

Stuttgart, 28.10.2021

**Bebauungsplan und Satzung über örtl. Bauvorschriften
Hofener/ Gnesener Str. (Ca 309/1), S-Bad Cannstatt,
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO mit Anregungen
gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	30.11.2021 02.12.2021

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Hofener/Gnesener Straße im Stadtbezirk Bad Cannstatt (Ca 309/1) in der Fassung vom 25. März 2020/25. August 2021 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 25. März 2020/15. Dezember 2020/25. August 2021
Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit konnten nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Durch Betriebsverlagerung und Betriebsaufgaben im Bereich des Zuckerlewegs hat die Umnutzung gewerblicher Flächen in Wohnen schon vor längerer Zeit begonnen. Im Jahr 1994 wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes Zuckerleweg (1993/17) dreigeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise erstellt.

Auf den Grundstücken der ehemaligen Bettfedernfabrik zwischen Gnesener/Hofener Straße und dem bestehenden Wohngebiet Zuckerleweg ist die gewerbliche Nutzung mittlerweile ebenfalls aufgegeben worden. Es wird eine gemischte Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan mit Schwerpunkt in Richtung Wohnnutzung auf diesen Grundstücken entwickelt.

Am nördlichen Ortseingang von Bad Cannstatt soll ein neues gemischtes Quartier mit einer III-IV- geschossigen Wohnbebauung, einer Kindertagesstätte und verschiedenen gewerblichen Nutzungen entstehen. Aus Norden von der Hofener Straße kommend wird durch die Planung die Eingangssituation nach Bad Cannstatt aufgewertet und städtebaulich geprägt. Hier sollen im Erdgeschoss Nutzungen wie Läden des täglichen Bedarfs und Restaurants entstehen. Im rückwärtigen, ruhigeren Bereich sollen eher Wohnungen entstehen. Der Innenbereich soll durchgrünt ausgeführt werden. Sämtliche Stellplätze sind in Tiefgaragen vorzusehen, die von der Hofener Straße und vom Zuckerleweg aus erschlossen werden.

Das Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbs im kooperativen Verfahren aus den Jahren 2008/2009, den das Büro Ackermann und Raff für sich entscheiden konnte, floss in vielen Punkten in die Planung des Gebiets mit ein.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 11. Oktober 2016 wurde das Plangebiet um die Grundstücke 5761/6, 5761/5, 5761/2, 5772/3 und 5770/1 verkleinert da es mit den derzeitigen Eigentümern der Nachbargrundstücke weiteren Abstimmungsbedarf gibt, der noch Zeit in Anspruch nimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb in einem weiteren Teilabschnitt fortgeführt. Die Überplanung der übrigen Grundstücke wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum und kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben. Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Das Verfahren erfolgt aufgrund der neuen zulässigen Wohnnutzung nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Ein städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen (siehe Anlage 9).

Aufstellungsbeschluss/Auslegungsbeschluss

- Aufstellungsbeschluss (GRDRs 611/2016); Beratung und Zustimmung des Bezirksbeirats Bad Cannstatt am 5. Oktober 2016 sowie einstimmigen Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik am 11. Oktober 2016.
- Auslegungsbeschluss (GRDRs 890/2020); Beratung und Zustimmung des Bezirksbeirats am 2. Dezember 2020 sowie einstimmiger Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Technik am 15. Dezember 2020.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21. Oktober bis zum 21. November 2016 mit Erörterungstermin 10. November 2016 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt. Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden (Anlage 4).
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 19. März bis einschließlich 26. April 2021 statt. Innerhalb dieses Zeitraums ist eine Anregung vorgebracht worden, die sich auf die Festsetzungen zu Baumpflanzungen bezieht und nicht berücksichtigt werden konnte (siehe Anlage 8).

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 7. November 2016. Die Anregungen konnten weitgehend berücksichtigt werden (siehe Anlage 5).
- Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 4. März 2019. Die Anregungen konnten weitgehend berücksichtigt werden (siehe Anlage 6).
- Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17. März 2021. Die Anregungen konnten weitgehend berücksichtigt werden (siehe Anlage 7).

Redaktionelle Änderungen vom 15. Dezember 2020 und vom 25. August 2021

Mit Datum vom 15. Dezember 2020 wurde die Begründung an die Formulierung der textlichen Festsetzungen zu Dachbegrünung und Solaranlagen angepasst. Mit Datum vom 25. August 2021 wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen, Kapitel D Hinweise; Abschnitt Heilquellen, sowie Grundwasserschutz (S. 8, Anlage 3) wurden im Wesentlichen wie folgt redaktionell geändert:

- Für den Bereich des nördlichen Teils der Hofener Straße wird ergänzt, dass sich dieser Bereich in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes befindet.

Die Begründung Ziff. 2.5.1. Verordnung zum Schutz der Heilquellen (S.3, Anlage 1) wurde im Wesentlichen wie folgt geändert:

- Für den Bereich des nördlichen Teils der Hofener Straße wird ergänzt, dass sich dieser Bereich in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes befindet.

Die geänderten Hinweise auf den Heilquellenschutz haben voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Planung.

Nachdem sich im Laufe des Verfahrens die Zugzahlen auf der Güterbahnstrecke geändert haben, wurde ein neues Lärmgutachten erstellt. Dieses ergab, dass die neuen Zugzahlen keine Auswirkungen auf die Planung haben. Die Begründung, Kapitel 8.3.1, S. 13 und die Hinweise im Textteil des Bebauungsplans wurden entsprechend ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die Stadt noch Teilflächen zu erwerben. Eine grundstücksbezogene Ermittlung der Grunderwerbskosten für die Verkehrsflächen kann erst bei den Erwerbsverhandlungen erfolgen.

Der Planungsvorteil beträgt rd. 6,7 Mio. EUR. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans.

Eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

Die Kosten, die sich aus der Planung ergeben, werden von den Planungsbegünstigten entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag (SIM) übernommen.

Für die Herstellung der Hofener Straße und der erstmaligen Herstellung der Straße Zuckerleweg findet ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge statt. Die Höhe des Mittelrückflusses kann derzeit noch nicht angegeben werden.

Die Kanalbeiträge wurden bereits erhoben und bezahlt, hierüber findet kein Mittelrückfluss statt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 25. März 2020/15. Dezember 2020/25. August 2021
2. Entwurf Bebauungsplan vom 25. August 2021 (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Zusammenstellung der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
7. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
8. Zusammenstellung der Anregungen der Bürgerinnen und Bürgern zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
9. Städtebaulicher Vertrag

.....
SW Schützenswerte Daten

<Anlagen>