



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Südöstliche Mühltorstraße“

Hier: Billigung des Planentwurfs und Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss)

Az: 621.41, 023.22 – Ob
Amt: Stadtbauamt, SG 1
Datum: 10.11.2023

Beratung

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bau- und Umweltausschuss | am 29.11.2023 |
| <input type="checkbox"/> Verwaltung- und Finanzausschuss | am |
| <input type="checkbox"/> Gemeinderat | am |
| <input type="checkbox"/> öffentlich | <input checked="" type="checkbox"/> nicht öffentlich |

Beschluss

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bau- und Umweltausschuss | am |
| <input type="checkbox"/> Verwaltung- und Finanzausschuss | am |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat | am 06.12.2023 |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nicht öffentlich |

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
02.12.2020	GR – Vorlage 2020 Nr.125
24.03.2021	GR – Tischvorlage 2021 Nr. 27
13.07.2022	GR – Vorlage 2022 Nr. 73
24.05.2023	GR – Vorlage 2023 Nr. 77
27.09.2023	GR – Vorlage 2023 Nr.105

Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Behandlungsvorschlägen in der Abwägungsübersicht (Anlage 1) abgearbeitet.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Südöstliche Mühltorstraße“, mit zeichnerischem Teil, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Entwurf der Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften im Plangebiet vom 15.11.2023 wird entsprechend der Vorlage 2023 Nr.140 gebilligt.
3. Die Eckpunkte des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages werden beschlossen.

4. Der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 (2) BauGB wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Finanzierung

Haushaltsplanansatz:

Bisher verbraucht:

Kosten der Maßnahme

Restmittel:

Ausser/ -Überplanmäßig:

Ergebnis

beschlossen

einstimmig

mit Gegenstimmen
Stimmverhältnis:
Enthaltungen:

nicht beschlossen

Stimmverhältnis:
Enthaltungen:

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.09.2023 den erneuten Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „südöstliche Mühltorstraße“ gefasst und den Vorentwurf gebilligt. Das Plangebiet umfasst das Grundstück FSt.Nr. 329 an der Mühltorstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist im zeichnerischen Teil des Planentwurfs dargestellt.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts musste das Bebauungsplanverfahren auf einer anderen Rechtsgrundlage als Regelverfahren neu gestartet werden, da § 13 b BauGB als bisherige Rechtsgrundlage für rechtswidrig erklärt wurde.

Mit dem erneuten Verfahren werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 8 Einzelhäusern als Mehrfamilienhäuser geschaffen. Der Investor will die Wohnungen in seinem Bestand als Mietwohnungen halten.

Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 09.10.- 23.10.2023 für die Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung aus. Diese Zeitspanne für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung war ausreichend, weil die Bauabsichten aus dem vorangegangenen Verfahren (§ 13b BauGB) der Öffentlichkeit und den Behörden bereits hinreichend bekannt waren. Gleichzeitig wurden die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die hierbei vorgebrachten Stellungnahmen sind in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) mit einem Behandlungsvorschlag abgedruckt.

Das Gebiet wird im Rahmen des Vorhabenplanes für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Gleichzeitig wird der westliche Randbereich des Baugrundstücks als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und die Biotopfläche im Bereich des Straßendamms zur B 27 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgegrenzt. (Anlage 2).

2. Planung

Das Büro Zoll aus Stuttgart hat nun einen Planentwurf (15.11.2023) bestehend aus:

- einem zeichnerischen Teil (Anlage 2),
- Abgrenzungsplan (Anlage 2a)
- textlichen Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen – **B** , - örtlichen Bauvorschriften – **B2** sowie Hinweisen (Anlage 3),
- Begründung (Anlage 4)
- Pläne zum VEP (Anlage 5)
- Erläuterungsbericht zum VEP (Anlage 6)
- Grünordnungsplan (Anlage 7)
- Wohnflächenberechnung (Anlage 8)
- Energiekonzept (Anlage 9)
- Berechnung PV (Anlage 10)
- Lageplan Entwässerung (Anlage 11)
- Erläuterungsbericht Erschließungsplanung (Anlage 12)
- Bericht zur Versickerung (Anlage 13)
- Bodengutachten, statistische Werte (Anlage 14)

- Stellungnahme Starkregen, IWP (Anlage 15)
- Umweltbericht, Pustal Landschaftsökologie (Anlage 16)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 17)
- Verkehrsuntersuchung, BS (Anlage 18)
- Verkehrsuntersuchung BS, Pläne (Anlage 19)
- Schalltechnische Untersuchung BS (Anlage 20)
- Bodengutachten Geotechnik Südwest (Anlage 21)
- Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbildauswertung (Anlage 22)
- Farbschema Putz (Anlage 23)

vorgelegt.

