

Stuttgart, 19.07.2018

## **Entwicklung des Baugebietes Schafhaus im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen - weiteres Vorgehen**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	24.07.2018
Bezirksbeirat Mühlhausen	Beratung	öffentlich	24.07.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	02.10.2018

### **Beschlussantrag**

Im Hinblick auf die weitere städtebauliche Entwicklung für das Baugebiet Schafhaus im Stadtbezirk Mühlhausen ist ein Zielbeschluss erforderlich. Dieser dient als Basis für die weitere Vorgehensweise und umfasst folgende Antragspunkte:

1. Das Baugebiet Schafhaus soll auf Basis eines aktualisierten städtebaulichen Konzepts mit einer höheren Dichte als Wohnstandort weiterentwickelt werden.
2. Das Baugebiet Schafhaus soll durch eine externe Erschließung an die Aldinger Straße angebunden und adäquat durch den ÖPNV erschlossen werden.
3. Die städtischen Flächen beim Schafhaus werden Teil des Bündnis für Wohnen und sollen auf Grundlage der GRDrs 906/2015 entwickelt werden, um die wohnungspolitischen Ziele, u. a. eine deutlich erhöhte Quote beim geförderten Wohnungsbau, umzusetzen.
4. Deshalb ist es das Ziel, dass die Stadt so viele Flächen wie möglich von den Grundstückseigentümern erwirbt.
5. Da die Erweiterungsflächen des Friedhofs nicht für eine zukünftige Friedhofsnutzung benötigt werden, werden diese dem Wohngebiet zugeschlagen.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, in die Planungen einzusteigen und insbesondere einen Beteiligungsprozess mit Öffentlichkeit und Politik für ein Städtebauliches Strukturkonzept Mühlhausen durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden die städtebaulichen Parameter für das Baugebiet Schafhaus überprüft und weiterentwickelt.

## **Begründung**

Für den Bebauungsplan Schafhaus im Stadtbezirk Mühlhausen wurde 2003 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Ziel war die planungsrechtliche Absicherung der nördlich des Weidenbrunnen gelegenen Wohngebäude, eine Arrondierung des Gebietes im Zusammenhang mit einer weiteren Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und die Sicherung einer Erweiterungsfläche für den bestehenden Friedhof.

Der damalige städtebauliche Entwurf sah ca. 230 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 10 ha vor.

Der Auslegungsbeschluss war für den 14. Juli 2009 terminiert. Der Gemeinderat hat diesen Beschluss aber zurückgestellt und das Verfahren ruhen lassen.

Die Frage der Erschließung wurde intensiv und kontrovers diskutiert. Eine von allen akzeptierte und wirtschaftliche Lösung in Bezug auf die Erschließung konnte nicht gefunden werden.

Im Weiteren wurden von 2009 bis 2017 mögliche Erschließungsvarianten in verschiedenen Verfahrensschritten untersucht, beraten und öffentlich erörtert. Trotz Workshops mit der Öffentlichkeit und zahlreicher Untersuchungen zur Erschließung konnte kein Konsens gefunden werden. Am 10. Mai 2011 hat der UTA die Entscheidung über eine externe Erschließung zurückgestellt, da erhebliche Bedenken bestanden, insbesondere wegen des Kosten-Nutzen-Verhältnisses. (Vergl. Protokoll zum mündlichen Bericht vom 10. Mai 2011, Niederschrift Nr. 170 TOP 2).

Am 16. Mai 2017 beschließt der UTA im Rahmen der Diskussion zur Zeitstufenliste mehrheitlich, die Planungen zum Gebiet Schafhaus wieder aufzunehmen.

Eine große Umfahrungsstraße mit Anbindung des Gebiets Schafhaus wurde im UTA am 11. Juli 2017 vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vorgestellt und mehrheitlich kritisch beurteilt (UTA vom 11. Juli 2017, Niederschrift 317 /TOP 24 a).

Eine Mehrheit im Gemeinderat will die Fläche des Schafhaus für das Wohnen entwickeln.

Aufgrund des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen sind die Potenziale des Baugebiets Schafhaus erneut und vertieft zu prüfen. Es ist festzulegen, wie das Gebiet weiterentwickelt wird und welche Anpassungen vorzunehmen sind.

Insbesondere sind folgende Aspekte zu klären:

- Bodenpolitik
- Gebietsgröße
- Erschließung / Anbindung
- Dichte
- Stadtteilentwicklungsplan mit Beteiligungsprozess.

