

Stuttgart, 29.10.2020

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften  
Mönchfeldstr./Balthasar-Neumann-Str. (Mühl 85) in Stgt.-Mühlhausen  
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO  
mit Anreg. gem. § 3 (2) BauGB  
Bebauungspl. der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	17.11.2020 19.11.2020

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen wird in der Fassung vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017 / 2. August 2018 / 31. Januar 2020 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017 / 2. August 2018 / 31. Januar 2020.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Die von der Öffentlichkeit erhobenen Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

**Kurzfassung der Begründung**

Planungsziel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen, Stadtteil Freiberg. Er umfasst auf einer Länge von ca. 900 m das Gebiet zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar-Neumann-Straße / Himmelsleiter und reicht vom Grundstück des Christoph-Ulrich-Hahn-Hauses (Himmelsleiter 60 - 64) bis zur Wendepalte der Balthasar-Neumann-Straße auf Höhe des Gebäudes Nr. 95/97. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 6,0 ha.

Ziel ist die Schaffung von ca. 170 Wohnungen und einer Kindertagesstätte (KiTa) auf dem Geländestreifen zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar-Neumann-Straße; dieses Areal wird heute mit Garagen, Stellplätzen, einer Tankstelle und als Grünfläche genutzt.

Die Nutzung solcher innerstädtischer Baupotenziale ist Voraussetzung dafür, dass das erklärte städtebauliche Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umgesetzt wird. Zudem entspricht die geplante Neuordnung dem im BauGB verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, insbesondere durch Maßnahmen zur Innenentwicklung und durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen (§ 1 a BauGB).

Der Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2. Juni 2016 und 14. März 2017 wurde bereits am 29. Juni 2017 zur Satzung beschlossen (GRDRs 424/2017), aber nicht in Kraft gesetzt. Geänderte Rahmenbedingungen erforderten Umplanungen, weswegen eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes notwendig war. Auf einem Teil der Baufelder konnte der notwendige Grunderwerb nicht erfolgen, sodass diese aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden mussten, da die Planungsziele aufgrund dessen nicht zu erreichen gewesen wären.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017 / 2. August 2018 / 31. Januar 2020 dargelegt. Im beschleunigten Verfahren gelten dabei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

#### Verfahren gemäß § 13 a BauGB / Umweltbelange

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Im beschleunigten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt wurden ermittelt und sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

#### Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss am 24. Juli 2012 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats Stuttgart.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 14. September 2012 bis 27. September 2012 mit Erörterungstermin am 18. September 2012 (Anlage 6 b).
- Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21. Oktober 2016 bis 21. November 2016 (Anlage 6 d)
- Erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB vom 9. August 2019 bis 25. September 2019 (Anlage 6 f).

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Scopingtermin am 30. November 2010 (Anlage 6 a)
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. Oktober 2013 (Anlage 6 c)
- erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11. November 2016 (Anlage 6 e)

- dritte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 8. August 2019 (Anlage 6 g).

#### Redaktionelle Änderungen

Der Entwurf des Bebauungsplans zum Auslegungsbeschluss in der Fassung vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017 / 2. August 2018 wurde mit Datum 31. Januar 2020 im Textteil um einen Hinweis zur Geotechnik ergänzt.

Darüber hinaus wurden in der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017 / 2. August 2018 mit Datum 31. Januar 2020 erklärende und klarstellende Ergänzungen in Kapitel 3.1 Absatz 2 und 3.5 Absatz 3 vorgenommen.

Eine erneute Auslegung ist nicht mehr erforderlich, da die Ergänzungen bzw. Klarstellungen mit Datum vom 31. Januar 2020 nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen, zu keinen inhaltlichen Veränderungen der Planung führen und lediglich redaktionellen Charakter haben.

#### Baugenehmigungen

Für Bauvorhaben der Baugenossenschaften wurden bereits Ende 2019 erste Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB erteilt.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vom 19/22. Juli 2019 ist gesichert, dass Kostenanteile an den städtischen Aufwendungen (Verfahrenskosten), an dem zusätzlichen Z-Überweg an der Stadtbahnhaltestelle Suttnerstraße, an den Infrastruktureinrichtungen (KiTa) sowie an dem neuen Geh- und Radweg von den Eigentümern der künftigen Baugrundstücke übernommen werden.

Vertragspartner sind die Stadt Stuttgart, mehrere Baugenossenschaften sowie Privatpersonen.

#### Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rd. 5 Mio. €.

Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans. Kosten für eventuell auf den Grundstücken vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

#### Erschließungsbeitragsrecht

Bei der Balthasar-Neumann-Straße, der Suttnerstraße und der Straße Himmelsleiter handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle, bei denen Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über die Erschließungsbeiträge führen würden.

#### Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

### Kosten Verkehrsanlagen

Die Gesamtkosten für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu herzustellenden bzw. umzubauenden Verkehrsanlagen betragen voraussichtlich ca. 1,99 Mio. €. Hiervon entfallen auf die Verkehrsanlagen mit Kostenteilung Stadt / Investoren (50 % / 50 %) ca. 1,13 Mio. €. Auf den Neubau und Umbau von Verkehrsanlagen mit Finanzierung durch die Stadt (100 %) entfallen ca. 0,86 Mio. €.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Berichtigung des Flächennutzungsplans Stuttgart
- 6 a. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Scopingtermin am 30. November 2010
- 6 b. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Erörterungstermin am 18. September 2012
- 6 c. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. Oktober 2013
- 6 d. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21. Oktober 2016 bis 21. November 2016
- 6 e. erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11. November 2016
- 6 f. Erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 9. August 2019 bis 25. September 2019
- 6 g. Dritte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom 8. August 2019
7. Städtebaulicher Vertrag vom 19./22. Juli 2019 mit Nachtragsvereinbarung

.....  
SW Schützenswerte Daten