In diesem Entwurf sind die Ergebnisse der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung eingearbeitet, soweit sie berücksichtigt werden konnten.

Die dem Entwurf beigefügten Unterlagen wurden um den in diesem Verfahren erforderlichen Umweltbericht ergänzt. Ferner wurden das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten von BS Ingenieure überarbeitet. In den Planunterlagen wurde die Länge des Lärmschutzwalls präzisiert, eine Biotopfläche am Fuße der B 27 Böschung aus dem Plangebiet ausgegrenzt sowie die geplante öffentliche Grünfläche im Plan dargestellt.

Die von den Bürgern vorgetragenen Bedenken hinsichtlich des befürchteten Verkehrsaufkommens in der Mühltorstraße wurden durch die Verkehrsuntersuchung von BS-Ingenieure gutachterlich bewertet. Die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen wurde bestätigt. Bezüglich des in der Mühltorstraße vorhandenen Durchgangsverkehrs wurden bereits Maßnahmen zur Lösung der Problematik (Verkehrsuntersuchungen, Straßenplanungen...) ergriffen. Da hier eine Landes- und Bundesstraße betroffen sind, hat die Straßenbauverwaltung des Landes die Entscheidungshoheit. Sämtliche Gutachten wurden aktualisiert.

Die Ergebnisse der im Verfahren gefertigten Gutachten wurden in der Planung berücksichtigt und in die Unterlagen eingearbeitet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Auftrag des Investors von Zoll Architekten, Stadtplaner, Stuttgart erarbeitet. Der Planentwurf und der spätere Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan bilden die Grundlage für eine Baugenehmigung.

Da entlang der Mühltorstraße in der ersten Hausreihe bereits Baurecht besteht, wird lediglich für die zweite und dritte Baureihe neues Baurecht geschaffen. Nur für diese Flächen mit neuem Baurecht können in einem Durchführungsvertrag Gegenleistungen der Investorin vereinbart werden.

3. Eckpunkte des Durchführungsvertrages

Als wesentliche Eckpunkte des vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages wurden mit der Investorin folgende Punkte abgestimmt:

- Mietweise Überlassung einer Wohnung für die Einrichtung einer Großtagespflege (im Haus 1, EG/Garten)

- 15 Jahre gedämpfter Mietpreis für 5 Wohnungen in den Häusern 4-8 (Mietpreis 20% unter dem Mietspiegel)
- Kostenlose Überlassung einer Grundstücksfläche von ca. 573 m² entlang der westlichen Grundstücksgrenze für die Herstellung der geplanten Grünfuge/Spielplatzfläche.
- Herstellung des Kleinkinderspielplatzes in der Grünfuge.
- Vorhaltung der für die Baustelleneinrichtung des B 27 Brücken-Neubaus erforderlichen Fläche.
- Realisierung eines Energiestandards besser als das Gebäudeenergiegesetzes (KfW 40).
- Kostenübernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten für das Vorhaben, einschließlich der Verlegung einer Bauminsel in der Mühltorstraße.

Der Durchführungsvertrag befindet sich derzeit in einer juristischen Überprüfung und wird in Abstimmung mit der Investorin weiter verfeinert. Da der Durchführungsvertrag auch eine Grundstücksüberlassung vorsieht, ist eine notarieller Vertrag erforderlich.

Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben innerhalb einer abgestimmten Frist umzusetzen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wird nach der Entwurfsbilligung durchgeführt werden. Danach entscheidet der Gemeinderat über den Durchführungsvertrag und im Rahmen des Satzungsbeschlusses, wie mit den eingegangenen Stellungnahmen verfahren wird und beschließt den Bebauungsplan mit allen Bestandteilen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Nach anschließender Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses und Ausfertigung wird der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.

Baugenehmigungen können im Vorgriff auf die Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 33 BauGB erteilt werden, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden ist und anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, die Erschließung gesichert ist und der Bauherr diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine Baugenehmigung allerdings erst nach Abschluss des Durchführungsvertrages erteilt werden.