

Ausführliche Begründung

Übersicht:

1. Planungsanlass, Planungsziel
2. Verfahren und Verfahrensablauf
3. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung
5. Redaktionelle Änderungen
6. Finanzielle Auswirkungen/SIM
7. Umweltbelange
8. Flächenbilanz

1. Planungsanlass, Planungsziel

Aufgrund des hohen Fehlbedarfs an Betreuungsplätzen für Kinder im Bezirk Mühlhausen plante der Turnverein Cannstatt 1846 e.V. (TV Cannstatt) das bestehende Bürgerhaus an der Adalbert-Stifter-Straße 9 im Stadtbezirk Mühlhausen-Mönchfeld, Flurstück 397/5, mit einer Kindertagesstätte und einer Hausmeisterwohnung zu ergänzen.

Mit dem sportlichen Schwerpunkt der Kindertagesstätte wurde im Bezirk ein neues Angebot geschaffen, das Sport und Bewegung vom Kindesalter an fördert.

Auf dem ca. 3 500 m² großen, städtischen Grundstück ist ein Erbbaurecht mit Laufzeit bis 31. Dezember 2050 für den TV Cannstatt bestellt. Hier befindet sich das Bürgerhaus Freiberg - Mönchfeld sowie die Vereinsräume des TV Cannstatt. Die Kindertagesstätte wurde südlich an das bestehende Gebäude angebaut.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Freizeitzentrum Freiberg (1973/41) war die geplante Erweiterung nicht zu realisieren.

Für die Umsetzung der Planung musste das Planrecht geändert und ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Verfahren und Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitraum, Zeitpunkt	Anregungen
Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Vorhabenträger	8. September 2010	---
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (GRDRs 651/2010)	16. November 2010	---
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	November/ Dezember 2010	keine
Erörterungstermin	29. November 2010	s. Anlage 5

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	November 2010/ Januar 2011	s. Anlage 6
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Februar/ März 2011	s. Anlage 6
Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB	6. April 2011	---
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (GRDrs 419/2011)	5. Juli 2011	---
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15. Juli 2011 – 15. August 2011	keine
Benachrichtigung zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 12. Juli 2011	s. Anlage 7
Städtebaulicher Vertrag, Durchführungsvereinbarung	25. Oktober 2011/ 9. November 2011	s. Anlage 8
Erteilung der Baugenehmigung	10. Januar 2012	---

Bebauungsplan der Innentwicklung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der TV Cannstatt hat mit Schreiben vom 8. September 2010 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB durch die Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) gestellt. Die LHS hat den Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB geprüft und der Aufstellung zugestimmt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Sicherstellung von Infrastruktureinrichtungen und kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Grundstück Grünfläche/Sport dar. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 13 Nr. 3 BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, sie sind in der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Anlage 3) mit den voraussichtlichen Planungsauswirkungen beschrieben.

Vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 BauGB

Für das Vorhaben wurde am 10. Januar 2012 gemäß § 33 BauGB eine Baugenehmigung erteilt. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB waren gegeben:

- der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans war gefasst (GRDrs 651/2010 vom 16. November 2010);
- die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1/§ 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt;
- die materielle Planreife war gegeben, das Vorhaben steht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen;
- der Antragsteller hat die Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt;
- die Erschließung des Vorhabens ist über die bestehende Infrastruktur gesichert.

Das Vorhaben wurde im September 2013 fertig gestellt. Die geplante Hausmeisterwohnung im OG wurde bisher nicht ausgeführt.

3. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der TV Cannstatt hat am 8. September 2010 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beim damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der LHS gestellt um auf dem Gelände Adalbert-Stifter-Straße, im Anschluss an die bestehende Bebauung, eine Kindertagesstätte mit sportlichem Schwerpunkt zu errichten.

Der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 16. November 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kindertagesstätte am Bürgerhaus (Mühl 84) beschlossen (GRDrs 651/2010). Der Bezirksbeirat Mühlhausen hat am 26. Oktober 2010 der Aufstellung einstimmig zugestimmt.

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 26. November 2010 bis 9. Dezember 2010 im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Mühlhausen öffentlich einzusehen waren. Während dieser Zeit gingen keine schriftlichen Anregungen ein.

