

Stuttgart, 20.12.2017

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Merkurstraße (Vai 284)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	16.01.2018
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	16.01.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	23.01.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	30.01.2018

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Merkurstraße (Vai 284) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Der künftige Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 8. September 2017.

Begründung

Planungsanlass und Ziele der Planung

Im Plangebiet existieren einige Bereiche, die im Sinne der Innenentwicklung als Bauland aktiviert werden können. Die Aktivierung dieses Wohnungsbaupotenzials würde einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung leisten. Im Bebauungsplanverfahren soll daher geprüft werden, wie dieses sinnvollerweise realisiert werden kann, ohne die bestehenden städtebaulichen Qualitäten sehr zu beeinträchtigen. Zur Aktivierung der Nachverdichtungspotenziale ist vor allem die Änderung der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung bzw. deren erstmalige Festsetzung erforderlich. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und eines verträglichen Einfügens der hinzukommenden Bebauungsmöglichkeiten sind Pflanzverpflichtungen sowie örtliche Bauvorschriften (u. a. zur Dachform) geplant.

Der aufzustellende Bebauungsplan verfolgt zudem den Zweck, die Festsetzungen zur Verkehrsfläche dem Bestand anzupassen. Hierbei soll zum einem der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil der Merkurstraße erstmalig als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Zum anderen soll die Merkurstraße in ihrem südlichen Bereich entsprechend dem vollzogenen Ausbau nicht mehr durchgängig befahrbar festgesetzt werden, sondern mit einem nicht befahrbaren, teilweise begrünten Teilstück. Damit wird auch nachträglich eine rechtmäßige Erschließung gemäß § 125 BauGB gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im östlichen Teil des Plangebiets durch den geltenden Bebauungsplan nicht bestimmt, sodass sich diese nach § 34 BauGB richtet, das heißt Bauvorhaben müssen sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der aufzustellende Bebauungsplan verfolgt auch den Zweck, die überbaubare Grundstücksfläche eindeutig durch Festsetzung einer Baugrenze zu bestimmen, womit eine größere Steuerungswirkung durch die planungsrechtlichen Vorschriften erreicht wird.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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 oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Mit diesem Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

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.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksamt Vaihingen eingesehen werden können. Die Unterlagen zur Planung werden in diesem Zeitraum auch im Internet zur Verfügung gestellt (<http://www.stuttgart.de/planauslage>). Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Stadtbezirk Vaihingen zu geben.

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan verfolgt unter anderem das Ziel, das städtische Dreiecksgrundstück am westlichen Ende der Merkurstraße (Flurstück Nr. 1229) einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Damit entstände eine Wertsteigerung des Grundstücks bzw. ein entsprechender Erlös bei Veräußerung des Grundstücks. Die Wertsteigerung wird im weiteren Verfahren beziffert.

Zudem soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob die an das Dreiecksgrundstück angrenzende Verkehrsfläche der Merkurstraße in das entstehende Baugrundstück einbezogen und entsprechend zurückgebaut wird. Der Rückbau einschließlich eventueller Lei-

tungsverlegungen und sonstiger Folgekosten würde entsprechende finanzielle Auswirkungen haben, die - nach entsprechender Konkretisierung der Planung - im weiteren Verfahren zu beziffern wären.

Mit Festsetzung der Merkurstraße als Verkehrsfläche wird nachträglich eine rechtmäßige Erschließung gemäß § 125 BauGB gewährleistet und damit eine planungsrechtliche Grundlage zur Abrechnung der Erschließungsbeiträge geschaffen. Damit wird es der Stadt ermöglicht, Anliegerbeiträge von ca. 180.000 € für die bereits vollzogene Herstellung der Merkurstraße zu erheben.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T und WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 8. September 2017
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 8. September 2017

<Anlagen>