

Ausführliche Antragsbegründung

1. Planungsziel
2. Gutachterverfahren
3. Aufstellungsbeschluss/Auslegungsbeschluss
4. Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Redaktionelle Änderungen
7. Begründung
8. Umweltbelange
9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell/Städtebaulicher Vertrag
10. Planungsvorteil
11. Finanzielle Auswirkungen
12. Flächenbilanz/Kennziffern

1. Planungsziel

Die Genossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG beabsichtigen als Eigentümer der bebauten Flurstücke im Plangebiet, das bestehende Wohnquartier im Bereich Mönchfeldstraße / Adalbert-Stifter-Straße mit 599 Wohneinheiten durch eine Neubebauung zu ergänzen. Damit können ca. 128 zusätzliche genossenschaftliche Mietwohnungen auf dem Areal realisiert werden.

An der Kreuzung Mönchfeldstraße/Adalbert-Stifter-Straße soll die bestehende zweigeschossige Parkgarage abgerissen und durch einen Wohnungsneubau ersetzt werden. Zusätzlich ist der Bau einer zweigeschossigen Kindertagesstätte mit drei Gruppen geplant. Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel der Innenentwicklung, da auf einem bereits heute bebauten Grundstück weiterer Wohnraum geschaffen wird. Durch die Bebauung kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Das Bebauungskonzept kann mit dem vorhandenen Planrecht nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Neben der Neuplanung werden auch die Flächen der Bestandswohngebäude und dazugehöriger Freiflächen in den Geltungsbereich mit einbezogen. Diese bleiben jedoch in ihrer jetzigen Form bestehen. Eine Einbeziehung der Bestandsflächen in den neuen Bebauungsplan ist aufgrund der geplanten Neuordnung der Flurstücke und der Erhöhung des Nutzungsmaßes erforderlich.

2. Gutachterverfahren

Die Genossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG haben ein Gutachterverfahren durchgeführt (GRDRs 466/2017). Der Entwurf von EMT Architektenpartnerschaft Stuttgart wurde bei der Preisgerichtssitzung am 1. Dezember 2017 mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Er diente dem Bebauungsplan als Grundlage.

3. Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksbeirat Mühlhausen hat am 25. Oktober 2016 der Planung zugestimmt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 8. November 2016 einstimmig beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen (GDRrs 766/2016).

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat am 1. Dezember 2020 einstimmig beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung öffentlich auszulegen (GRDRs 922/2020). Zuvor hat der Bezirksbeirat Mühlhausen am 24. November 2020 dem Auslegungsbeschluss einstimmig zugestimmt.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 23. Juni bis 24. Juli 2017 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Mühlhausen eingesehen werden. Der Erörterungstermin fand am 3. Juli 2017 im Bezirksrathaus Mühlhausen statt. Die Anregungen aus dem Erörterungstermin sowie die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Es wurden Anregungen zur Erschließung, zu Sichtbeziehungen, zur Verschattung und zum Stellplatzangebot vorgebracht. Diese Anregungen konnten größtenteils nicht berücksichtigt werden.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08. März bis 12. April 2021 und wurde im Amtsblatt am 25. Februar 2021 bekannt gegeben. Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) ausschließlich im Internet statt. Neben dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB umweltbezogene Stellungnahmen sowie Gutachten für die Dauer von 31 Tagen öffentlich ausgelegt. Als zusätzliches Informationsangebot gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG konnten die genannten Unterlagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen nach telefonischer Anmeldung eingesehen werden.

Es lag kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordert hätte. Es handelt sich um ein vergleichsweise kleines Plangebiet; der Umfang der Festsetzungen ist überschaubar.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen vorgebracht worden.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17. November 2016 und ist in der Anlage 6 dokumentiert. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12. Juni 2020 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnah-

men und die Stellungnahme der Verwaltung sind in Anlage 7 dargestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 08. März 2021 erneut beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung sind in Anlage 8 dargestellt. Es wurden keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die Änderungen erforderlich gemacht hätten.

6. Redaktionelle Änderungen

Es wurden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- In die Begründung wurde der Hinweis auf den am 17. Dezember 2020 in Kraft getretenen Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mühlhausen (2020/16) aufgenommen.

7. Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 10. August 2020 / 20. April 2021 dargelegt (Anlage 2).

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben (Anlage 2). Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird abgesehen.

Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2) dargestellt und bewertet. Erheblich nachteilige Auswirkungen sind bei den einzelnen Schutzgütern (Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung, Kultur- und Sachgüter / kulturelles Erbe sowie Fläche) durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange basiert auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Gutachten und Aussagen sowie auf durchgeführten Erhebungen und freizugänglichen Informationen.

9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell/Städtebaulicher Vertrag

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für die Wohnbauförderung gesichert werden. Dabei sind mindestens 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen.

Nach aktuellem Planungsstand werden die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG und die Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG zusammen ca. 15 Sozialmietwohnungen (SMW) und ca. 12 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)

erstellen. Die Wohneinheiten unterliegen jeweils einer Miet-/Belegungs-Bindungsdauer von 15 Jahren. Die geförderten Wohnungen sind in die Grundstücksliste für den geförderten Wohnungsbau aufgenommen und mit der Wohnbauförderung abgestimmt.

Die Grundvereinbarung zu SIM wurde im Mai/Juni 2017 unterzeichnet. Zur Sicherung der SIM-Konditionen, schuldrechtlicher Vereinbarungen sowie von Dienstbarkeiten wurde vor Auslegungsbeschluss im November/Dezember 2020 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

10. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt nach Bewertung des Stadtmessungsamts ca. 7,3 Mio. Euro. Bei der Ermittlung handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans. Ein so ermittelter Planungsvorteil ist nicht geeignet, um daraus Folgen für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM abzuleiten.

11. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten, die sich aus der Planung ergeben, werden von den Planungsbegünstigten entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag vollumfänglich übernommen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart plant im Zuge der Neubebauung zwei neue Signalanlagen als Anbindung an die Stadtbahnhaltestelle Freiberg. Die Kosten sind im weiteren Planungsprozess zu ermitteln. Es sind entsprechende Haushaltsmittel für die Beauftragung eines Planungsbüros sowie für die Herstellungskosten vom Tiefbauamt in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen zu beantragen.

12. Flächenbilanz/Kennziffern

Die Planung der Baugenossenschaften sieht am Standort eine neue Wohnfläche von ca. 8 924 m² mit ca. 128 Wohnungen vor. Aufgrund SIM werden davon ca. 27 Wohnungen als geförderte Wohnungen geschaffen.

Zudem sind zwei Pfliegewohngemeinschaften mit je 8 Plätzen und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 540 m² vorgesehen.

Eine Kindertagesstätte mit drei Gruppen soll neu errichtet werden und Platz für insgesamt 50 Kinder bieten.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 47 342 m².

Bestand

Allgemeines Wohngebiet: 47 007 m²

Öffentliche Verkehrsfläche: 335 m²

Planung

Allgemeines Wohngebiet: 47 342 m²

davon öffentlich gewidmete Straßenfläche: 1 118 m²