

Stuttgart, 19.05.2017

**BPlan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften  
Mönchfeldstr./Balthasar-Neumann-Str. (Mühl 85),  
S-Mühlhausen**

- **BPlan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO  
mit Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	27.06.2017 29.06.2017

**Beschlussantrag**

1. Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen in der Fassung vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017 und die Begründung mit gleichem Datum wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt. Es wird festgestellt, dass die Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit nur teilweise berücksichtigt werden können.
2. Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan erst nach Unterzeichnung des mit den beteiligten Grundstückseigentümern und Wohnungsbaugesellschaften / -genossenschaften abzuschließenden städtebaulichen Vertrags durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

## **Kurzfassung der Begründung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 24. Juli 2012 einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85) im Stadtbezirk Mühlhausen beschlossen (GRDrs 219/2012).

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Ziel ist im Wesentlichen die Schaffung von ca. 200 Wohnungen und einer Kindertagesstätte (KiTa) auf dem Geländestreifen zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar-Neumann-Straße; dieses Areal wird heute mit Garagen, Stellplätzen, einer Tankstelle und als Grünfläche genutzt.

Die Nutzung solcher innerstädtischer Baupotenziale ist Voraussetzung dafür, das erklärte städtebauliche Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umzusetzen. Zudem entspricht die geplante Neuordnung dem im BauGB verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, insbesondere durch Maßnahmen zur Innenentwicklung und durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen (§ 1 a BauGB).

Da die geplante Bebauung mit dem vorhandenen Planungsrecht nicht realisiert werden kann, muss neues Planungsrecht geschaffen werden.

## **Städtebaulicher Vertrag**

Zur Sicherung und Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Regelung der Übernahme von Infrastrukturkosten ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit den im Verfahren beteiligten Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie den Privateigentümern erforderlich.

Ein Großteil der Grundstücke im Planungsgebiet, auf denen der angestrebte Wohnungsbau verwirklicht werden soll, ist derzeit noch mit Garagenanlagen bebaut, die teilweise im Eigentum einer Vielzahl von Privatpersonen stehen. Bei den Verhandlungen mit diesen Privateigentümern ist es den Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften noch nicht gelungen, die Verfügungsberechtigung zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags mit der Landeshauptstadt Stuttgart zu erreichen. Um hier den Verhandlungen den nötigen Nachdruck zu verleihen, soll der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bereits vor Vertragsunterzeichnung erfolgen. Die öffentliche Bekanntmachung und damit das Inkrafttreten des Bebauungsplans können jedoch erst nach Vertragsunterzeichnung erfolgen.

## **Berichtigung des Flächennutzungsplans (FNP)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ist für das Plangebiet des Bebauungsplans größtenteils Sonstige Grünfläche (Bestand) und teilweise Wohnbaufläche dargestellt. Um die Ziele des Bebauungsplans realisieren zu können, ist die FNP-Darstellung in Wohnbaufläche (Umnutzung) zu berichtigen (s. Anlage 5), da im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Der wirksame FNP Stuttgart wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Durch städtebauliche Verträge ist zu sichern, dass Kostenanteile an den städtischen Aufwendungen (Verfahrenskosten), an dem zusätzlichen Z-Überweg an der Stadtbahnhaltestelle Suttnerstraße, an den Infrastruktureinrichtungen (KiTa) sowie an dem neuen Geh- und Radweg von den Eigentümern der künftigen Baugrundstücke übernommen werden. Vertragspartner sind die Stadt Stuttgart, mehrere Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften Baugenossenschaften sowie Privatpersonen.

Kosten: Planungsvorteil = Rd.Nr. 1, Verkehrsanlagen = ca. 1,72 Mio. €.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine.

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine.

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine.

Peter Pätzold  
Bürgermeister

## Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan (Verkleinerung) vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017
4. Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017
5. Berichtigung des FNP Stuttgart
6. Zusammenstellung der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
7. Zusammenstellung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
8. Zusammenstellung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB
9. Zusammenstellung der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

.....  
SW. Schützenswerte Daten

## **Ausführliche Begründung**

1. Verfahrensablauf und Begründung
2. Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen / Unterlagen zur Auslegung / Umweltbelange
3. Planänderungen / -ergänzungen
4. Finanzielle Auswirkungen / Eigentumsverhältnisse
  - 4.1 Städtebaulicher Vertrag
  - 4.2 SIM
  - 4.3 Planungsvorteil
  - 4.4 Erschließungsbeitragsrecht
  - 4.5 Kanalbeitragsrecht
  - 4.6 Kosten Verkehrsanlagen

### **1. Verfahrensablauf und Begründung**

Eine „Vorabbeteiligung“ der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans fand Ende 2010 / Anfang 2011 statt (Scoping-Termin am 30. November 2010).

