

Stuttgart, 15.10.2021

**A) Änd. Nr. 66 FNP Schafhaus in S-Mühlhausen
Parallelverfahren § 8 Abs. 3 BauGB
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
B) B-Plan u. Satzung über örtl. Bauvorschriften
Schafhaus (Mühl 90)
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Mühlhausen	Einbringung Beratung	öffentlich öffentlich	26.10.2021 26.10.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	16.11.2021 23.11.2021

Beschlussantrag

Zu A)

Der Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) ist für das geplante Neubaugebiet Schafhaus im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Die Änderung Nr. 66 FNP Schafhaus im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Anstelle der im FNP dargestellten Grünfläche Friedhof (Planung), Allgemeine Fläche für Landwirtschaft (L-Fläche) und Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen (LE-Fläche) soll künftig Wohnbaufläche (Planung), Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Planung) und Gemischte Baufläche (Planung) dargestellt werden. Entlang der Verkehrsfläche Aldinger Straße, die sich zwischen der Gemischten Baufläche (Planung) und der Ver- und Entsorgungsfläche Kläranlage befindet, soll eine Grenzlinie, an der besondere Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind, dargestellt werden.

Maßgebend sind die Planzeichnung zur FNP-Änderung Nr. 66 im Maßstab 1:7500 und die Allgemeinen Ziele und Zwecke jeweils mit Datum vom 10. August 2021 des Amts für Stadtplanung und Wohnen.

Zu B)

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Schafhaus (Mühl 90) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen sind gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Titelblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 10. August 2021.

Begründung

Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Ein Teil des geplanten Neubaugebiets Schafhaus im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen ist seit vielen Jahren als Wohnbaufläche (Planung) im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart enthalten. Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche, Wohnbaufläche (Planung), Grünfläche Friedhof (Planung), Allgemeine Fläche für Landwirtschaft (L-Fläche) und Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen (LE-Fläche) dar.

Das geplante Neubaugebiet mit den erforderlichen Bebauungsplanfestsetzungen ist damit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Für die Realisierung der vorgesehenen Nutzungen im östlichen Bereich der als Grünfläche Friedhof (Planung), Allgemeine Fläche für Landwirtschaft (L-Fläche) und Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen (LE-Fläche) dargestellt ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Vorgesehen ist, die Darstellung in eine Wohnbaufläche (Planung), eine Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Planung) und eine Gemischte Baufläche (Planung) zu ändern. Entlang der Verkehrsfläche Aldinger Straße, die sich zwischen der Gemischten Baufläche (Planung) und der Ver- und Entsorgungsfläche Kläranlage befindet, soll eine Grenzlinie, an der besondere Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind, dargestellt werden. Die Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Schafhaus (Mühl 90) durchgeführt.

Der Geltungsbereich der notwendigen FNP-Änderung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 7,53 ha und fällt damit kleiner aus als der Geltungsbereich des Bebauungsplans, da ein Teil des Bebauungsplans aus dem wirksamen FNP entwickelbar ist.

Altes Bebauungsplanverfahren (Mühl 79)/Umlegungsverfahren

In der Vergangenheit wurde bereits eine Planungskonzeption ausgearbeitet und am 29. April 2003 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Schafhaus (Mühl 79) gefasst (GRDrs 219/2003). Dieser wurde aufgrund des fehlenden politischen Konsenses – insbesondere zur Erschließung des Gebiets – im Zuge des vorgesehenen Auslegungsbeschlusses nicht weiterverfolgt (GRDrs 485/2009). Auch das 2008 eingeleitete Umlegungsverfahren Mühlhausen 5 – Schafhaus – im westlichen Bereich wurde nicht weiterverfolgt.

Das Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Schafhaus Mühl 79 (GRDrs 219/2003) wird durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Schafhaus Mühl 90 erweitert.

Neustart der Planungen für das Neubaugebiet Schafhaus

Im Jahr 2018 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss gefasst, die Planungen neu aufzunehmen und das Baugebiet Schafhaus als Wohnstandort neu zu entwickeln (GRDRs 622/2018). Im Jahr 2019 wurde mit dem Beschluss der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und damit einhergehend zur Sicherung des Erwerbs von Flächen im Plangebiet die Umsetzung der Planungen vorangetrieben (GRDRs 52/2019).

