

Stuttgart, 10.11.2020

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87) in Stuttgart-Mühlhausen
- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	24.11.2020
Bezirksbeirat Mühlhausen	Beratung	öffentlich	24.11.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	01.12.2020

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87) in Stuttgart-Mühlhausen vom 10. August 2020 mit Begründung vom 10. August 2020 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Die Genossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG beabsichtigen als Eigentümer der bebauten Flurstücke im Plangebiet, das bestehende Wohnquartier im Bereich Mönchfeldstraße/Adalbert-Stifter-Straße mit 599 Wohneinheiten durch eine Neubebauung zu ergänzen. Damit können ca. 128 zusätzliche genossenschaftliche Mietwohnungen auf dem Areal realisiert werden.

An der Kreuzung Mönchfeldstraße / Adalbert-Stifter-Straße soll die bestehende zweigeschossige Parkgarage abgerissen und durch einen Wohnungsneubau ersetzt werden. Zusätzlich ist der Bau einer zweigeschossigen Kindertagesstätte mit drei Gruppen geplant.

Die Umsetzung der beabsichtigten Bebauung erfordert neues Planungsrecht. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 8. November 2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen (GRDrs 766/2016). Das Verfahren erfolgt aufgrund der neuen

zulässigen Wohnnutzung nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM).

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die von den Bürgern vorgetragenen Äußerungen sind in Anlage 5 dargestellt. Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden in der Anlage 6, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Anlage 7 dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten, die sich aus der Planung ergeben, werden von den Planungsbegünstigten entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag vollumfänglich übernommen. Der vom Stadtmessungsamt ermittelte Planungsvorteil beträgt rund 7,3 Mio. Euro. Kosten entstehen der Stadt Stuttgart durch die neue Einrichtung von zwei Lichtsignalanlagen als Überweg zur Haltstelle Freiberg. Entsprechende Kostenschätzungen liegen noch nicht vor. Die Beauftragung eines Planungsbüros und die Herstellungskosten für die Umsetzung sind vom Tiefbauamt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen bei den Haushaltsanträgen zu beantragen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB, JB, SI, T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Antragsbegründung
2. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 10. August 2020
3. Bebauungsplanentwurf vom 10. August 2020 (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplanentwurfs vom 10. August 2020
5. Anregungen der Öffentlichkeit zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
6. Anregungen der Behörden / Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
7. Anregungen der Behörden / Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

.....
SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Antragsbegründung

1. Planungsziel
2. Gutachterverfahren
3. Aufstellungsbeschluss
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Öffentliche Auslegung
7. Umweltbelange
8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell / Städtebaulicher Vertrag
9. Planungsvorteil
10. Finanzielle Auswirkungen
11. Flächenbilanz / Kennziffern

1. Planungsziel

Die Genossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG beabsichtigen als Eigentümer der bebauten Flurstücke im Plangebiet, das bestehende Wohnquartier im Bereich Mönchfeldstraße/Adalbert-Stifter-Straße mit 599 Wohneinheiten durch eine Neubebauung zu ergänzen. Damit können ca. 128 zusätzliche genossenschaftliche Mietwohnungen auf dem Areal realisiert werden.

An der Kreuzung Mönchfeldstraße / Adalbert-Stifter-Straße soll die bestehende zweigeschossige Parkgarage abgerissen und durch einen Wohnungsneubau ersetzt werden. Zusätzlich ist der Bau einer zweigeschossigen Kindertagesstätte mit drei Gruppen geplant.

Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel der Innenentwicklung, da auf einem bereits heute bebauten Grundstück weiterer Wohnraum geschaffen wird. Durch die Bebauung kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Das Bebauungskonzept kann mit dem vorhandenen Planrecht nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Neben der Neuplanung werden auch die Flächen der Bestandswohngebäude und dazugehöriger Freiflächen in den Geltungsbereich mit einbezogen. Diese bleiben jedoch in ihrer jetzigen Form bestehen. Eine Einbeziehung der Bestandsflächen in den neuen Bebauungsplan ist aufgrund der geplanten Neuordnung der Flurstücke und der Erhöhung des Nutzungsmaßes erforderlich.

2. Gutachterverfahren

Die Genossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG haben ein Gutachterverfahren durchgeführt (GRDRs 466/2017). Der Entwurf von EMT Architektenpartnerschaft Stuttgart wurde bei der Preisgerichtssitzung am 1. Dezember 2017 mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Er dient dem Bebauungsplan als Grundlage.

3. Aufstellungsbeschluss

- Bezirksbeirat Mühlhausen: Zustimmung am 25. Oktober 2016
- Ausschuss für Umwelt und Technik: einstimmiger Beschluss am 8. November 2016

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Einsicht allgemeine Ziele und Zwecke der Planung: 23. Juni bis 24. Juli 2017 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Mühlhausen.
- Erörterungstermin: 3. Juli 2017 im Bezirksrathaus Mühlhausen.

