

Stuttgart, 25.09.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulmer Straße 173 (Stgt 292)
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	09.10.2018
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	10.10.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	16.10.2018

Beschlussantrag

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ulmer Straße 173 (Stgt 292) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost vom 9. August 2018 mit Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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 m² 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 Stadt 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. Das Amt für Umweltschutz hat zwar gegen das Vorhaben im Hinblick auf stadtklimatologische Belange Bedenken. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet lediglich 1,2 % des zu ändernden Bebauungsplans 2006/30 in Anspruch nimmt und Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen geschaffen werden, soll an der Umsetzung des Vorhabens festgehalten werden.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt 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. Entwurf vom 9. August 2018 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planteil
3. Entwurf vom 9. August 2018 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Textteil
4. Begründung gem. § 9 (8) BauGB Stand: 9. August 2018
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
6. Durchführungsvertrag vom 10. September 2018/17. September 2018

Ausführliche Begründung

1. Genehmigte Bauvorhaben im Plangebiet

Die Stadt 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 gem. § 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 2018 hat ein Erörterungstermin für alle interessierten Bürger/-innen stattgefunden - auch hierzu sind keine Teilnehmer/-innen erschienen.

3. Begründung zum Bebauungsplan

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

4. 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 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Forderungen werden, soweit erforderlich und geboten, aufgegriffen bzw. abgehandelt.

5. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung vom 9. August 2018 werden für einen Zeitraum vom 31 Tagen 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 werden 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 werden ebenfalls ausgelegt.

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

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 Stadt 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 relevanten grünordnerischen und umweltrelevanten Regelungen beinhalten die Pflanzverpflichtungen wie Dachbegrünung und Baumpflanzungen sowie die Energiestandards.

Der Durchführungsvertrag ist der Anlage 6 zu entnehmen.