Strukturplan Mühlhausen

Im Jahr 2019 wurde ein freiräumlicher und städtebaulicher Strukturplan in vier Veranstaltungen unter Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit und Vertreter*innen aus politischen Gremien für den Stadtteil Mühlhausen erarbeitet. Gemeinsam mit den Bürger*innen von Mühlhausen ist ein Leitbild erarbeitet worden, welches für die zukünftige Entwicklung in Mühlhausen dienen soll. Die Bereiche Ortsmitte, Neckarufer und Neubaugebiet Schafhaus wurden dabei vertieft betrachtet. Für das Neubaugebiet Schafhaus wurden, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gemeinderats, die Leitplanken und städtebaulichen Vorgaben für das geplante Wettbewerbsverfahren entwickelt. Auch das Ergebnis des Verkehrsstrukturplans, der in einem parallelen Verfahren erarbeitet wurde, ist in den Prozess eingeflossen.

Auf Grundlage des Strukturplanes Mühlhausen wurde die Verwaltung beauftragt, die Entwicklungsschwerpunkte in Mühlhausen weiter planerisch zu vertiefen (GRDRs 436/2020).

Städtebaulicher Planungswettbewerb

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik beschloss in seiner Sitzung am 7. Juli 2020 die Durchführung eines städtebaulichen Planungswettbewerbes für das Neubaugebiet Schafhaus (GRDRs 435/2020). Zur Erarbeitung eines qualitativ hochwertigen Lösungsvorschlags für ein städtebaulich-freiräumliches Baukonzept wurde 2020/2021 ein nichtoffener städtebaulicher Planungswettbewerb durchgeführt, an dem 23 Büros teilnahmen.

Der Siegerentwurf von Thomas Schüler Architekten und Stadtplaner in Zusammenarbeit mit faktorgruen Landschaftsarchitekten (Anlage 5) wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik sowie dem Bezirksbeirat Mühlhausen am 27. Juli 2021 im Rahmen eines mündlichen Berichts vorgestellt. Zudem wurde die Bürgerschaft über das Wettbewerbsergebnis informiert.

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung (Anlage 3) wird verwiesen.

Städtebauliche Ziele und Erschließung

Übergeordnetes städtebauliches Ziel für das Plangebiet ist es, dringend benötigten Wohnraum und die dazugehörige soziale Infrastruktur sowie Wohnfolgeeinrichtungen zu schaffen. Bei einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll eine maß- und qualitätsvolle städtebauliche Dichte umgesetzt werden. Angestrebt wird ein vielfältiges Angebot für bezahlbaren Wohnraum.

Es ist eine neue, flächen- und ressourcenschonende Erschließung des Gebietes von der Aldinger Straße aus geplant. Die neue Haupteerschließungsstraße nimmt zudem den heute durch den Weidenbrunnen und die alte Aldinger Straße führenden Verkehr

von und nach Kornwestheim auf. Alle sonstigen Verkehrsflächen sollen autoarm oder gänzlich autofrei mit hoher Qualität für den Fuß- und Radverkehr realisiert werden.

Der Verkehrsstrukturplan Mühlhausen sieht am Ortseingang eine neue Haltestelle der Stadtbahnlinie U12 vor. Eine neue Buslinie, die zwischen Kornwestheim und Stuttgart-Mühlhausen verkehrt, sichert die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Ergänzend schlägt der Siegerentwurf zur Überwindung der Topografie die Einrichtung eines Schrägaufzugs zwischen Stadtbahn und dem Quartierszentrum vor. Der ruhende Verkehr soll auch aufgrund der Geologie primär in Quartiers(hoch)garagen verortet werden. Die Stadtbahnhaltestelle ist zudem als attraktiver P+R-Standort vorgesehen. Entlang der Aldinger Straße soll die Radschnellverbindung Stuttgart – Remseck verlaufen, die im Planungsbereich als Zweirichtungsradweg umgesetzt werden soll.

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung (Anlage 3) wird verwiesen.

Gutachten

Im Zuge der Auslobung des Wettbewerbes wurden bereits Gutachten in Auftrag gegeben. Es liegen Zwischenberichte zur schalltechnischen Untersuchung vom 30. September 2020 sowie die Immissionsprognose Geruch vom 16. Juli 2021 vor. Ein Artenschutzgutachten zur Untersuchung der Artengruppen Reptilien sowie Vögel mit Schwerpunkt Feldbrüter wurde im März 2021 beauftragt; erste Ergebnisse sind Ende 2021 zu erwarten.

Zudem wurde in der ersten Jahreshälfte 2021 die Vermessung des Plangebietes vorgenommen.

Weiteres Verfahren

Zur weiteren Qualifizierung der Planung soll auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses eine Überarbeitung hin zu einem städtebaulichen Entwurf erfolgen. Dieser stellt anschließend die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan dar. Hierbei sind auch die wesentlichen verkehrsplanerischen Kenngrößen zur Verkehrserzeugung und zum ruhenden Verkehr zu ermitteln.