Am 24. Juli 2012 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (GR Drs 219/2012) beschlossen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Auf einem Geländestreifen zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Freiberg befinden sich heute im Wesentlichen private Garagen und Stellplätze sowie städtische Einzelgärten, ein Bolzplatz, ein Kinderspielplatz und eine Tankstelle. Die Garagen und Stellplätze sind den nordwestlich gelegenen, talseitigen Wohngebäuden zugeordnet. Das Areal ist untergenutzt.

Planungsziel ist eine Nachverdichtung mit zusätzlichem Wohnraum (ca. 200 WE), der Neubau einer Kindertagesstätte sowie ein benötigter Erweiterungsbau des Christoph-Ulrich-Hahn-Hauses (CUHH). Die privaten Garagen und Stellplätze müssen nach ihrer Beseitigung an anderer Stelle nachgewiesen werden. Der Bolzplatz bleibt erhalten. Das Planungskonzept basiert auf dem städtebaulichen Vorentwurf des Architekturbüros Project GmbH vom 9. Dezember 2010 / 30. Juni 2011.

Im September 2012 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 14. September 2012 bis zum 27. September 2012 eingesehen werden. Der Erörterungstermin fand am 18. September 2012 im Bezirksrathaus von Mühlhausen statt. An der Veranstaltung nahmen lt. Anwesenheitsliste 114 Bürger teil; entsprechend einem Zeitungsartikel der Nordrundschau vom 21. September 2012 waren es ca. 160 Bürger. Es wurden 7 schriftliche Anregungen abgegeben, darunter ein Schreiben zusammen mit einer Unterschriftenliste mit 653 Unterschriften. Anregungen wurden insbesondere zur geplanten Nachverdichtung mit Wohnhäusern und zur vorgesehenen Beseitigung von priva-

ten Garagen und Stellplätzen sowie der städtischen Einzelgärten und der Tankstelle vorgebracht (siehe Anlage 6).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand im Herbst 2013 statt (siehe Anlage 7).

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 4. Oktober 2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 LBO öffentlich auszulegen. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 13. Oktober 2016 im Stuttgarter Amtsblatt Nr. 41 hingewiesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 a BauGB erneut beteiligt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind in der Anlage 8 mit der Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 21. Oktober 2016 bis 21. November 2016 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung.

Von der Öffentlichkeit wurden insgesamt 4 Anregungen, darunter eine Anregung mit 10 Unterschriften, vorgebracht. Die Anregungen sind zusammen mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung in der Anlage 9 dargestellt.

## **2. Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen / Unterlagen zur Auslegung / Umweltbelange**

Mit dem Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85) vom 2. Juni 2016 sowie der Begründung gleichen Datums (Anlage 2) wurden folgende wesentliche, bereits vorliegende Informationen bzw. umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und von der Stadt beauftragten Büros zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser und Boden, Klima und Luft sowie Kultur und sonstige Sachgüter mit ausgelegt:

- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart vom 6. November 2013
- Stellungnahme des NABU vom 7. November 2013
- Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29. November 2010 / 5. November 2013
- Baumbilanzplan (167 Bäume können erhalten werden, 85 müssen entfallen, bei 27 Bäumen ist der Erhalt noch unklar; 100 Bäume sind neu zu pflanzen)
- Verschattungsuntersuchung durch das Amt für Umweltschutz vom 17. September 2012: „In Bezug auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellt sich der Besonnungsverlust durch die geplante Bebauung nicht als maßgeblich dar. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Besonnungsqualität ist in der Gesamtwertung nicht erkennbar.“
- Gutachten zum Vorkommen geschützter Arten in Stuttgart-Freiberg, „Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße“ durch „Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz & Büro für Landschaftsplanung Koch“ vom Dezember 2014:

Insgesamt wurden 27 Vogelarten festgestellt; hiervon jeweils je 13 Arten als Brutvogelarten und 13 Arten als Durchzügler; eine Art als Nahrungsgast. Durch die Neubebauung wird der Lebensraum verändert. Die überwiegenden anpassungsfähigen Arten werden sich nach der Aufsiedlung wieder einfinden.

Für den in der Vorwarnliste der Roten Liste von Baden Württemberg aufgeführten Star sind drei Nisthilfen im Plangebiet anzubringen. Weitere relevante Arten wie z. B. Zauneidechsen wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

- Schalltechnische Untersuchung durch W&W Bauphysik vom 20. Oktober 2015 (= Überarbeitung der Untersuchung vom 9. Oktober 2012 bzgl. Wegfall des Schienenbonus):  
Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts insbesondere an den zur Mönchfeldstraße orientierten Fassaden erfordern Berücksichtigung bei Grundrissanordnungen und passive Schallschutzmaßnahmen.

### **3. Planänderungen / - ergänzungen**

Im Dezember 2013 / Januar 2014 wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfangreiche Gelände-, Höhen- und Profilaufnahmen erstellt. Wesentliche Teile davon wurden in den Lageplan eingearbeitet. Durch die Vermessungsarbeiten wurde der Nachweis erbracht, dass die Örtlichkeit mit dem Kataster übereinstimmt.

