

Stuttgart, 09.05.2007

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hedelfinger Platz Teil 1 (Gleisschleife) im Stadtbezirk Hedelfingen (He 82/1)**

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	22.05.2007
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.06.2007

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hedelfinger Platz Teil 1 (Gleisschleife) im Stadtbezirk Hedelfingen (He 82/1) wird in der Fassung des Entwurfs vom 28. März 2006 / 23. Januar 2007 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 (8) BauGB vom 28. März 2006 / 23. Januar 2007.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt (Anlage 2).

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Gemeinderat hat im Juni 2005 mit dem Beschluss, das Grundstück der ehemaligen Gleisschleife an die N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) zu verkaufen auch der damit verbundenen geplanten Nutzung (Mischung aus Einzelhandel, Büros und Gastronomie) zugestimmt. Um dieses Vorhaben zu realisieren, ist das geltende Planungsrecht zu ändern.

Am 28. März 2006 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für den Bebauungsplanentwurf Hedelfinger Platz Teil 1 (Gleisschleife) im Stadtbezirk Hedelfingen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18. April 2006 bis zum 18. Mai 2006. Anregungen sind keine eingegangen.

Aufgrund von Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplans und Text sowie die Begründung ergänzt. Die Ergänzungen sind in

rot eingetragen und tragen das Datum vom 23. Januar 2007.

Bereits während des Aufstellungsverfahrens konnten Baugenehmigungen erteilt werden. Das Schnellrestaurant ist fertiggestellt, die anderen Projekte sind im Bau.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine Kosten, das Grundstück der ehemaligen Gleisschleife wurde komplett verkauft. Zur Realisierung des Bauvorhabens wurde die auf dem Grundstück befindliche Gasdruckregelanlage wie auch der Ablaufkanal für das Regenüberlaufbeckens (RÜB) auf Kosten des neuen Eigentümers bereits verlegt.

Beteiligte Stellen

Ref. WFB, Ref. T, OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine.

Erledigte Anträge/Anfragen

Antrag vom 09.05.2005 Nr. 154/2005

Antrag vom 20.05.2005 Nr. 166/2005

Antrag vom 08.02.2006 Nr. 24/2006

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 28. März 2006/ 23. Januar 2007
3. Übersichtsplan über die neue Abgrenzung der Teile 1 und 2 des Verfahrens
4. Verkleinerung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans (unmaßstäblich)
5. Text des Bebauungsplans

Ausführliche Begründung

Planungsanlass

Durch die Umstellung der Straßenbahnlinie 13 auf den Stadtbahnbetrieb wurde die Gleisschleife auf dem das städtischen Flurstück 1516 an den Otto-Hirsch-Brücken nicht mehr benötigt und konnte veräußert werden. Damit wird eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs möglich. Um die gewünschte Nutzung, eine Mischung aus Einzelhandel, Büros und Gastronomie realisieren zu können, muss das geltende Planungsrecht geändert werden.

Ebenfalls entbehrlich geworden ist der Gleiskörper in den Otto-Hirsch-Brücken. Die Umgestaltung der Otto-Hirsch-Brücken ist zwar ohne Änderung des Planungsrechts möglich, die neue Straßenplanung muss jedoch die geplante künftige Nutzung und eine sinnvolle Erschließung des Gleisschleifengrundstücks berücksichtigen. Deshalb wurde ein Teil der Otto-Hirsch-Brücken in den Geltungsbereich mit einbezogen. Für diesen Teil 1 soll der Satzungsbeschluss herbeigeführt werden.

Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 21. März 2006 bei der Vorberatung zum Auslegungsbeschluss angeregt, das Bebauungsplanverfahren nicht für den gesamten Teil, wie in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss dargestellt (GRDRs 160/2006) fortzuführen, sondern lediglich den Teil des Geltungsbereichs auszulegen und zum Satzungsbeschluss zu bringen, der für die Neubebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Gleisschleife erforderlich ist. Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt (Anlage 2). Das Bebauungsplanverfahren für die übrige Fläche wird im Teil 2 zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt. Der Geltungsbereich für den nunmehr erweiterten Teil 2 und den reduzierten Teil 1 des Bebauungsplanverfahrens Hedelfinger Platz ist in der Anlage 3 dargestellt.

Der Bezirksbeirat Hedelfingen hat in seiner Sitzung am 21. März 2006 die Trennung des Verfahrens und die öffentlichen Auslegung für diesen Teil 1 einstimmig beschlossen, jedoch mit der Maßgabe

- im Baugebiet keine Vergnügungsstätten zuzulassen,
- Bauanträge zur Beratung vorzulegen,
- das Verfahren für die Teile 1 und 2 innerhalb von 12 bis 24 Monaten abzuschließen,
- die Bepflanzung auf dem Grundstück, wo es möglich ist, zu verbessern,
- die Verkehrserschließung im Bereich der Otto-Hirsch-Brücken sicherzustellen.

Stellungnahme:

Der Wunsch, keine Vergnügungsstätten zuzulassen, wurde in die Festsetzungen

bezüglich der Nutzungen übernommen. In der Bezirksbeiratssitzung am 21. März 2006 wurden bei der Beratung zum Auslegungsbeschluss Unterlagen zum vorliegenden Bauantrag erläutert. Fragen dazu wurden während der Sitzung keine gestellt.

