

Stuttgart, 05.02.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche  
Bauvorschriften Ulmer Straße 173 (Stgt 292)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost  
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	27.02.2018
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	28.02.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	06.03.2018

**Beschlussantrag**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ulmer Straße 173 (Stgt 292) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen, um das bestehende Planungsrecht zu ändern.

Der künftige Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 16. Januar 2018.

**Begründung**

**Vorgang/Geltendes Recht/Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Die garmo AG (Vorhabenträger) beabsichtigt auf dem Plangebiet ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude zu errichten, um den Standort zu qualifizieren und optimieren.

Da das Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung 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. Dies wurde vom Vorhabenträger gegenüber der Stadt bereits bestätigt.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung:**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Plangebiet ein 6-geschossiges Bürogebäude mit ca. 4.074 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzung zu erstellen. Es ersetzt die bestehende 6-geschossige Bebauung an dieser Stelle.

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).

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 16. Januar 2018 wird verwiesen.

### **Städtebaulicher Vertrag – Durchführungsvertrag**

Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten wurde in einem Vorvertrag geregelt.

In dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB soll u. a. die Verpflichtung zur Durchführung der Baumaßnahme vereinbart werden.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke auf die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung gegeben.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungs- und Verfahrenskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt entstehen keine Kosten (siehe Anlage 6).

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 16. Januar 2018
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 16. Januar 2018
3. Lageplan Vorhaben Bürogebäude und Erweiterung Kühlhalle M 1:200 (in Verkleinerung DIN A 4)
4. Planunterlagen zum Vorhaben M 1:100 (jeweils in Verkleinerung DIN A 4, Plangebiet rot markiert)
  - a) Grundriss Tiefgarage
  - b) Grundriss Erdgeschoss
  - c) Grundriss 1. Obergeschoss
  - d) Grundriss 2. Obergeschoss
  - e) Grundriss 3. Obergeschoss
  - f) Grundriss 4. Obergeschoss
  - g) Grundriss 5. Obergeschoss
  - h) Grundriss Technikgeschoss
  - i) Dachaufsicht
  - j) Ansicht Süd/Nord
  - k) Ansicht West
  - l) Schnitt
5. Bestätigung der Nutzung Ulmer Straße 173 der garmo AG vom 14. Dezember 2017
6. Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten zwischen der garmo AG und der Landeshauptstadt Stuttgart vom 12. Juni 2017

<Anlagen>