Die Anregungen aus dem Erörterungstermin sowie die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, sind in Anlage 5 mit dem entsprechenden Beschlussvorschlag aufgeführt.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im November 2016 (siehe Anlage 6)
- Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Juni 2020 (siehe Anlage 7)

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel zur öffentlichen Auslegung erneut um Stellungnahme gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

6. Begründung mit Umweltbericht / Auslegung

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 10. August 2020 dargelegt (Anlage 2).

Neben der Begründung werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen, Gutachten sowie Datengrundlagen für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt und im Internet bereitgestellt. Es liegt kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordern würde. Es handelt sich um ein vergleichbar kleines Plangebiet; der Umfang der Festsetzungen ist überschaubar.

Gutachten/Datengrundlagen

- Artenschutzfachliche Beurteilung vom Juni 2018
- Untersuchung der Schallimmissionen vom 16. Dezember 2019
- Baumbewertung vom 20. Oktober 2016 / 7. November 2016
- Baumbestandsplan vom 2. Dezember 2019
- Besonnungsuntersuchung vom März 2020
- Verkehrsuntersuchung vom November 2019
- Mobilitätskonzept vom 20. Februar 2020
- Baugrundgutachten vom 16. November 2018, Geotechnik Stuttgart GmbH
- Fachliche Stellungnahme Niederschlagsbewirtschaftung vom 13. Juli 2020, Geotechnik Stuttgart GmbH

Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung

- Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg, Stellungnahme vom 21. November 2016
- Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 23. November 2016
- Verband Region Stuttgart, Stellungnahme vom 24. November 2016
- Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart, Stellungnahme vom 13. Dezember 2016
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (RP Freiburg), Stellungnahme vom 21. Dezember 2016

Stellungnahmen außerhalb förmliche Beteiligung

- Landesamt für Denkmalpflege (RP Stuttgart), Stellungnahme vom 3. Dezember 2019

Stellungnahmen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (RP Freiburg), Stellungnahme vom 18. Juni 2020
- Verband Region Stuttgart, Stellungnahme vom 6. Juli 2020
- Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart, Stellungnahme vom 13. Juli 2020
- Regierungspräsidium Stuttgart, Stellungnahme vom 30. Juni 2020
- Industrie- und Handelskammer Stuttgart, Stellungnahme vom 7. Juli 2020
- Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 16. Juni 2020

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben (Anlage 2). Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird abgesehen.

Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2) dargestellt und bewertet. Erheblich nachteilige Auswirkungen sind bei den einzelnen Schutzgütern (Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung, Kultur- und Sachgüter / kulturelles Erbe sowie Fläche) durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange basiert auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Gutachten und Aussagen sowie auf durchgeführten Erhebungen und freizugänglichen Informationen.

8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für die Wohnbauförderung gesichert werden. Dabei sind mindestens 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen.

Nach aktuellem Planungsstand werden die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG und die Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG zusammen ca. 15 Sozialmietwohnungen (SMW) und ca. 12 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) erstellen. Die Wohneinheiten unterliegen jeweils einer Miet- / Belegungs-Bindungsdauer von 15 Jahren. Die geförderten Wohnungen sind in die Grundstücksliste für den geförderten Wohnungsbau aufgenommen und mit der Wohnbauförderung abgestimmt.

Die Grundvereinbarung zu SIM wurde im Mai / Juni 2017 unterzeichnet. Zur Sicherung der SIM-Konditionen, schuldrechtlicher Vereinbarungen sowie von Dienstbarkeiten wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

9. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt nach Bewertung des Stadtmessungsamts ca. 7,3 Mio. Euro. Bei der Ermittlung handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans. Ein so ermittelter Planungsvorteil ist nicht geeignet, um daraus Folgen für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM abzuleiten.

10. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten, die sich aus der Planung ergeben, werden von den Planungsbegünstigten entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag vollumfänglich übernommen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart plant im Zuge der Neubebauung zwei neue Signalanlagen als Anbindung an die Stadtbahnhaltestelle Freiberg. Die Kosten sind im weiteren Planungsprozess zu ermitteln. Es sind entsprechende Haushaltsmittel für die Beauftragung eines Planungsbüros sowie für die Herstellungskosten vom Tiefbauamt in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen zu beantragen.

11. Flächenbilanz / Kennziffern

Die Planung der Baugenossenschaften sieht am Standort eine neue Wohnfläche von ca. 8 924 m² mit ca. 128 Wohnungen vor. Aufgrund SIM werden davon ca. 27 Wohnungen als geförderte Wohnungen geschaffen.

Zudem sind zwei Pflgewohngemeinschaften mit je 8 Plätzen und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 540 m² vorgesehen.

Eine Kindertagesstätte mit drei Gruppen soll neu errichtet werden und Platz für insgesamt 50 Kinder bieten.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 47 342 m².

Bestand

Allgemeines Wohngebiet: 47 007 m²

Öffentliche Verkehrsfläche: 335 m²

Planung

Allgemeines Wohngebiet: 47 342 m²

davon öffentlich gewidmete Straßenfläche: 1 118 m²