Für den reduzierten Teil 1 wird das Verfahren mit dieser Vorlage zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Für die übrige Fläche zwischen Otto-Hirsch-Brücken und Heiligenwiesen ist eine grundlegende Neuordnung gewünscht. Die Weiterführung des Teils 2 ist deshalb nur dann sinnvoll, wenn die künftige Entwicklung auf dem Nachbargrundstück (Gelände der N. N. - Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) absehbar ist. Dies ist derzeit noch nicht der Fall.

Die Bepflanzung des Grundstücks ist an den Stellen, an denen es besonders wünschenswert wäre, nicht bzw. nur in geringem Umfang möglich, da sich im Untergrund nicht nur Versorgungsleitungen befinden, sondern auch der Dürrbachkanal liegt. Die Pflanzung großkroniger Bäume - wie gefordert -, ist deshalb nicht möglich. Jedoch soll mit Heckenpflanzungen entlang der Straße und kleinkronigen Bäumen auf dem Parkplatz das Erscheinungsbild verbessert werden.

Im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung ist die Verkehrserschließung dargestellt bzw. dargelegt. Ergänzungen dazu wurden nicht vorgenommen. Am 28. März 2006 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mehrheitlich für den reduzierten Teil 1 beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Planungsrelevante Anregungen wurden im Bebauungsplanentwurf bzw. durch Ergänzungen nach der Auslegung berücksichtigt. Durchgeführte Untersuchungen in Bezug auf die Umweltbelange sind im Umweltbericht beschrieben. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18. April 2006 bis 18. Mai 2006. Während der Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

Ergänzungen/Änderungen

Bei der Abstimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens stellte sich heraus, dass für die Abfallentsorgung auf dem Grundstück ein zusätzliches Fahrrecht zugunsten der AWS festgesetzt werden muss. Die Festsetzung dieses Fahrrechts wie auch die Erweiterungen des Leitungsrechts stellen eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs dar, der die Grundlage der Planung nicht berührt. Den von diesen Änderungen betroffenen Beteiligten wurde Gelegenheit gegeben, sich dazu zu äußern. Diese haben zugestimmt. Diese wie auch einige redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen wurden mit Datum vom 23. Januar 2007 in den Bebauungsplanentwurf und in der Begründung übernommen.

Begründung gemäß § 9 (8) und Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB

Die Grundzüge und Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht vom 28. März 2006 / 23. Januar 2007 dargelegt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wie auch die Untersuchung besonders geschützter Arten und die übrigen Umweltbelange werden im Umweltbericht ausführlich abgehandelt.

Umweltbelange

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Deshalb wurde bei der Weiterführung des Verfahrens - der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - ein Umweltbericht erstellt. Dieser wurde als Vorentwurf den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung vorgelegt, überarbeitet und als Bestandteil der Begründung mit ausgelegt. Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen sind durch die redaktionellen Ergänzungen berücksichtigt.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung i. S. § 1 a BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestands- und Eingriffsbewertung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass der mit der Planung verbundene Eingriff durch die Festsetzungen im Geltungsbereich ausreichend ausgeglichen ist (rechnerischer Vollaussgleich).

Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Hedelfinger Platz Teil 1 und Teil 2) wurde im Jahr 2005 auf das Vorkommen besonders geschützter Tierarten untersucht. Im Untersuchungsraum wurden dabei 9 Brutvogelarten und weitere 8 Arten als Nahrungsgäste beobachtet. Das Gebiet ist aufgrund deutlicher Störungseinflüsse durch die Nutzung und die Siedlungslage im Hinblick auf das Vorkommen anspruchsvoller Brutvogelarten stark verarmt. Es ist davon auszugehen ist, dass die zu erwartenden Auswirkungen der Planung den Erhaltungszustand der lokalen Vorkommen besonders geschützter Arten weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigen werden.

Bodenschutzkonzept der Stadt Stuttgart

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 16. März 2006 den haushälterischen Umgang mit Boden und die Bewirtschaftung eines Bodenkontingents beschlossen.

Dazu ist das Bodenkontingent zu jedem Bauleitverfahren fortzuschreiben:

Das Bodenkontingent beträgt mit Datum vom 31. Dezember 2006 950 Punkte. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Hedelfinger Platz Teil 1 (He 82/1) reduziert sich dies nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutzes um den Wert 0.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließung des Baugrundstücks, der Turn- und Versammlungshalle, der Festwiese und des Bürgerhausparkplatzes erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt von den Otto-Hirsch-Brücken. Dazu ist die Installation einer Lichtsignalanlage erforderlich. Diese Zufahrt samt den notwendigen Geländeanpassungen wird vom

Eigentümer hergestellt. Der dazu erforderliche Erschließungsvertrag wird in Kürze abgeschlossen werden.

Das Stadtmessungsamt hat einen Planungsvorteil von rd. 8 Mio. € errechnet. Die Otto-Hirsch-Brücken sind beitragsrechtlich bereits abgerechnet, ein Rückfluss über Erschließungsbeiträge findet nicht statt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 31. Januar 2007 der Umgestaltung der Otto-Hirsch-Brücken (GRDrs. 7/2007) zugestimmt, die Kosten für diese Maßnahme sind im Haushalt 2006/2007 gesichert.