

Stuttgart, 29.10.2019

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Riedsee/Nördl. Elfenstraße (Mö 243) im Stadtbezirk Stgt.-Möhringen**  
**- Aufstellungsbeschluss gemäß §2 (1) BauGB**  
**- Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	12.11.2019
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	13.11.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.11.2019

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Riedsee/Nördliche Elfenstraße (Mö 243) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b 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 Wohnen vom 6. September 2019.

**Begründung**

Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Eigentümerin des Gebäudes Elfenstraße 120 beabsichtigt, die derzeitige Gaststätten- und Hotelnutzung (mit Betreiberwohnungen) aufzugeben, da sich diese Nutzungen nicht mehr wirtschaftlich an diesem Standort darstellen lassen. Deshalb plant sie eine Nutzungsänderung und Erweiterung des Gebäudes, um dort zukünftig etwa zehn Mietwohnungen unterbringen zu können. Da das Grundstück jedoch im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, wäre dies gegenwärtig als so genanntes sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig (unter anderem auf Grund des Widerspruchs zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes).

Die Stadt unterstützt grundsätzlich den Erhalt des Gebäudes und bewertet auch die geplante wohnbauliche Nutzung in dem unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzenden und dem ohnehin schon baulich geprägten Teil des Außenbereiches als vertretbar. Deshalb soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Umnutzung geschaffen werden. Neben dem angesprochenen Grundstück Elfenstraße 120 soll auch das städtische Grundstück Flurstück Nr. 3303/1 in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes einbezogen werden und auf diesem derzeit noch unbebauten Grundstück ebenfalls eine Wohnnutzung (z. B. als gemeinschaftliche Wohnprojekte mit Schwerpunkt Wohnen im Alter) ermöglicht werden. Auch dies wird als vertretbare und sinnvolle geringfügige Arrondierung des Siedlungsbereiches im nordöstlichen Teil Möhringens angesehen.

Mit der geplanten Wohnnutzung wird nicht zuletzt ein Beitrag zur Abmilderung der Wohnraumknappheit in Stuttgart geleistet. Es werden mit der Arrondierung lediglich ohnehin schon baulich geprägte Potenzialflächen im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich wohnbaulich nutzbar gemacht. Eine generelle Abkehr von dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist damit nicht verbunden.

#### Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Mit dem 2017 in das Baugesetzbuch neu eingefügten § 13b eröffnet der Gesetzgeber zeitlich befristet die Möglichkeit, auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen. Diese Regelung gilt für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (und somit dem Außenbereich zuzurechnen sind). Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Ein Bebauungsplan, welcher im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan steht, existiert nicht und ist auch nicht geplant. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB, welcher hier entsprechend anzuwenden ist, 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 im beschleunigten Verfahren 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.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

#### 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 Wohnen und im Bezirksamt Möhringen 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 Möhringen zu geben.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Bebauungsplan entstehen Planungs- und Erschließungskosten, welche im weiteren Verfahren beziffert werden sollen.

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die durch die Planungsabsichten der Vorhabenträger verursachten Kosten sollen aufgrund der gesetzlichen Grundlagen von § 11 BauGB anteilig refinanziert werden. Die Übernahme der Planungskosten sowie weiterer Maßnahmen gemäß SIM (hier vor allem Infrastrukturmaßnahmen) werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin des Grundstückes Elfenstraße 120 geregelt. Eine Vorvereinbarung soll mit dem Vorhabenträger vor den Aufstellungsbeschluss geschlossen werden.

Von dem Bebauungsplan ist auch das städtische Grundstück Flurstück Nr. 3303/1 erfasst. Dieses Grundstück ist heute dem Außenbereich zuzuordnen und wäre mit der Schaffung von entsprechendem Planungsrecht zukünftig baulich nutzbar und würde damit erheblich im Wert steigen. Im Falle eines späteren Verkaufes des Grundstücks könnten für die Stadt entsprechende Einnahmen realisiert werden. Es ist zu prüfen, ob die gewünschte Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen im Alter mit einer Wohnbauförderquote, z. B. Sozialwohnungen, verträglich ist.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate WFB und T

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 6. September 2019
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 6. September 2019

<Anlagen>