

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Ulmer Straße 173 Stuttgart-Ost (Stgt 292)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost; es wird begrenzt

- im Norden von der Neckarwiesenstraße, Flurstück 10630,
- im Osten von der neuen Kühlhalle (Gebäude Nr. 175) und den Bestandsgebäuden, Flurstück 11629,
- im Süden von der Ulmer Straße, Flurstück 10624,
- im Westen von einer öffentlichen Grünfläche, Flurstück 10630/27 und 11628.

Für die Planung sind die Flurstücke neu geordnet worden. Die alten Flurstücke 10630/30, 10630/31, 11629, 11629/1, 11630, 11630/1, 11631 und 11637 wurden zu dem neuen Flurstück 11629 vereint. Die westliche Fläche dieses Gebiets wird durch die Planung neu entwickelt.

Das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezieht sich dabei nur auf die westlichen Flächen mit dem Neubau des Bürogebäudes (Gebäude Nr. 173). Der Geltungsbereich umfasst damit ca. 1.118 m² des neuen Flurstücks 11629.

Für die angrenzenden östlichen Flächen (ca. 13.273 m²), die u. a. durch die Erweiterung der Kühlhalle neu bebaut werden, besteht weiterhin das geltende Planungsrecht.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die garmo AG beabsichtigt eine Qualifizierung ihres Gewerbestandorts im Gebiet Neckarwiesen-, Langwiesen-, Ulmer Straße. Auf dem gesamten Grundstück entstehen ein Bürogebäude und eine Erweiterung der Kühlhalle mit zwei Bürogeschossen sowie eine gemeinsame Tiefgarage. Es sind erforderliche Flächen, die die garmo AG aufgrund ihres Wachstums mittelfristig benötigt. Hierdurch wird der Standort gesichert und die Arbeitsplätze erhalten.

Durch die Neubauten soll der Standort neu geordnet und optimiert werden. Sie ersetzen die bestehende 6-geschossige Bebauung an dieser Stelle.

Im Bebauungsplan „Ulmer-/Neckarwiesenstraße (Stgt 888)“ (2006) ist die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht bauliche Anlagen mit einer abweichenden Bauweise und einer maximalen Höhe baulicher Anlagen (HbA) von 16,0 m. Ausnahmsweise können die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für haustechnische Anlagen auf 10 % der Fläche überschritten werden.

Das Vorhaben, das durch das Büro „willwersch architekten bda riba“ geplant wird, weicht bei dem Bürogebäude in einigen Punkten vom geltenden Bebauungsplan ab. Es ist deshalb notwendig, für den westlichen Teil des Vorhabens einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen.

Im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Die Art der baulichen Nutzung wird beschränkt auf Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) soll von den bisher festgesetzten max. 16,0 m auf eine HbA max. 22,2 m (bei 222,95 üNN) erhöht werden.

Im Bereich des Treppenhauses und der technischen Anlagen soll es eine Ausnahme für eine Erhöhung der neuen HbA um 4,1 m geben.

- Die überbaubare Fläche soll durch die konkrete Positionierung des Vorhabens ersetzt werden.

In den übrigen Bereichen des Grundstücks (östliche Flächen mit neuer Kühlhalle (Gebäude Nr. 175) und weiteren Bestandsgebäuden) bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche Bestand“ dar. Das im (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan vorgesehene Büro- und Verwaltungsgebäude ist damit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Aktuelles Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt aktuell der Bebauungsplan Ulmer-/Neckarwiesenstraße (2006/030), rechtsverbindlich seit 7. Juli 2006.

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 265.2) vom 15. Mai 2014 rechtsverbindlich.

Andere Planungen

Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002). Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bezüglich eventuell geplanter Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung, deren Vorschriften beachtet werden.

Es befinden sich nach Aussagen des Amtes für Umweltschutz keine Altlasten in dem Plangebiet, die Maßnahmen erforderlich machen.

Planerisches Konzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Plangebiet ein 6-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude für den bestehenden Gewerbestandort zu erstellen.

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.

Der Neubau präsentiert sich als kompakter Baukörper mit ca. 4.074 m² Bruttogeschossfläche (oberirdisch). Er ersetzt die bestehende 6-geschossige Bebauung an dieser Stelle.

Im Erdgeschoss und den Obergeschossen 1 bis 5 sollen gewerbliche Nutzungen als Büro- und Verwaltungsgebäude verwirklicht werden. Im obersten Geschoss (Technikgeschoss) befinden sich die Technikräume mit technischen Anlagen für den Neubau sowie eine Dachterrasse.

Der Baukörper soll durch das Treppenhaus mit der angrenzenden Erweiterung der Kühlhalle und zwei Bürogeschossen verbunden werden. Diese schließen wiederum an die bestehende Halle auf den östlich angrenzenden Flächen an.

In einer Tiefgarage entstehen 90 Stellplätze sowie 5 PKW-Stellflächen, außerdem werden 16 Fahrradstellplätze errichtet. Die Tiefgarage erstreckt sich über die Flächen des Bürogebäudes und der neuen Kühlhalle zusammen, d. h. im Plangebiet liegen 20 Stellplätze und zwölf Fahrradstellplätze.

Oberirdisch werden im Plangebiet zudem weitere 8 Stellplätze nördlich des Neubaus angelegt; weitere 25 Fahrradstellplätze befinden sich im Nord-Osten des Plangebiets und schließen an die Erweiterung der Kühlhalle an.

Die Flachdächer des Gebäudes werden extensiv begrünt.

Der Standort wird bereits als Verwaltungssitz des Unternehmens genutzt und soll durch die neuen baulichen Anlagen erweitert und funktional optimiert werden. Er ist für die derzeitige und künftige Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude bestens geeignet.

Vertrag zur Übernahme von Planleistungen und Durchführungsvertrag

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

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB wird bis zum Auslegungsbeschluss erstellt.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung)
- Gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen.

- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz oder nach Landesrecht bedürfen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden.
- Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Der Vorhabenträger hat bestätigt, dass im geplanten Büro- und Verwaltungsgebäude nur gelegentlich Besucher empfangen werden und das Gebäude für weniger als 100 Mitarbeiter konzipiert ist (s. Anlage 5).
- Das Vorhaben sichert und verbessert den bestehenden Gewerbestandort; Arbeitsplätze werden gesichert und erhalten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Mit den Stadtbahnlinien U4 und U9 in der Ulmer Straße (Haltestelle Brendle „Großmarkt“) besteht eine leistungsfähige Stadtbahnanbindung.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den MIV erfolgt die Erschließung und Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz über die Ulmer- und Neckarwiesenstraße. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Ulmer Straße und liegt außerhalb des Plangebiets.

Lärmschutz

Die Lärmkartierung 2012 enthält für den Straßenverkehr tags einen Pegel von 60 bis 70 dB (A) sowie nachts von 50 bis 65 dB (A) entlang von Ulmer- und Neckarwiesenstraße. Die Orientierungswerte für das Gewerbegebiet werden nicht überschritten.

Umweltbelange/Umweltverträglichkeit

Aufgrund der Grundstücksfläche unter 20.000 m² ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen.

Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 16. Januar 2018

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor