

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung  
Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ölmühle“**  
• **Vorstellung des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung**  
• **Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: 248/2012

Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 19.09.2012 (Anlage 1)  
Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung (Anlage 2)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ölmühle“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ölmühle“ wird der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung Ölmühle (Anlage 2) zugrunde gelegt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14-tägigen Planauflage statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ölmühle“, der im Gemeinderat am 30.03.1998 beschlossen und am 16.05.1998 bekannt gemacht wurde, wird aufgehoben.
5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Ziel:**

Städtebauliche Neuordnung des Areals „Ölmühle“.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,57 ha wird im Osten von der Raichbergstraße, im Süden und Westen von der Paul-Dietz-Straße und im Norden von den Grundstücken Flst. Nr. 2770 (Raichbergstraße 40) und durch den nördlichen Teil des Flst. Nr. 2773/2 (Paul-Dietz-Straße 13) begrenzt. Die südliche Hälfte des Plangebiets ist derzeit im Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle“ als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, der nördliche Bereich ist im Ortsbauplan „Feuerhägle“ als Gewerbe- und Industriegebiet i.S.d. Ortsbausatzung ausgewiesen.

Die im Plangebiet ansässige Ölmühle Wohlbold wird die Herstellung von pflanzlichen Ölen aufgeben. Dadurch werden Flächen frei, die einer neuen Nutzung bestehend aus Wohnen und gewerblicher Nutzung zugeführt werden sollen. Das Quartier Ölmühle soll mit der angrenzenden Bebauung u. a. dem Mühlenviertel und der Bestandsbebauung vernetzt werden.

Ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet wurde von einem Investor, der bouwfonds Immobilienentwicklung erworben. Der Investor hat eine Mehrfachbeauftragung mit 6 Architekturbüros durchgeführt, um ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Ölmühleareal zu finden. Grundlage für die Mehrfachbeauftragung waren die gemeinsam mit der Stadt erarbeiteten, in einer öffentlichen Veranstaltung mit der Bürgerschaft diskutierten und von den Gremien beschlossenen Rahmenbedingungen (vgl. auch Vorlage 248/2012).

Der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Siegerentwurf des Büros Hähnig und Gemmeke (vgl. Anlage 2) soll Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals sein. In die Entwicklung werden auch Grundstücke anderer Eigentümer einbezogen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

### **2. Sachstand**

Der Bauträger bouwfonds hat einen Großteil der Grundstücke im Plangebiet (Flst. Nr. 2769, 2773, 2773/1, 2773/3, 2767, 1457 sowie den nördlichen Teil der Flst. Nr. 1460/1 und 1461/1) erworben. In Zusammenarbeit mit der Stadt hat der Bauträger eine Mehrfachbeauftragung zur Erlangung eines städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet „Ölmühle“ mit 6 Teilnehmern durchgeführt. Das Beurteilungsgremium beschloss in der Sitzung am 13.09.2012 den in Anlage 2 beigefügten Entwurf des Büros Hähnig und Gemmeke als 1. Rang. Das Gremium beurteilte den Entwurf des Büros Hähnig und Gemmeke wie folgt:

„Die Arbeit nimmt die urbane Stadtstruktur des Mühlenviertels auf und führt diese fort bis an die gekurvte Raichbergstraße. Das gelingt ihr in überzeugender Weise. Zwei ruhige, geschützte Höfe bilden das Rückgrat für die 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung. Sie sind gut dimensioniert. Eine ausreichende Besonnung des nördlichen Hofes sollte allerdings überprüft werden. Dessen westliche Hauszeile erscheint besonders geeignet für Sonderwohnformen, z.B. Betreutes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen im EG o.Ä.

Die öffentlichen Wegebeziehungen vom Magazinplatz über das zentrale „Mühlbachplätzle“ zu den östlich gelegenen Schulen sind abwechslungsreich und eindeutig. In das Wegenetz ist auch die Ölmühle einbezogen. Sie könnte dadurch – mit verschiedensten Nutzungen - eine positive Wirkung für das Quartier entfalten. Überhaupt sind die historischen Bauten – die 2 Villen an der Paul-Dietz-Straße und die Ölmühle – als identitätsstiftende Merkmale für das neue Quartier gut in die Planung integriert worden. Das ist baukörperlich ganz wesentlich durch den Solitärbau östlich des Magazinplatzes gelungen.

