

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan " Haußerstraße/Nauklerstraße" -
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das
frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug:

Anlagen: 0 Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 Anlage 2 Städtebauliches Konzept
 Anlage 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), §2 Abs.1 BauGB, § 12 BauGB und § 13 a BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14 tägigen Planauslage statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Der Bebauungsplan „312 Hauserstraße“, rechtskräftig seit dem 12.08.1970 wird mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haußerstraße/Nauklerstraße“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich angemessenen Bebauung auf dem ehemaligen Landesgrundstück.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Land hat das Grundstück Fl.Nr. 1102/2 nördlich des ehemaligen Regierungspräsidiums an einen privaten Bauträger veräußert. Für das Grundstück besteht mit dem Bebauungsplan „Hausserstraße“ Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet. Aus diesem Grund hat das Land im Vorfeld der Ausschreibung keine Abstimmung mit der Stadt bezüglich der möglichen Bauubarkeit vorgenommen. Eckpunkte für die Ausschreibung wurden nicht formuliert, Grundlage für die Ausschreibung waren die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Verkaufsverhandlungen wurden vor den endgültigen Gesprächen im Zusammenhang mit dem MPI-Grundstück in der Corrensstraße und damit auch vor der Diskussion im Landtag zur Änderung der Landeshaushaltsordnung mit dem Ziel der Vergabe von Grundstücken zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau.

Allerdings ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein sehr großer Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur Haußerstraße festgesetzt (siehe Anlage 3). Bei dessen Realisierung würde es aufgrund der Hanglage zu einem unbefriedigenden räumlichen Abschluss der Straße und einer wenig qualitätvollen Eingangssituation für die neuen Gebäude führen. Die Verwaltung hat dem Vorhabenträger daher empfohlen, das Planungsrecht zu überarbeiten, um eine der besonderen städtebaulichen Situation angemessene Bebauung zu erreichen. Dabei wurde aber festgehalten, dass die Überarbeitung nicht zu einer relevanten Vergrößerung der Ausnutzung führen sollte.

Eine Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau wurde vom Vorhabenträger aufgrund des Verhandlungsergebnisses mit dem Land abgelehnt. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts konnte die Verwaltung die Erstellung von gefördertem Mietwohnungsbau auch nicht eingefordert werden. Würde Sie es tun, würde der Vorhabenträger auf Grundlage des alten Planungsrechts das schlechtere bauliche Konzept realisieren; nur eine Veränderungssperre mit Schadensersatzrisiko (siehe Lösungsvariante b unter 4.) könnte dies verhindern. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 24.10.2013 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“ gestellt.

2. Sachstand

Der Vorhabenträger hat zur Überplanung des Grundstücks das Büro Lehen 3 aus Stuttgart

beauftragt. Das Büro hat umfangreiche unterschiedliche Bebauungskonzepte erarbeitet. Diese wurden in der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 12.07.2013 öffentlich diskutiert. Die in dieser Sitzung durch den Beirat geäußerten Anregungen wurden in das Konzept eingearbeitet.

Der Vorentwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Haußerstraße mit drei Gebäuden vor. Die Gebäude haben drei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss. Aufgrund des großen Abstandes und der Höhenlage der nördlichen Nachbargebäude über der Haußerstraße ist aus Sicht der Verwaltung die Höhe gegenüber der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung vertretbar. Versetzt dazu werden zwei Gebäude in der zweiten Reihe angeordnet (Hofhäuser) die sich der Straßenrandbebauung aufgrund der geringeren Höhe unterordnen. Diese sind als gegliederte Punkthäuser so orientiert und organisiert, dass eine bauliche Ausrichtung der Wohnungen nach Südwesten möglich ist. Insgesamt entstehen auf diese Weise etwa 38 Wohneinheiten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den bestehenden Geländeverlauf, sodass keine Stützmauern zum Nachbargrundstück erforderlich werden. Der Einfahrtsbereich wird in der weiteren Planung konkretisiert.

Durch die versetzte Anordnung der Freiräume (Aufenthaltsflächen, Spielzonen und private Gartenanteile) ergeben sich kleine gemeinsame Hofbereiche. Kleine Höhenversätze, Hecken und kleine Bäume gliedern die Nutzungsbereiche. Die Fahrradstellplätze liegen direkt den Häusern zugeordnet. Deren Ausgestaltung wird in der weiteren Freiraumplanung abgestimmt. Das Niveau des Innenhofs läuft mit geringer Steigung von Süd nach Nord, sodass über den südlichen Hofzugang eine barrierefreie Erschließung aller Flächen gesichert ist. Aus Sicht der Verwaltung liegt mit dem eingereichten Entwurfskonzept eine qualitätvolle Grundlage zur Entwicklung des Gebietes vor.

Im Vorfeld wurde eine artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine europarechtlich geschützten Arten auf dem Grundstück zu erwarten sind. Darüber hinaus wurde mit der Denkmalpflege die Frage nach dem Vorhandensein einer denkmalgeschützten Brunnenleitung geklärt. Da hier voraussichtlich keine Reste mehr vorhanden sind, steht auch dies einer Bebauung des Grundstücks nicht im Wege.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und auf der Grundlage des beiliegenden städtebaulichen Konzeptes den Bebauungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“ aufzustellen.

4. Lösungsvarianten

- a) Bei Verzicht auf Aufstellung des Bebauungsplanes müsste das Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes realisiert werden. Aufgrund der unzureichenden Regelungen bezüglich des Umgangs mit der Hangneigung würden damit zur Erreichung der möglichen Bebauungsdichte unbefriedigende Baukörper mit geringen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten entstehen.
- b) Der Gemeinderat verpflichtet die Verwaltung auf das Land zugehen, um die Bereitschaft für eine nachträgliche Reduzierung des vereinbarten Kaufpreises zu erreichen für den Fall, dass auf dem Grundstück geförderter Mietwohnungsbau entsteht. An-

schließlich soll sie versuchen, mit dem Vorhabenträger eine entsprechende Umsetzung zu erreichen.

- c) Die Verwaltung könnte versuchen, über die Aufstellung eines dann nicht kooperativen Bebauungsplanverfahrens in Verbindung mit einer Veränderungssperre, eine hoheitliche Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau durchzusetzen. Unabhängig von der aus Sicht der Verwaltung hohen Unsicherheit eines entsprechenden Verfahrens müsste die Stadt mit Schadenersatzansprüchen bezüglich der im Vertrauen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgten Aufwendungen des Vorhabenträgers rechnen.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine. Eventuell erforderliche Gutachten werden durch den Vorhabenträger finanziert.

6. Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Haußerstraße_Nauklerstraße

Anlage 2 Städtebauliches Konzept des Büros Lehen3

Anlage 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Haußerstraße