

Stuttgart, 22.02.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulmer Straße 173 (Stgt 292)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost**

- **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ohne Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Beschlussvorlage**

| Vorlage an                                      | zur                             | Sitzungsart              | Sitzungstermin           |
|---|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik<br>Gemeinderat | Vorberatung<br>Beschlussfassung | öffentlich<br>öffentlich | 26.03.2019<br>28.03.2019 |

**Beschlussantrag**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ulmer Straße 173 (Stgt 292) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost wird in der Fassung vom 9. August 2018/7. Dezember 2018 mit Begründung gleichen Datums gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

**Kurzfassung der Begründung**

Das Grundstück, das im Gewerbegebiet liegt, ist bereits der Firmensitz des Vorhabenträgers garmo AG. Die garmo AG beabsichtigt, im Plangebiet ein neues 6-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude mit ca. 4 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zu errichten, um den Standort zu qualifizieren und zu optimieren.

Mit Errichtung des Neubaus wird die ehemalige Bebauung ersetzt und im östlich angrenzenden Grundstück mit einer Kühlhalle ergänzt und damit der Bezug zum bestehenden Betriebsstandort aufgenommen.

In einer Tiefgarage und oberirdisch werden PKW- und Fahrradstellplätze verwirklicht. Das Gebäude schließt über ein gemeinsames Treppenhaus im Osten an die Erweiterung einer Kühlhalle an (Gebäudeteil Nr. 175).

Da das Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung (Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen) nicht vollständig durch die Festsetzungen des seit 7. Juli 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Ulmer-/Neckarwiesenstraße (Stgt 888) abgedeckt und eine Genehmigung im Wege von Befreiungen nicht möglich ist, wird eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Der Vorhabenträger hat deshalb am 20. August 2016 den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB einzuleiten.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat am 17. Mai 2017 der garmo AG eine Baugenehmigung auf dem Baugrundstück Ulmer Straße 173 und 175 in Stuttgart-Ost mit dem Bauvorhaben „Erweiterung der bestehenden Kühlhalle, Neubau eines Bürogebäudes mit einem Laden für Kraftfahrzeugzubehör, Tiefgarage (90 Kfz-Stellplätze, Herstellung von 8 oberirdischen Kfz-Stellplätzen)“ erteilt. Hierin wurde für das Plangebiet (Gebäudeteil Nr. 173) bereits eine Bebauung mit insgesamt 4 Geschossen genehmigt. Diese soll auf 6 erhöht werden. Zudem wird der Vorhabenträger die Nutzung des Gebäudes auf ein Büro- und Verwaltungsgebäude beschränken; d.h., für das Plangebiet wird eine Nutzungsänderung des Erdgeschosses (von Laden für Kraftfahrzeugzubehör zu Büro und Verwaltung) erfolgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, im Durchführungsvertrag hier nun eine entsprechende Nutzung aufzunehmen.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und kann deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

### **Umweltbelange**

Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger, mit dem die Stadt eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen abgeschlossen hat.

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

Keine

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planteil
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Textteil
4. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB, Stand: 9. August 2018/7. Dezember 2018
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
7. Durchführungsvertrag vom 10. September 2018/17. September 2018

## **Ausführliche Begründung**

### **1. Genehmigte Bauvorhaben im Plangebiet**

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat am 17. Mai 2017 der garmo AG eine Baugenehmigung auf dem Baugrundstück Ulmer Straße 173 und 175 in Stuttgart-Ost mit dem Bauvorhaben „Erweiterung der bestehenden Kühlhalle, Neubau eines Bürogebäudes mit einem Laden für Kraftfahrzeugzubehör, Tiefgarage (90 Kfz-Stellplätze, Herstellung von 8 oberirdischen Kfz-Stellplätzen)“ erteilt. Hierin wurde für das Plangebiet (Gebäudeteil Nr. 173) bereits eine Bebauung mit insgesamt 4 Geschossen genehmigt. Diese soll auf 6 erhöht werden. Zudem wird der Vorhabenträger die Nutzung des Gebäudes auf ein Büro- und Verwaltungsgebäude beschränken.

### **2. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Vorhabenträger hat am 20. August 2016 den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB einzuleiten.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 6. März 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ulmer Straße 173 (Stgt 292) beschlossen (GRDRs 76/2018).

In einer Sitzung des Bezirksbeirats Ost am 28. Februar 2018 erfolgte eine Zustimmung.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 16. März 2018 bis zum 18. April 2018 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eingesehen werden. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Am 12. April hat ein Erörterungstermin für alle interessierten Bürger/innen stattgefunden – auch hierzu sind keine Teilnehmer/innen erschienen.

### **3. Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung**

Am 9. Oktober 2018 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Vorlage zum Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (GRDRs 821/2018) eingebracht.

Am 10. Oktober fand die Beratung im Bezirksbeirat Ost statt; es erfolgte eine Zustimmung.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 16. Oktober 2018 die Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung § 13a BauGB Ulmer Straße 173 (Stgt 292) beschlossen (GRDRs 821/2018). Auf Grund der konkreten Vorhabenplanung ist der Erlass örtlicher Bauvorschriften nicht erforderlich.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung vom 9. August 2018 im Zeitraum vom 2. November bis 3. Dezember im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Stellungnahmen zu umweltbezogenen Themen wie Grundwasserschutz, Bodenschutz, Hochwasserschutz, Stadtklima/Lufthygiene, Verkehrslärm und Energie eingeholt.

Hiervon wurden die Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz vom 17. April 2018, der Industrie- und Handelskammer (IHK) vom 12. April 2018 und des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 5. April 2018 zeitgleich ausgelegt.

Der Durchführungsvertrag vom 10. September 2018/17. September 2018 und der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 9. August 2018 wurden ebenfalls ausgelegt.

Es lag kein gewichtiger Grund vor, der einen längeren Zeitraum der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erforderte.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen/Stellungnahmen vorgebracht.

#### **4. Textteil und Begründung zum Bebauungsplan/Redaktionelle Änderungen**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planungen sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 9. August 2018/7. Dezember 2018 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 4).

Redaktionelle Änderung im Wesentlichen: Hinweis auf aktuelle Lärmkarte 2017, keine wesentlichen Änderungen.

#### **5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 16. März 2018 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert, um Hinweise für die Behandlung der Umweltbelange zu erhalten.

Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind in Anlage 5 dargestellt.

Zeitgleich zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind in Anlage 6 dargestellt.

## **6. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, deshalb wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Begründung eingestellt.

Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Verkehrsflächen sind bereits vollständig hergestellt. Die Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger, mit dem die Stadt eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme der Planungsleistungen abgeschlossen hat.

## **8. Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag beinhaltet neben der Sicherstellung städtebaulicher, architektonischer und freiraumgestalterischer Standards auch Regelungen zur Durchführungsverpflichtung und zum Haftungsausschluss.

Die Städtebaulichen Regelungen bestimmen unter anderem die Sicherung der Nutzung, die Höhe der baulichen Anlagen und die Anforderungen an Mülltonnenstandplätze und Werbeanlagen. Die grünordnerischen und umweltrelevanten Regelungen beinhalten die Pflanzverpflichtungen, wie Dachbegrünung und Baumpflanzungen sowie die Energiestandards.

Der Durchführungsvertrag ist der Anlage 7 zu entnehmen.