Der Mühlbach ist durch das „Mühlbachplätzle“ schön aktiviert bis hin zur Ölmühle. Hier sollte unbedingt der bestehende Kanalquerschnitt mit seinen Natursteinmauern beibehalten werden, auch aus städtebaulichen und historischen Gründen. Der nördlich gelegene Kinderspielplatz sollte näher an den Platz gelegt werden. Das Boule-Feld könnte dafür weichen.

Die Zeile entlang der Raichbergstraße ist sehr gut rhythmisiert und nimmt den vorhandenen Neubau wie selbstverständlich auf. Bei der südlich an den Neubau anschließenden Querzeile in das Quartier ist die Verträglichkeit der Gebäudehöhe entlang der Nordseite zu überprüfen. Evtl. könnte das Dachgeschoss anders ausgebildet werden.

Mit ihren wirtschaftlichen Kenndaten liegt die Arbeit im günstigen Bereich. Die Gewerbeflächen liegen richtigerweise an der West-Ost-Durchquerung.

Insgesamt eine überzeugende Arbeit, die in allen Bereichen die gestellte Aufgabe gelöst hat und eine hervorragende und zugleich robuste Basis für die weitere Entwicklung des Ölmühlenviertels darstellt. (Auszug aus dem Protokoll der Beurteilungskommission am 13.09.2012)“

Dieser Entwurf soll nun der städtebaulichen Entwicklung des Ölmühle-Areals zugrunde gelegt werden.

Der Investor, die bouwfonds Immobilienentwicklung Stuttgart, hat für die Flst. Nr. 2769, 2773, 2773/1, 2773/3, 2767, 1457 sowie den nördlichen Teil der Flst. Nr. 1460/1 und 1461/1 am xx.xx.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und möchte dort eine Bebauung entsprechend dem Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung (Anlage 2) mit ca. 94 Wohneinheiten realisieren. In die Entwicklung des Ölmühle-Areals sollen ergänzend auch weitere Grundstücke einbezogen werden: Der südliche Teil des Flst. Nr. 2773/2, Flst. Nr. 2766, Flst. Nr. 1487, 1488 sowie die südlichen Teile der Flst. Nr. 1460/1 und 1461/1. Diese Grundstücke werden zwar in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ölmühle“ aufgenommen, sind aber nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors sondern eine „Angebotsplanung“.

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ölmühle“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird zwar von der formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Das Areal „Ölmühle“ kann so städtebaulich neu geordnet werden.