Die erneute Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat folgende Änderungen bei den Hinweisen im Text zum Bebauungsplan sowie in der Begründung ergeben:

- Der Hinweis „Altlasten“ wurde ausführlicher formuliert.
- Der Verlust an Bodenindexpunkten hat sich geringfügig verringert, weil der Geltungsbereich des Bebauungsplans vor der Auslegung im Bereich des Christoph-Ulrich-Hahn-Hauses reduziert wurde.
- Der Planungsvorteil hat sich erhöht, da die Bodenrichtwerte gestiegen sind.

Der Bebauungsplan und seine Begründung vom 2 Juni 2016 werden daher mit Datum vom 14. März 2017 geändert und ergänzt.

### **4. Finanzielle Auswirkungen / Eigentumsverhältnisse**

#### **4.1 Städtebaulicher Vertrag**

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum von verschiedenen Eigentümern. Neben der Stadt sind mehrere Baugenossenschaften und auch eine private Eigentümergemeinschaft (Tankstellengrundstück) vom Vorhaben betroffen. Diese Eigentümer sind die zukünftigen Vorhabenträger.

Mehrere Garagengrundstücke sind in Privateigentum. Hier muss ein Vorhabenträger Regelungen mit den jetzigen Teileigentümern finden. Eine Einigung steht noch aus.

Um die geplanten Festsetzungen realisieren zu können, sind Zu- und Verkäufe von Grundstücksteilen unter den Eigentümern erforderlich; hierbei ist die Stadt Stuttgart jeweils mit eigenen Flächen beteiligt.

Zum Zweck der Neuordnung sind ein städtebaulicher Vertrag und gesonderte Kauf- bzw. Tauschverträge mit den o.g. Vorhabenträgern abzuschließen. Zu regeln sind u. a. die Kostenzusammenstellung und –aufteilung des Bebauungsplanverfahrens, der Kindertagesstätte oder auch der Erschließung (geplanter Geh- und Radweg und Z-Überweg an der Stadtbahnhaltestelle Suttnerstraße). Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus sollen weiterhin Regelungen u. a. zum Wärmeschutz, zu Baumpflanzungen und zu Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden.

Der städtebauliche Vertrag liegt inzwischen vor und ist sowohl verwaltungsintern als auch mit allen beteiligten Vorhabenträgern vorabgestimmt. Der Vertrag kann aber derzeit noch nicht abgeschlossen werden, da ein Vorhabenträger die Verhandlungen mit privaten Eigentümern von Garagen noch nicht abschließen konnte.

#### **4.2 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Es greift das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Nach den Grundsätzen von SIM muss nach Abzug der Lasten aus dem Vorhaben mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung den Vorhabenträgern verbleiben.

Zur Realisierung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans müssen sämtliche Vorhabenträger städtische Flächenanteile erwerben.

Diese Flächen sollen mit einer Förderquote von 50 % veräußert werden. Auf den eingebrachten privaten Flächen der Vorhabenträger greift die übliche Förderquote von 20 %. Das heißt 50 % bzw. 20 % der neu geschaffenen Wohnfläche sind für den geförderten Wohnungsbau zu reservieren. In Absprache mit den Vorhabenträgern werden alle Förderprogramme bedient.

Im Zuge der Neubebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf von vier Gruppen in einer Kindertagesstätte. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur anteiligen Kostenübernahme. Gemäß dem Schreiben des Jugendamtes vom 31. Mai 2010 beträgt die Beteiligung der Vorhabenträger an den Herstellungskosten maximal 310.000 €.

Die Baulandkommission hat im Juni 2015 den Konditionen zum SIM einstimmig zugestimmt. Die Vorhabenträger sind mit diesem Vorschlag grundsätzlich einverstanden. Die SIM-Konditionen werden in den Kaufverträgen zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und den potentiellen Vorhabenträgern geregelt.

#### **4.3 Planungsvorteil**

Der Planungsvorteil beträgt rd. Rd.Nr. 1.

Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans. Kosten für eventuell auf den Grundstücken vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

#### **4.4 Erschließungsbeitragsrecht**

Bei der Balthasar-Neumann-Straße, der Suttnerstraße und der Straße Himmelsleiter handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle, bei denen Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über die Erschließungsbeiträge führen würden.

#### **4.5 Kanalbeitragsrecht**

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

#### **4.6 Kosten Verkehrsanlagen**

Die Gesamtkosten für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu herzustellenden bzw. umzubauenden Verkehrsanlagen betragen voraussichtlich ca. 1,72 Mio. €. Hiervon entfallen auf die Verkehrsanlagen mit Kostenteilung Stadt / Investoren (50 % / 50 %) ca. 0,98 Mio. €. Auf den Neubau und Umbau von Verkehrsanlagen mit Finanzierung durch die Stadt (100 %) entfallen ca. 0,74 Mio. €.