

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplan "Haußerstr./Nauklerstr." - Behandlung der Stellungnahmen, Abschluss eines Durchführungsvertrags und Satzungsbeschluss
Bezug:	420/2013, 260/2014, 345a/2014
Anlagen: 7	Anlage 1: vorhabenbezogener Bebauungsplan Anlage 2: Begründung Anlage 3: Textliche Festsetzungen Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungspläne Anlage 5: Abwägung Stellungnahmen Anlage 6: Verfahrens- und Dateneübersicht Anlage 7: Durchführungsvertrag

Beschlussantrag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden unter Nr. 2 dieser Vorlage mit den öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen (vgl. hierzu auch Vorlage 345a/2014).
2. Dem Abschluss eines Durchführungsvertrags entsprechend den unter 2.3 genannten Eckpunkten wird zugestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haußerstr./Nauklerstr.“ in der Fassung vom 20.10.2014 mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen und Begründung in der Fassung vom 20.10.2014 wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i. V. m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2014 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als selbstständige Satzung zum Bebauungsplan beschlossen.

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

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haußerstr./Nauklerstr.“ mit Vorhaben- und Erschließungsplänen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich angemessenen Bebauung auf dem ehemaligen Landesgrundstück geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Aufgrund des Eigentümerwechsels steht eine Bebauung des bislang unbebauten Grundstücks in der Haußerstraße, Flurstück Nr. 1102/2 durch den Bauträger Wilma Wohnen Süd-Bauprojekte GmbH, Stuttgart an.

Die Planungen sind überwiegend aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt. Die Wilma Wohnen Süd GmbH Stuttgart hat mit Schreiben vom 24.10.2013 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“ gestellt.

Der Vorentwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Haußerstraße mit drei Gebäuden vor. Die Gebäude haben 3 bzw. 4 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss. 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 Garage erfolgt über den bestehenden Geländeverlauf im Süden des Grundstücks, sodass keine räumlich wirksame Stützmauer zum Nachbargrundstück erforderlich wird. 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. Fahrradstellplätze liegen direkt den Häusern zugeordnet, die hauptsächlichen Abstellmöglichkeiten befinden sich in der erdüberdeckten Garage. 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.

2. Sachstand

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in der Sitzung am 17.07.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Haußerstraße/Nauklerstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplänen und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.06.2014 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.07.2014 wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 23.07.2014 von Montag, 04.08.2014 bis einschließlich Freitag, 12.09.2014 bei der Fachabteilung Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2014 mit einer Frist bis 12.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 3 Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Anlage 5 zusammengefasst und für eine Abwägung vorbereitet.

2.2. Planerische Weiterbearbeitung

Das Bauvorhaben wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren in Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Architekten und Verwaltung vor allem auch gestalterisch weitergearbeitet. Die Vorhaben- und Erschließungspläne wurden entsprechend fortgeschrieben. Darüber hinaus wurden sogenannte Regeldetails erarbeitet, die als Vorgaben bei der Vorhabenplanung einzuhalten sind. Die Regeldetails sind Bestandteil des Durchführungsvertrags. Folgende Änderungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen:

- a) Leitungsrecht
Das Gehrecht im nördlichen Planbereich wurde zur Sicherung der Brunnenleitung um ein 3m breites Leitungsrecht ergänzt.
- b) Tiefgarage – erdüberdeckte Garage
Aufgrund des hängigen Geländes tritt das Garagengeschoss hangseitig als Bauwerk in Erscheinung und ist planungsrechtlich daher keine Tiefgarage mehr. Die entsprechende Festsetzung wurde daher in „erdüberdeckte Garage“ geändert.

In den Planunterlagen haben sich darüber hinaus keine wesentlichen Änderungen ergeben. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 20.10.2014.

2.3 Eckpunkte des Durchführungsvertrags

Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 11 BauGB (siehe dazu auch Anlage 7).

Hierin sind folgende Verpflichtungen für den Vorhabenträger enthalten:

- Umsetzung des Vorhabens entsprechend den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplänen einschließlich der Freiflächengestaltung.
- Anbringung von Quartierhilfen für Zwergfledermäuse bzw. Ausgleichszahlung
- Absenkung der Bordsteinkanten bei der Garagenein-/ausfahrt
- Ablösevereinbarung Abwasserbeitrag

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die unter Punkt 2. genannten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abzuwägen. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags wird befürwortet, um die städtebauliche und gestalterische Qualität der Planung zu sichern. Der Bebauungsplan Haußerstr./Nauklerstr.“ und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften sollen als jeweils selbständige Satzung beschlossen werden.

4. Lösungsvarianten

Keine.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine.

6. Anlagen

Anlage 1: vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 20.10.2014

Anlage 2: Begründung vom 20.10.2014

Anlage 3: Textliche Festsetzungen vom 20.10.2014

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungspläne

Anlage 5: Abwägung Stellungnahmen

Anlage 6: Verfahrens- und Datenübersicht

Anlage 7: Durchführungsvertrag