### **4. Lösungsvarianten**

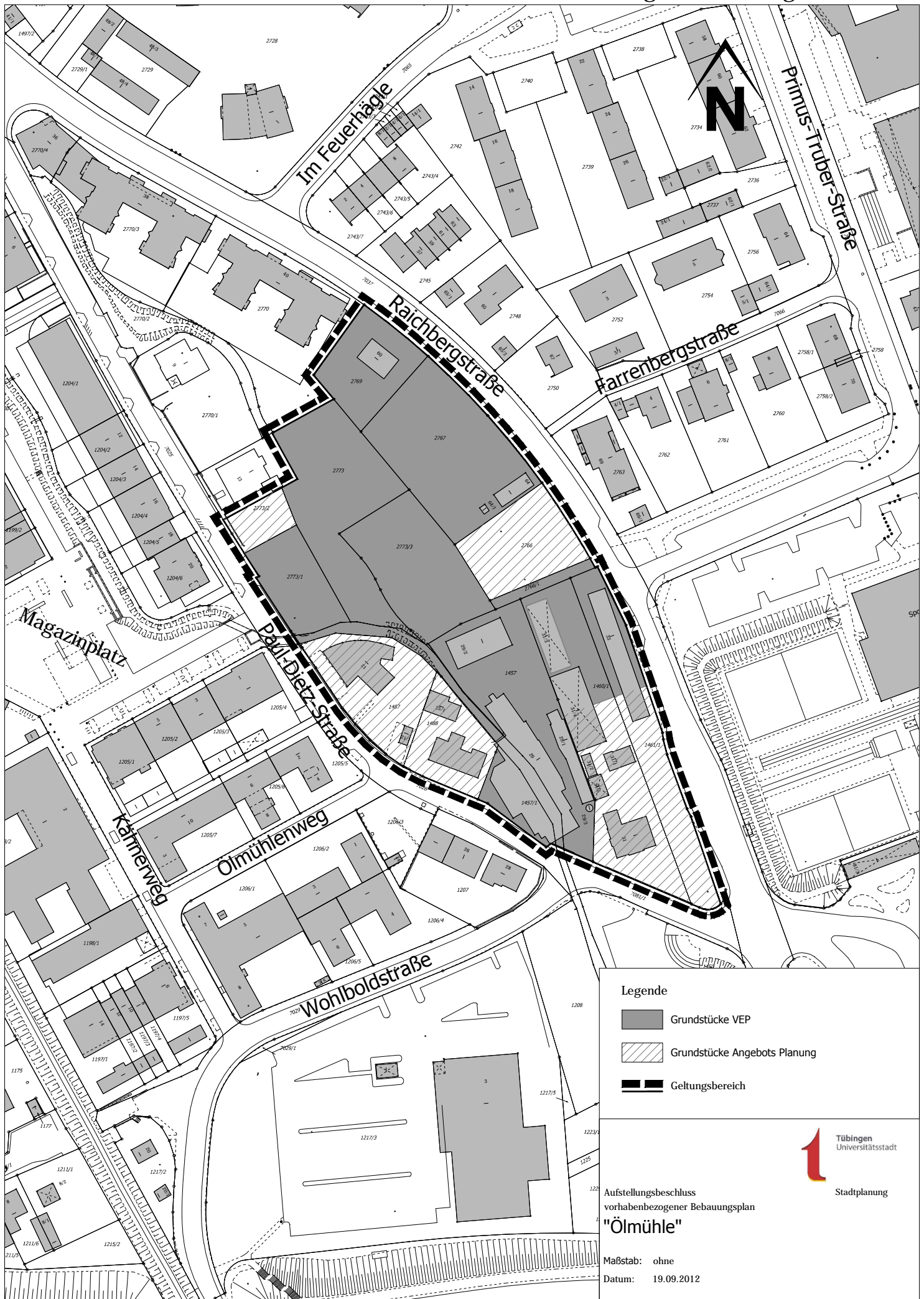
Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Die städtebaulichen Ziele könnten dann mit dem bestehenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Mit dem Investor wird ein Planungskostenübernahmevertrag abgeschlossen. Der Investor trägt anteilig die Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der hierfür erforderlichen Gutachten. Außerdem wird sich der Investor an Folgemaßnahmen im Gebiet beteiligen.

## **6. Anlagen**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 19.09.2012 (Anlage 1)  
Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung (Anlage 2)



#### Legende

- Grundstücke VEP
- Grundstücke Angebots Planung
- Geltungsbereich

Aufstellungsbeschluss  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**"Ölmühle"**

Maßstab: ohne  
Datum: 19.09.2012





Erläuterungen

Die Neuordnung des Ölmühle-Areals ermöglicht eine stadt-räumliche Entwicklung des Mühlenviertels bis an die Raichbergstraße. Die, den Ort und die städtebauliche Situation prägenden Bestands-gebäude, Villen an der Paul-Dietz-Straße und das historische Gebäudeensemble der Ölmühle werden in die Gesamtkonzeption integriert und schaffen aus dem Bestand heraus eine starke Identität für die Neubebauung. Die städte-bauliche Konzeption ermöglicht wichtige Wegeverbindungen von Ost nach West, vom Mühlenviertel in Richtung Grünzug, Steinlachallee mit den zugeordneten Sportstätten und Schulen. Die Vernetzung mit den vorhandenen Nutzungen, angrenzenden Bebauungs-strukturen arrondiert ein Wegenetz, dass das Mühlenviertel mit seiner Umgebungsbebauung verzahnt.