Für die ÖPNV-Erschließung soll zunächst im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Idee des Schrägaufzuges, die Einrichtung einer Buslinie Mühlhausen – Schafhaus – Kornwestheim sowie die neue Stadtbahnhaltestelle an der Aldinger Straße vertieft geprüft werden. Dabei sollen auch die Wechselwirkungen zwischen diesen Angeboten näher betrachtet werden.

Für die Planung der Verkehrsanlagen inklusive neuer Stadtbahnhaltestelle, Entwässerungsplanung und koordinierter Leitungsplanung ist ein Verfahren nach Vergabeverordnung (VgV) mit europaweiter Ausschreibung erforderlich. Die Ausschreibung erfolgt in enger Abstimmung zwischen Amt für Stadtplanung und Wohnen und Tiefbauamt und soll eine stufenweise Beauftragung aller erforderlichen Leistungsphasen ermöglichen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob für die Stadtbahnhaltestelle ein Planfeststellungsverfahren oder ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan notwendig wird.

Für den im östlichen Plangebiet verlaufenden Radschnellweg Stuttgart - Remseck entlang der Aldinger Straße wird ein Planfeststellungsverfahren notwendig. Ein geologisches Bodengrundgutachten wird zeitnah beauftragt.

Für die Umsetzung der Planung ist im weiteren Verfahren eine bodenordnende Maßnahme nach BauGB erforderlich.

Umweltbelange

Für die Änderung des FNP wie auch für die Aufstellung des Bebauungsplans Schafhaus (Mühl 90) wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes bewertet und beschrieben.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind im weiteren Verfahren mit den Beteiligten abzustimmen. Auf Grundlage des vorliegenden Siegerentwurfes kann eine Checkliste für das Scoping erstellt werden. Diese vorläufige, überschlägige Einschätzung liegt mit der Checkliste zum Scoping vom 10. August 2021 (Anlage 4) bereits vor. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB soll zu gegebenem Zeitpunkt durchgeführt werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksamt Mühlhausen öffentlich eingesehen werden können. Die Unterlagen zur Planung werden in diesem Zeitraum auch im Internet zur Verfügung gestellt. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Bezirksamt Mühlhausen zu geben.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Erschließung des Plangebietes einschließlich erforderlicher Anpassungen an der Aldinger Straße entstehen Kosten, die erst im weiteren Verfahren beziffert werden können.

Die bei der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten und ihre Finanzierung werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

Durch das geplante Bebauungsplanverfahren entsteht zusätzlicher Personalbedarf für die Planungsabteilung Neckar im Amt für Stadtplanung und Wohnen. Es wurde eine Stelle im Stellenplan 2022/23 beantragt.

Im Hinblick auf die komplexe Verkehrsthematik und Erschließungsplanung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein erheblicher Bearbeitungsaufwand im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Verkehrsplanung und Stadtgestaltung sowie nachgelagert beim Tiefbauamt, Abteilung Straßen und Verkehr ausgelöst. Eine Bearbeitung mit den vorhandenen Personalkapazitäten erfordert eine deutliche Priorisierung gegenüber anderen Projekten (bzw. Streichung anderer Projekte) im Planungsbereich Neckar.

Auch im Sachgebiet Landschaftsplanung und Grünordnungsplanung im Amt für Stadtplanung und Wohnen wird ein erheblicher Bearbeitungsaufwand ausgelöst. Umweltprüfung,

Planung von Grün- und Freiflächen, die Entwicklung grünplanerischer Festsetzungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Artenschutz sind komplexe fachplanerische Aufgaben. Diese können nur bei Zurückstellung anderweitiger Aufgaben bewältigt werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Ref. WFB
Ref. T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

- Antrag vom 21.07.2020, Nr. 322/2020, Abwärme des Hauptklärwerks Mühlhausen nutzen – im Bestand und Neubau; Stellungnahme zum Antrag vom 22.09.2020
- Antrag vom 06.07.2020, Nr. 276/2020, Mühlhausen – Schafhaus; Stellungnahme zum Antrag vom 07.07.2020
- Antrag vom 30.01.2020, Nr. 23/2020, Was ist der Sachstand zu den Baugebieten Schafhaus und Mittlere Wohlfahrt; Stellungnahme zum Antrag vom 10.02.2020

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplans Stuttgart
 - a) FNP-Entwurf Planzeichnung vom 10. August 2021
 - b) FNP Allgemeine Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanung vom 10. August 2021
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 10. August 2021
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung vom 10. August 2021
4. Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs vom 19. Juli 2021

<Anlagen>