

Stuttgart, 30.08.2018

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Vaihingen Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich öffentlich	18.09.2018 18.09.2018 25.09.2018

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Obere Waldplätze / Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen vom 18. Juni 2018 und die Begründung mit Umweltbericht vom 18. Juni 2018 sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze, und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Als Erweiterungsfläche ist das Flurstück 2229/1 (Obere Waldplätze 12) vorgesehen. Nachdem geklärt war, dass eine Verlagerung des bisher hier ansässigen Radsportvereins (RSV) auf eine für diese Nutzung adäquate Fläche in der Sportanlage Vaihingen-West erfolgen kann, wurde dieses Grundstück von der Stadt Stuttgart veräußert. Der Umzug und die Inbetriebnahme der Anlage für den RSV fand im 1. Quartal 2018 statt.

Ein erstes Konzept der Drees & Sommer AG hatte gezeigt, dass die Grundstücksgröße und die Nutzungsmaße des geltenden Bebauungsplanes 1984/9 für den geplanten Flächenbedarf nicht ausreichen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Zur Arrondierung des Baugrundstückes wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (insbesondere Gehwegfläche und Teile der Stellplatzflächen) benötigt.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im westlichen Teil des Gewerbegebietes insgesamt neu festzulegen, wurde der Bereich südlich der Straße Obere Waldplätze in das Verfahren einbezogen. Es soll eine zeitgemäße und vom Ausschuss für Umwelt und Technik gewünschte deutliche Erhöhung der Geschosshöhen des neuen Planrechts im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden. Die geplante höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung bestehender Gewerbeflächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) hat am 31. Januar 2017 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Vaihingen gefasst (GRDrs 833/2016). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17. Februar bis einschließlich 20. März 2017 durchgeführt. Es gingen während dieser Zeit keine schriftlichen Anregungen ein. Im Erörterungstermin am 22. Februar 2017 war ein Bürger anwesend, der keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert hat.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im Februar/März 2017 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit der Erwerberin des Grundstückes Obere Waldplätze 12 (2. Building Agency GmbH, Tochter der Drees & Sommer AG) wurde eine Vereinbarung abgeschlossen. Sie dient der Sicherung der Qualitätsziele aus SIM, soweit sie nicht Bestandteil des Kaufvertrages sind und regelt die Kostenübernahme für bebauungsplanrelevante Gutachten. Der Text der Vereinbarung ist in Anlage 4 hinterlegt.

Die Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht als Teil der Begründung in Anlage 2 dargestellt und zusammenfassend in Anlage 1 - Ausführliche Begründung dargelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Auf die Erhebung von Planungs- und Verfahrenskosten wird verzichtet, da der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreis den Bodenwert nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt (Grundstück Obere Waldplätze 12). Daher wäre es unbillig, der Erwerberin für das Bebauungsplanverfahren die Planungs- und Verfahrenskosten sowie die Kosten für Gutachten aufzuerlegen.

Nachdem die Erwerberin in Bezug auf die Gutachtenvergabe bereits in Vorleistung gegangen ist, wurde eine Vereinbarung abgeschlossen, in der die Kostenübernahme für die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Gutachten durch die LHS geregelt wird.

Die Kostenübernahme für eine eventuell notwendig werdende teilweise Verlegung der Stromleitung im Grundstück Flst. 2243/1 (öffentliche Verkehrsfläche) wurde im Kaufvertrag geregelt. Die Kosten werden noch ermittelt und von der Erwerberin bzw. dem Energieversorgungsunternehmen übernommen. Falls im Zuge des Neubauvorhabens eine Verlegung und eine dingliche Sicherung der Leitung erforderlich ist, erstattet die Stadt der Erwerberin die Einschränkung der grundbuchlichen Sicherung. Der Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart wird in diesem Fall mit der Ermittlung der Beeinträchtigung beauftragt. Bei der Ermittlung des Kaufpreises wurde von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen. Für die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich stellt das Bebauungsplanverfahren eine Angebotsplanung zur Nachverdichtung im Sinne der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen dar.

Erschließungsbeitrag

Es gibt keinen Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge, da die Straßen Obere Waldplätze, die davon abzweigende Stichstraße und Pascalstraße beitragsrechtlich schon abgeschlossen Fälle sind.

Kanalbeitrag

Kanalbeiträge fließen - bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche - nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachverlangt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate WFB, T, SOS und OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Antragsbegründung
2. Begründung mit Umweltbericht vom 18. Juni 2018
3. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs mit Text vom 18. Juni 2018
4. Vereinbarung vom 9. Juni 2017
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
6. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<Anlagen>