

Stuttgart, 18.12.2006

## **Bebauungsplan Mittlere Wohlfahrt (Ho 45) im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Hofen**

### **- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	16.01.2007 23.01.2007

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### **Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan Mittlere Wohlfahrt (Ho 45) im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Hofen ist aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 2 500 vom 28. September 2006 (Anlage 2) dargestellt.

### **Begründung**

Im Flächennutzungsplan 2010 sind die Flurstücke 700 bis 725 und Flst. 728 sowie eine Teilfläche des Flst. 1874/8, „Mittlere Wohlfahrt“ im Stadtbezirk Stuttgart-Hofen als Wohnbaufläche (geplant) und Grünfläche (geplant) dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind seit der Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes für diese Fläche gegeben. Das Plangebiet ist als laufende Nr. 213 in Zeitstufe 2 der Zeitstufenliste Wohnen 2006 enthalten.

Ziel ist es, neuen Wohnraum zu schaffen, indem die bestehende Wohnbaufläche arroundiert und der Ortsrand landschaftsverträglich gestaltet wird. Die Erschließung soll über den Kochelseeweg erfolgen, die nahe gelegene Stadtbahn- und Bushaltestelle sichert die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Umweltprüfung im August/September 2006 ein Scoping durchgeführt worden. Als Ergebnis wurde der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange erarbeitet und in die Checkliste Umweltprüfung eingetragen. Sie dient im weiteren Verfahren als Grundlage für die Erstellung eines Umweltberichtes.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine. Die bei der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten und ihre Finanzierung werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

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

Ref. WFB.

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste Umweltprüfung vom 28. September 2006
2. Lageplan im Maßstab 1 : 2 500
3. Rohkonzept Alternative A, B und C

## **Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans 2010 wurde im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen, Stadtteil Hofen das Gebiet der Mittleren Wohlfahrt als geplante Siedlungsfläche untersucht. Diese Fläche stellt sich heute als eine Ackerlandschaft durchmischt mit Kleingärten und parkähnlichen Strukturen dar. Östlich angrenzend liegt ein Gärtnereibetrieb, nördlich und westlich schließt die Wohnbebauung entlang des Kochelseeweges an. Im FNP 2010 fand das Ergebnis dieser Untersuchung seinen Niederschlag in der Darstellung Wohnbaufläche (geplant) und Grünfläche (geplant). In Fortsetzung der inneren Grüngliederung Neugereuts soll die angrenzende Fläche zwischen Seeblickweg 50 und dem westlichen Ortsrand von Steinhaldenfeld als ca. 150 m breite Grünstreifen freigehalten werden.

Die Darstellung Wohnbaufläche und Grünfläche konnte jedoch erst nach Aufhebung der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet genehmigt werden. Am 20. Januar 2006 ist die entsprechende Verordnung in Kraft getreten, so dass im April 2006 die Genehmigung für diese Fläche des FNP 2010 bekannt gemacht werden konnte. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben.

## **Grundzüge der Planung**

Im Bereich der Mittleren Wohlfahrt soll die bestehende Wohnbaufläche durch die Neubebauung arrondiert werden. Ziel ist es, den südlichen Ortsrand von Hofen abschließend zu gestalten, die angrenzenden Erholungsflächen frei zugänglich zu halten, sowie die Erfordernisse der landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen.

Es ist geplant, hier eine Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einzelhausbebauung umzusetzen, die den Wohnbedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen entspricht und eine gute soziale Durchmischung gewährleistet. Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) wird zwischen 0,3 und 0,4 liegen. Für die Geschosswohnungsbauten ist eine maximale Höhe von 4 - 5 Geschossen angedacht, die Reihenhäuser mit ca. 2 und die Einzelhäuser mit 1 - 2 Geschossen. Je nach städtebaulicher Konzeption könnten bis ca. 160 Wohneinheiten entstehen. Zum Ortsrand hin soll die Bebauung höhenmäßig abgestuft und kleinteilig gegliedert werden. Entlang des Hopfenseewegs soll als Puffer zur freien Landschaft ein frei zugänglicher Grünstreifen gestaltet werden. Als erste konzeptionelle Überlegungen sind der Anlage drei alternative, städtebauliche Rohkonzepte beigelegt.

Die äußere Erschließung soll über den Kochelseeweg erfolgen. Am Seeblickweg / Mühlhäuser Straße besteht ein Stadtbahn- und Busanschluss, der eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sicherstellt. Für die innere Erschließung sind in den Rohkonzepten 3 Varianten dargestellt. Ziel ist es, eine wirtschaftliche Erschließung mit gut integrierten öffentlichen und privaten Parkierungsflächen zu entwickeln.

## **Umweltbelange / Umweltprüfung**

In der Eingriffs- / Ausgleichsbeschreibung des Flächennutzungsplans 2010 wird als eine interne Ausgleichsmaßnahme die Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes mit einem ca.

20 m breiten Streifen als Obstbaumwiese vorgeschlagen. Die vorliegenden Rohkonzepte sehen eine Differenzierung zwischen Randzone und innenliegender Grünfläche vor. Als externe Ersatzmaßnahme wird die Neuordnung der Lagerplatzflächen am Eibseeweg vorgeschlagen. Diesbezügliche Bemühungen waren bisher nicht erfolgreich. Zurzeit wird geprüft, ob zur Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen zwei Grundstücke südlich des Hopfenseewegs erworben und die darauf stehenden Gewächshäuser abgeräumt werden können.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Umweltprüfung im August/September 2006 ein Scoping durchgeführt worden. Als Ergebnis wurde der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange erarbeitet und in die Checkliste Umweltprüfung eingetragen. Sie dient im weiteren Verfahren als Grundlage für die Erstellung eines Umweltberichtes. Laut Flächennutzungsplan 2010 soll parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet werden.

Das Amt für Umweltschutz hat Bedenken bezüglich des Bodenschutzes geäußert. Der zu erwartende Eingriff sei als erheblich einzustufen und werde den Stuttgarter Bodenpunktepool überproportional belasten (Verlust von ca. 5,15 Bodenindexpunkten bei GRZ 0,4). Diese Bedenken und die zu den Themen Immissionsschutz, Stadtklimatologie, Landschafts- und Naturschutz sowie Energie vorgebrachten Anmerkungen sind in die Checkliste Umweltprüfung eingeflossen bzw. werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die Abwägung entsprechend eingestellt.

Im Rahmen des Scopings zur Umweltprüfung hat das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 2 festgestellt, dass Hinweise auf archäologische Bodenfunde und Befunde vorliegen. Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand der möglichen archäologischen Kulturdenkmale wird angeregt im Vorfeld der Bebauung Baggerschnitte durchzuführen. Der Zeitpunkt für diese Untersuchung ist im weiteren Verfahren zu klären.

### **Sonstiges**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 5 Grundstücke (ca. 16 % der Fläche) im Eigentum der Stadt Stuttgart. Das Amt für Liegenschaften und Wohnen hat Anfang 2006 eine Eigentümerbefragung durchgeführt, ob die Bereitschaft besteht, Grundstücke an die Stadt Stuttgart zu verkaufen. Das würde die Umlegung vereinfachen und ist eine Voraussetzung, um hier beispielsweise geförderten Wohnraum zu realisieren. Das Ergebnis waren überwiegend negative Reaktionen, bisher konnte die Stadt Stuttgart kein weiteres Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches erwerben.

Zur Realisierung der Planung ist eine Umlegung erforderlich. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welches Umlegungsmodell hier Anwendung findet.

Stuttgart, 28. September 2006  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor