

Stuttgart, 04.12.2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche
Bauvorschriften Epplestraße/Wurmlinger Straße im Stadtbezirk Degerloch (De 109)**

- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	18.12.2007
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.12.2007

Beschlußantrag:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Epplestraße/Wurmlinger Straße“ im Stadtbezirk Degerloch (De 109) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfes des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 26. Januar 2007 mit Änderungen vom 15. Oktober 2007 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 26. Januar 2007 mit Änderungen vom 15. Oktober 2007. Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Vom Durchführungsvertrag wird Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass der Mehrzahl der Anregungen der Beteiligten nicht oder nur teilweise gefolgt werden konnte.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Basierend auf einem entsprechenden Antrag der N. N. Hausverwaltungs GmbH (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) wurde am 21. Februar 2006 die **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans** für das rund 2 500 m² große innerörtliche Bestandsareal beschlossen. Die Änderung des Planungsrechtes soll ermöglichen, die heterogene Bestandsbebauung durch einen neuen Geschäfts- und Wohnkomplex zu ersetzen und die markante Ecksituation städtebaulich aufzuwerten. Ziel ist, dem heute ansässigen Lebensmittelmarkt eine zukunftsfähige Erweiterungsmöglichkeit anzubieten und innerörtlichem Wohnraum zu schaffen.

Die **Planung** sieht im Erdgeschossbereich Einzelhandelsflächen mit Lebensmittelmarkt (Verkaufsfläche von Markt über 800 m²) vor und in den oberen Geschossen Wohnungen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in einer 2-geschossigen Tiefgarage geplant. Dabei soll sowohl die Zufahrt in die Tiefgarage als auch die Anlieferung von der Epplerstraße aus erfolgen. Auf die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf vom 26. Januar 2007 (Anlage 6) mit Klarstellung vom 15. Oktober 2007 (Anlage 6a) wird verwiesen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** im März 2006 wurde erhebliche Kritik am Vorhaben geäußert (u. a. durch eine Rechtsanwaltskanzlei als Vertretung der Angrenzer und durch eine Unterschriftenaktion). Die Kritik betraf insbesondere die Höhenentwicklung, die massive Überbauung und die Erschließung. Der Entwurf wurde in einigen kritisierten Punkten überarbeitet, jedoch konnten nicht alle Punkte umfassend berücksichtigt werden.

Der **Auslegungsbeschluss** wurde am 8. Mai 2007 gefasst. Bei der **öffentlichen Auslegung** im Juni 2007 wurde erneut eine Vielzahl an Anregungen vorgebracht (u. a. durch eine Rechtsanwaltskanzlei als Vertretung von 5 Parteien). Bedenken bestehen insbesondere gegenüber der massiven Überbauung, der Höhenentwicklung, der Einfügung des Vorhabens in die Stadtstruktur (Erhaltungssatzung) und der Erschließung. Den Anregungen wurde in 6 Punkten teilweise gefolgt (siehe Anlage 4). Insbesondere wurde das Haus 1 im Grenzbebereich zur Wurmlinger Straße 3 - 7 geringfügig verkleinert und der Vorhabenplan angepasst. Die Anregung Mobilfunksendeanlagen auszuschließen wurde im städtebaulichen Vertrag aufgegriffen. Die Änderungen sind im Sinne der Anregungen und tragen diesen in Teilen Rechnung. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit war nicht erforderlich. Der Vorhabenträger hat den Änderungen zugestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht vom 26. Januar 2007 wurde mit Datum vom 15. Oktober 2007 **zur Klarstellung geändert**. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze, außerhalb des Geltungsbereichs die Korrektur der Visiere und ergänzende Erläuterungen zum Maß der Nutzung, zur Erhaltungssatzung und zu den örtlichen Bauvorschriften. Zudem ist die N. N. Immobilien (Namen wurden aus Datenschutzgründen gelöscht), als Vorhabenträger dem Durchführungsvertrag zugetreten. Im Folgenden werden die beiden Vorhabenträger weiterhin als der Vorhabenträger bezeichnet.

Bei der **Behördenbeteiligung** haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Parallel wird die **Änderung des Flächennutzungsplans** Nr. 40 nach § 8 (3) BauGB im Bereich Epplerstraße/Wurmlinger Straße durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, die Verfahrens- und Planungskosten in Höhe von 15.850 € zu

übernehmen. Die Kosten für interne Ausgleichsmaßnahmen und für erforderliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum in Folge des Vorhabens trägt ebenfalls der Vorhabenträger.

Beteiligte Stellen

Referate T,OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 2a. Schreiben zur Unterschriftenliste
- 2b. Schreiben Rechtsanwaltskanzlei N. N. (Namen wurden aus Datenschutzgründen gelöscht)
3. Namensliste der Beteiligten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
4. Anregungen der Beteiligten zur öffentlichen Auslegung
- 4a. Schreiben Rechtsanwaltskanzlei N. N. (Namen wurden aus Datenschutzgründen gelöscht)
5. Namensliste der Beteiligten zur öffentlichen Auslegung
6. Begründung mit Umweltbericht nach § 9 (8) BauGB vom 26. Januar 2007 mit Änderungen vom 15. Oktober 2007
- 6a. Klarstellende Änderung vom 15. Oktober 2007
- 7a. Bebauungsplan Festsetzungen vom 26. Januar 2007/10. Oktober 2007
- 7b. Bebauungsplan Planausschnitt vom 26. Januar 2007/10. Oktober 2007
8. Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)
9. VEP Antragsunterlagen (Verkleinerungen) vom 18. Dezember 2006/10. Oktober 2007