

Stuttgart, 26.04.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Ulmer Straße (Untere Äcker) in Stuttgart-Wangen (Wa 80)**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO**
ohne Anregungen i.S.v. § 3 (2) BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	10.05.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.05.2016

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ulmer Straße (Untere Äcker) im Stadtbezirk Wangen (Wa 80) wird in der Fassung vom 2. März 2015 / 11. Februar 2016 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 2. März 2015 / 11. Februar 2016.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst bebaute Flächen im Ortskern Wangens. Im Plangebiet sind heute Gebäudehöhen von eineinhalb bis zu vier Geschossen zu finden. Die geltende Baustaffel 4 lässt jedoch nur zwei bzw. an der Ulmer Straße drei Geschosse zu. Entlang der Straßen sind die Blockränder in unterschiedlicher Dichte bebaut, während der Blockinnenbereich weitgehend frei von Bebauung und begrünt ist.

Bestehende, durch die Festsetzungen des geltenden Planungsrechtes zur Geschossigkeit und zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht gesicherte Gebäude sollen planungsrechtlich gesichert werden. Anderen Grundstücken, deren Bebauung das zulässige Maß der baulichen Nutzung noch nicht ausschöpft, soll eine städtebaulich erwünschte maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Damit

wird dem Ziel des geltenden Flächen-nutzungsplanes, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, Rechnung getragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt auch das Grundstück des Restaurants und Hotels Ochsen zwischen der Ulmer Straße und dem Ackerweg. Der Eigentümer und Betreiber plant eine Erweiterung auf seinem Grundstück nördlich des Ackerweges. Mit dem vorhandenen Planungsrecht kann diese Bebauung nicht verwirklicht werden. Die Zahl der Geschosse, die Bautiefe und voraussichtlich auch die Grundflächenzahl würden überschritten.

An der Ulmer Straße ist heute eine gemischte Nutzung mit Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel und Wohnen vorhanden. Durch die geplante Hotelenerweiterung wird sich auch auf den Flächen nördlich des Ackerweges der Anteil gewerblicher Nutzung deutlich erhöhen. Aus diesem Grund wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die in § 13 a Abs. 1 BauGB hierfür genannten Voraussetzungen sind gegeben.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Vor dem Aufstellungsbeschluss legten 29 Eigentümer und Anwohner mit einer Unterschriftenliste Einspruch gegen das Verfahren ein und baten um eine Verschiebung des Beschlusstermines, da sie sich im Vorfeld nicht oder nicht ausreichend informiert sahen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB waren die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 16. bis 29. März 2012 ausgelegt. Während dieser Zeit wurden von 6 Beteiligten Anregungen abgegeben. Ein Anhörungstermin fand am 28. März 2012 im Bezirksrathaus Wangen statt, während und nach dem Anregungen vorgebracht wurden. Vom Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik in öffentlicher Sitzung am 22. Januar 2013 berichtet.

Bei den vorgebrachten Anregungen ging es im Wesentlichen um befürchtete Lärmbelastungen, Verschattungen und Parkplatzprobleme. Hinsichtlich Lärmemissionen und Verschattung wurden genauere Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse und die angepasste Planung wurden am 24. Oktober 2013 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung mit ca. 50 Teilnehmern im Bezirksrathaus Wangen vorgestellt. Während und nach diesem Termin wurden nochmals Anregungen vorgebracht.

In einigen von Beteiligten initiierten Einzelgesprächen im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wurden Anregungen besprochen, die aber inhaltlich nicht über die bereits eingegangenen und in den Anlagen erfassten und bewerteten hinausgehen.

Alle im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB protokollierten sowie schriftlich eingegangenen Anregungen und die

entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung sind in Anlage 4 zusammengefasst. Die Anregungen konnten nur teilweise berücksichtigt werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 6. November bis 7. Dezember 2015 statt. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Anregungen ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Da es sich um ein Planverfahren nach § 13 a BauGB handelt, wurde von einer Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. Oktober 2014 und 26. November 2014 um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung gebeten. Die eingegangenen Anregungen konnten größtenteils berücksichtigt werden und sind mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 5 zusammengefasst. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert und erhielten erneut Gelegenheit zur Äußerung. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen enthielten außer einem Hinweis keine Einwände; sie sind in Anlage 5 a zusammengefasst.

Begründung zum Bebauungsplan / Änderungen

Die Grundzüge und Beschreibung der Planung sowie die Gründe für die Festsetzungen finden sich in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 2. März 2015 / 11. Februar 2016 (Anlage 3). Auf diese wird hiermit verwiesen. Die in der Begründung kursiv dargestellten redaktionellen Änderungen betreffen Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und -kosten, da der Ackerweg nur provisorisch hergestellt ist, den Tiefgaragenanschluss und einen Hinweis auf die Gefährdung bei Starkregenereignissen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde die Anregung des Tiefbauamtes zur Ausführung von Schutzmaßnahmen für den Fall von Überflutungen bei Starkregenereignissen ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Die Erschließung ist vorhanden. Die planungsrechtliche Festsetzung der Verkehrsflächen im Ackerweg und an der Süßener Straße wurde an den bestehenden Straßenzustand angepasst. Kleinere Teilflächen liegen auf Privatgrundstücken und sind zu erwerben. Eine grundstücksbezogene Ermittlung der Grunderwerbskosten für die Verkehrsflächen kann erst bei den Erwerbsverhandlungen erfolgen.

Die Verkehrsfläche Ackerweg ist erschließungsbeitragsrechtlich noch nicht abgerechnet. Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der erstmaligen endgültigen Herstellung des Ackerwegs fallen Erschließungsbeiträge an, deren Höhe zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden kann. Die übrigen, an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind beitragsrechtlich

abgeschlossen.

Für die durch den Bebauungsplan zusätzliche baulich mögliche Geschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachverlangt werden. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

Beteiligte Stellen

Referate WFB, SJG, RSO, T, KBS, OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) vom 2. März 2015
2. Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 2. März 2015 / 11. Februar 2016
3. Begründung vom 2. März 2015 / 11. Februar 2016
4. Zusammenstellung der Anregungen bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
5. Zusammenstellung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 5 a. Zusammenstellung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
6. Namensliste der beteiligten Bürger (nur für Mitglieder des Gemeinderates, nicht elektronisch abrufbar) aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und dem Erörterungstermin

siehe Dateianhang



Anlage1_Bebauungsplan02-03-2015Neu.pdf



Anlage2_Wa80_Text.pdf



Anlage3_Wa80_Begründung.pdf



Anlage4_Anregungen_Frühz_Bet.§3-1.pdf



Anlage5_TöB_Beteiligung§-4-2.pdf



Anlage5a_TöB_Beteiligung§-3-2.pdf