Östlich der Paul-Dietz-Straße werden die vorhandenen punkt-artigen Villenstrukturen bis an das neue Quartier herangeführt. Es entsteht auf der östlichen Seite der Paul-Dietz-Straße eine straßenbegleitende Solitärstruktur, die über die Bestands-gebäude der Ölmühle bis an die Raichbergstraße im Süden herangeführt wird und dort einen stadträumlichen Akzent, Auftakt erfährt. Entlang der Raichbergstraße wird die stadt-räumliche Kante definiert, bestehende Gebäude integriert. Es entstehen zwei Quartiersstrukturen, die im Süden die Gebäude der ehemaligen Ölmühle räumlich funktional integrieren. Lage und Ausrichtung schaffen ruhige, ge-schützte private Innenhofsituationen, die hohe Freiraum-qualitäten gewährleisten.

Im Übergangsbereich zum Mühlenviertel, zum Magazinplatz entsteht durch den renatierten Mühlbach geprägt eine Platzsituation, der Mittelpunkt der neuen städtebaulichen Entwicklung. Der Platz ist Bestandteil der neu geschaffenen Wegeverbindung von West nach Ost.

Öffentliche Nutzungen wie Läden, Büros und Dienstleistungen sind diesem Bereich mit attraktiven Vorzonen zugeordnet. Es entstehen öffentliche Freiflächen von hoher Aufenthalts-qualität und unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Spielflächen, Kunstorte, Sitzstufen, Landschaftsraum und die Erlebbarkeit des Mühlbachs in verschiedenen Ausprägungen schaffen interessante öffentliche Orte. Durch die klaren Zonierungen von privaten und öffentlichen Flächen entstehen urbane Wohnsituationen mit Wohnungen, die direkte Gartenbezüge ermöglichen.

Die Wohnquartiere sind in ihren Geschossigkeiten und Wohnungstypologien, Orientierungen vielfältig, differenziert gestaltet. Alle Wohnungen sind Süd bzw. Südwest orientiert und haben Gartenterrassen, Balkone, Loggien oder Dach-gärten. Von großzügigen 4-5-Zi.-Wohnungen, Wohngemein-schaften bis hin zu klein-teiligen 2-Zi.-Wohnungen entsteht Wohnraum für unterschiedlichste Wohnformen und Lebensformen. Das vielfältige Nutzungsangebot spiegelt sich auch in einer differenzierten Architektursprache wieder

Die neuen Quartiere nehmen die Körnung, Dichte der Umge-bungsbebauung auf, integrieren die bestehenden Strukturen und wachsen zu einem Ganzen zusammen. Die, im Mühlenviertel begonnene lebendige, offene urbane Haltung eines Stadtquartiers wird weitergeführt und schafft mit der östlichen Arrondierung einen stadträumlichen Anschluss an die Raichbergstraße. Die vorhandenen freir-äumlichen Qualitäten, wie Mühlbach, Mühlkanal, erhaltenswerter Baumbestand und die, den Stadtraum ergänzenden Baumreihen sowie der baumüberstellte neue Quartiersplatz schaffen hochwertige differenzierte Außenbereiche.











Erläuterungen

Sämtliche notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen, die von der Raichbergstraße angefahren werden, geplant. Das Wohnumfeld, der öffentliche Raum wird somit nicht von ruhendem Verkehr beeinträchtigt. Der Verkehr bleibt außerhalb der neuen Quartiere. Die Orientierung und Lage der Neubebauung zur Raichbergstraße gewährleistet lärmgeschützte grüne Innenhofsituationen. Den jeweiligen Eingangssituationen sind adressbildende kleine Vorzonen vorgelagert, die zusätzliche Fahrradabstellplätze integrieren. Die im Entwurf geplanten Hochparterresituationen ermöglichen bereits in den Erdgeschosszonen attraktive Wohnnutzung.

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Ölmühlen-Areals entsteht ein wichtiger neuer Stadtbaustein, der die begonnene Neu-planung im Mühlenviertel mit den östlich angrenzenden Baustrukturen verzahnt und arrondiert. So wie das Magazinegebäude dem heutigen Mühlenviertel eine eigene Identität aus historischem Kontext heraus verschafft, werden die Gebäude der Ölmühle prägend für die neu geplanten Strukturen sein.