Gelegenheit zur Äußerung wurde am 29. November 2010 im Bürgerhaus Freiberg/Mönchfeld gegeben. Der Erörterungstermin wurde von acht Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen. Neben allgemeinen Fragen wurden konkrete Anregungen zur Planung vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen sind mit Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 29. November 2010 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23. Februar 2011 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden. Die Prüfung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung sind zusammengefasst in der Anlage 6 dargestellt.

Der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 5. Juli 2011 durch den damaligen Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der LHS (GR Drs 419/2011) gefasst.

Neben dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung, beide mit Datum vom 2. Mai 2011, wurden folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan ausgelegt:

- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 12. Januar 2011
- Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz vom 17. Januar 2011/16. März 2011
- Schreiben des Landesnaturschutzverbandes vom 14. März 2011/21. März 2011

Die Unterlagen wurden zur Einsicht im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung im Zeitraum 15. Juli 2011 bis 15. August 2011 ausgelegt. In dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Benachrichtigung über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 12. Juli 2011 durchgeführt. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Eine Übersicht der eingegangenen Hinweise und Anregungen mit Stellungnahme der Verwaltung ist in Anlage 7 dargestellt.

5. Redaktionelle Änderungen vom 30. April 2020

Die Begründung (Anlage 3) vom 2. Mai 2011 wurde im Wesentlichen wie folgt redaktionell geändert:

- Zur besseren Lesbarkeit wurde ein Inhaltsverzeichnis zum Beginn der Begründung ergänzt.
- Der Begründungstext wurde aktualisiert.
- Auf Seite 3, Ziffer 1.2, wurden die Angaben zur Lage des Vorhabens präzisiert und die Angaben zum Vorhabenträger geändert. Im letzten Absatz wurden Angaben zur Baugenehmigung und Umsetzung des Vorhabens ergänzt.
- Auf Seite 3, Ziffer 2.1 wurden Angaben zum Versorgungsgrad an Betreuungsplätzen klargestellt.
- Auf Seite 3, Ziffer 2.2. wurden die Angaben zu Vergnügungsstätten aktualisiert.
- Auf Seite 5, Ziffer 3.3. entfällt der Absatz zu Kanalbeiträgen.

- Auf Seite 7, Ziffer 4, wurde der letzte Absatz zum Unterpunkt „Freiflächengestaltungsplan“ um den Hinweis auf Ziffer 9 des Durchführungsvertrags zu Vorgaben der Freiflächen- und Grüngestaltung ergänzt.
- Auf Seite 8, Ziffer 4, Unterpunkt „Denkmalschutz“ der Verweis auf den Durchführungsvertrag um die Angabe „unter Ziffer 7.2“ ergänzt.

Die vorgenommenen redaktionellen Änderungen dienen der Klarstellung des Sachverhaltes sowie der besseren Lesbarkeit und führen zu keinen Änderungen der Festsetzungen. Eine erneute Auslegung war nicht erforderlich.

6. Finanzielle Auswirkungen/SIM

Da das Vorhaben bereits umgesetzt wurde, sind die finanziellen Auswirkungen hier nur nachrichtlich dargestellt. Das Vorhaben wurde durch den Vorhabenträger finanziert.

Für den Neubau der Kindertagesstätte am Bürgerhaus wurde ein städtischer Investitionszuschuss in Höhe von 1.311.000,00 € in den Doppelhaushalt 2010/2011 aufgenommen.

Aufgrund der Entscheidung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 16. November 2010 werden dem Vorhabenträger die Planungskosten erlassen und von der LHS getragen (GRDrs 651/2010).

Stuttgarter Innentwicklungsmodell (SIM)

Von den baulandpolitischen Grundsätzen des vom Gemeinderat beschlossenen Stuttgarter Innentwicklungsmodell (SIM) wird das Planungsvorhaben nicht erfasst. Allerdings wurde im Planungsverfahren darauf geachtet, dass die Maßgaben des SIM in Bezug auf städtebauliche, grünordnerische sowie klimawirksame Mindestqualitätsstandards berücksichtigt wurden.

7. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung gestellt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter wurde in der Begründung (Anlage 3) unter Ziffer 4 zum Bebauungsplanentwurf vom 2. Mai 2011/30. April 2020 ausführlich dargestellt.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 3 500 m ²
Frei- und Spielfläche:	ca. 320 m ²