwegumbau Am Kräherwald ist auf Kosten der Stadt herzustellen.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 2,4 ha
Sondergebiet:	1,5 ha
Private Grünfläche:	0,6 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,2 ha
Verkehrsfläche:	0,1 ha

10. Auslegung

Zur Weiterführung der Planung ist es erforderlich, den Auslegungsbeschluss zu fassen und die Planungsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Ausgelegt werden der Bebauungsplanentwurf mit Textteil (Anlagen 3 und 4) und die Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 28. März 2019 (Anlage 5). Neben dem Umweltbericht sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar und werden ebenfalls öffentlich ausgelegt (Stellungnahmen von Privaten/ Gutachten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange):

Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Peter Christian Quetz, Dipl. Biol., November 2015

Baumerhebung und -bewertung zum B-Plan-Verfahren Nikolauspflüge-Campus Kräherwald, Büro LandFaktum, Dipl. Ing. FH Manuela Burkart vom 23. Mai 2016

Rahmenkonzept Neustrukturierung/Campus Kräherwald 271, Büro für Landschaftsökologie LAUFER, eingegangen am 19. März 2019

Baumbilanz, Studio Grijsbach, Landschaftsarchitektur vom 19. Juli 2018

Mauereidechse in Stuttgart - Bestandserfassung 2017 (Gruppe für ökologische Gutachten, 2018)

3 Geräuschemissionsprognosen auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie für das Bebauungsplanverfahren, rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 8. Juni 2016 (Anlagengeräusche TA-Lärm nur hierin enthalten), 13. Juli 2017 und 26. April 2018

Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden:
Amt für Liegenschaften und Wohnen, Untere Landwirtschaftsbehörde, Stellungnahme vom 26. August 2016

Amt für Umweltschutz, Stellungnahmen vom 23. Mai 2016 und vom 12. September 2016 zu den Themen

- Naturschutz und Landschaftspflege
- Grundwasserschutz
- Bodenschutz
- Immissionsschutz
- Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung und Verkehrslärm
- Stadtklima, Lufthygiene
- Naturschutz und Energie

Deutsche Bahn AG/ DB Immobilien, Stellungnahme vom 24. August 2016

- Hinweis auf Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn

Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 19. August 2016

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 12. September 2016