## Bodenpolitik

Um den höchstmöglichen Anteil für den geförderten Wohnungsbau und eine hohe städtebauliche Qualität zu erzielen, wird der Erwerb möglichst vieler Grundstücke durch die Landeshauptstadt Stuttgart erforderlich. Dadurch kann die Stadt diese Fläche auch dem Bündnis für Wohnen zur Verfügung stellen und auf Grundlage der Gemeinderatsdrucksache Nr. 906/2015 entwickeln. Dies würde bedeuten, dass auch hier eine Quote von 80 % im geförderten Wohnungsbau möglich wäre.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine kleinteilige Eigentumsstruktur, der Anteil der städtischen Grundstücke ist sehr gering. Der Umlegungsbeschluss wurde am 8. April 2008 gefasst und am 17. April 2008 ortsüblich bekannt gemacht. Somit wurde das amtliche Umlegungsverfahren eingeleitet, jedoch nicht zu Ende geführt.

Bei einer Weiterführung müssen alle im Rahmen der freiwilligen Umlegung abgeschlossenen Verträge nachverhandelt bzw. neu verhandelt werden. Nach einer Änderung der Erschließung bzw. Abgrenzung des Bebauungsplans müssen die Grenzen des Umlegungsgebiets geändert werden.

Evtl. muss das alte Verfahren aufgehoben und ein neues amtliches Verfahren eingeleitet werden.

## Gebietsgröße

Die bisher für die Erweiterung des Friedhofs in Mühlhausen eingeplanten Flächen werden aus Sicht des Referats T nicht mehr benötigt.

Daher ist es möglich, diese Flächen auch dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Damit stünde eine Fläche von insgesamt 13 ha zur Entwicklung zur Verfügung.

## Erschließung

Aktuell wird ein Verkehrsstrukturplan für Mühlhausen erarbeitet, der die verkehrlichen Zusammenhänge und Verbesserungsmöglichkeiten im Rahmen eines Beteiligungsprozesses mit der Öffentlichkeit untersucht. Ein Ergebnis soll im Sommer 2019 vorliegen. In diesem Zusammenhang wird auch die externe Erschließung für das Baugebiet Schafhaus behandelt. Die Entscheidung zur Erschließung (extern oder intern) muss jetzt gefällt werden, um das Gebiet zügig weiter zu entwickeln.

Im Hinblick auf die Lage des Gebietes und der Entfernung zum vorhandenen ÖPNV-Anschlusses (Entfernung zur Haltestelle U 12 / U 14 Mühlhausen ca. 950 m mit einem Höhenunterschied von ca. 50 m) muss ein innovatives Mobilitätskonzept erstellt werden, welches für ein zusätzliches ÖPNV-Angebot zu Erschließung des Gebiets beinhaltet.

## Dichte

Entsprechend den Vorgaben des Regionalverbandes wird eine verträgliche Dichte von ca. 45 WE/ha als Orientierung angenommen. Diese Dichte erfordert einen höheren Anteil an Geschosswohnungsbau. Die Verwaltung hält im bisherigen Plangebiet ca. 300 - 350 Wohneinheiten für möglich. Ziel ist es, eine qualifizierte und passende Dichte hier umzusetzen.

## Städtebauliches Strukturkonzept mit Beteiligungsprozess

Die Verwaltung beabsichtigt, ein Städtebauliches Strukturkonzept aufzustellen, das die Entwicklungspotenziale für Mühlhausen, darunter auch die beabsichtigte Planung Schafhaus, bündelt.

Ziel des Städtebaulichen Strukturkonzepts ist es, für den Stadtbezirk städtebauliche, verkehrliche und landschaftsbezogene Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Ergebnisse des Verkehrsstrukturplans sollen in das Städtebauliche Strukturkonzept eingebunden werden.

Innerhalb dieses Prozesses sollen unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Politik u. a. folgende Punkte erörtert und überprüft werden:

- die Verträglichkeit der Gebietsdichte
- die Größe des Erweiterungsgebietes
- die Anbindung des geplanten Gebietes Schafhaus an den bestehenden Ortsteil
- die Erschließung und die damit verbundene Änderung der Verkehrsströme in und um Mühlhausen
- der Bedarf an öffentlicher und sozialer Infrastruktur
- das Angebot an verschiedenen Wohnformen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

- Kosten für Beteiligungsprozess  
(Hierfür stehen durch Umschichtung von Haushaltsmittel voraussichtlich 80.000 € zur Verfügung).
- Kosten für Planungsbüro
- Kosten für Grundstücksaufkäufe.

Werden im weiteren Verfahren ermittelt.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Ref T, Ref. WFB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

GR-Antrag Nr. 408/2016, CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, FDP, Ja zum Baugebiet Schafhaus und Ja zur Verkehrsentlastung des Stadtteils Stuttgart-Mühlhausen

GR-Antrag Nr. 168/2018 /CDU-Fraktion, Wohnraumoffensive für Stuttgart

Vielfältige neue Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in unserer Stadt aktiv angehen.

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen  
Luftbild mit Gebietsdarstellung

Siehe Dateianhang