

Stuttgart, 26.09.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus
im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen (Mühl 87)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	25.10.2016
Bezirksbeirat Mühlhausen	Beratung	öffentlich	25.10.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	08.11.2016

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen (Mühl 87) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen, um das Planungsrecht zu ändern.

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 11. Juli 2016.

Begründung

Der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG beabsichtigen, das bestehende Wohnquartier aus den Ende 60-iger und 70-iger Jahren durch eine Neubebauung weiter zu entwickeln. Anstelle einer zweigeschossigen Hochgarage an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets soll ein Wohnungsneubau mit ca. 90 Wohneinheiten mit integrierter Kindertagesstätte errichtet werden. Die entfallenden und die neuen Stellplätze sollen zukünftig in einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb der Neubebauung untergebracht werden.

Um die Neubebauung realisieren zu können, muss das geltende Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geändert werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt werden.

Die Aufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Eine Ein- und Ausgleichsbilanzierung i. S. von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtbezirkes Mühlhausen im Stadtteil Freiberg. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha und ist bereits heute mit Wohnbebauung und Garagenanlagen bebaut. Die Planung sieht lediglich auf einer Teilfläche von ca. 1 ha bauliche und freiraumplanerische Veränderungen vor. Die restliche Fläche ist in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans mit einzubeziehen, da sich durch die Neubebauung die Geschossfläche auf den maßgeblichen Grundstücken erhöht und die nach geltendem Recht zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten wird.

Durch die neue Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen.

Das Sozialamt meldet Bedarf von zwei Pflegewohngemeinschaften für je ca. 8 Personen an, die von einem externen Träger oder Verein bewirtschaftet werden sollen.

Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) wird verwiesen.

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 einem Monat im Bezirksamt Mühlhausen und im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Bezirksamt Mühlhausen zu geben.

Als Grundlage für den Bebauungsplan und zur Qualitätssicherung soll ein Gutachterverfahren mit 5 - 6 Büros durchgeführt werden. Dies ist von den Vorhabenträgern durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Das geplante Vorhaben löst eine Wertsteigerung aus, somit handelt es sich grundsätzlich um ein Vorhaben, bei dem das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anwendung findet.

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen dem Bauvorhaben zuzurechnenden Kosten werden von den Vorhabenträgern übernommen. Dazu werden zu Verfahrensbeginn eine Grundvereinbarung und vor dem Auslegungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit den Vorhabenträgern abgeschlossen.

Die genauen Konditionen für die Kindertagesstätte und die Pflegewohngemeinschaften sind im weiteren Verfahren zu klären und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Eine abschließende Aussage zu den finanziellen Auswirkungen kann erst im weiteren Verfahren erfolgen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine.

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 11. Juli 2016
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 11. Juli 2016
3. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Hochhaus Julius Brecht (1977/004)

siehe Dateianhang