

Stuttgart, 10.11.2020

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hofener/Gnesener Straße (Ca 309/1)
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	24.11.2020
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	02.12.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2020

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Hofener/Gnesener Straße (Ca 309/1) im Stadtbezirk Bad Cannstatt vom 25. März 2020 mit Begründung vom 25. März 2020 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.

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 1993/17 (Zuckerleweg) 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 soll eine gemischte Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (Gemischte Baufläche) mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung auf diesen Grundstücken entwickelt werden.

Am nördlichen Ortseingang von Bad Cannstatt soll ein neues gemischtes Quartier mit einer III- bis 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. Im Erdgeschoss sollen sich Nutzungen wie Läden des täglichen Bedarfs und Restaurants ansiedeln. Erst ab dem ersten Obergeschoss können hier Wohnungen entstehen. Der ruhigere rückwärtige Bereich soll überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sein. Der Innenbereich soll durchgrünt ausgeführt werden. Nahezu alle Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden, 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 den Bebauungsplanentwurf des Gebiets mit ein.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 11. Oktober 2016 wurde das Plangebiet um die Grundstücke Flst. 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. Der Bebauungsplan wird in zwei Teilabschnitten fortgeführt. Die Überplanung der Grundstücke Flst. 5770/1, 5772/3, 5761/5, 5761/6 und 5761/2 wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 21. Oktober bis zum 21. November 2016 im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Bad Cannstatt öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen ein. Im Rahmen des Erörterungstermins zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 10. November 2016 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt waren 3 Bürger anwesend, deren Anregungen in die Abwägung eingestellt wurden (Anlage 4).

Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Verfahrensbeteiligung von den Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 5) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren größtenteils zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Von der öffentlichen Auslegung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB noch einmal beteiligt. Über die eingehenden Stellungnahmen wird – soweit erforderlich – beim Satzungsbeschluss berichtet.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor

- Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
- Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m² betragen.
- Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, sodass entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Der Bebauungsplan trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, bestehen nicht.

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes wurden erhoben, in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und die voraussichtlichen Planungsauswirkungen erörtert.

Umweltrelevante Stellungnahmen/Auslegung:

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung werden die folgenden, bereits vorliegenden wesentlichen Informationen bzw. Stellungnahmen für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen ausgelegt:

- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 26. März 2019
- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 28. Februar 2020
- Stellungnahme Landwirtschaftsamt vom 4. April 2019
- Stellungnahme ENBW vom 30. April 2019 i.V.m. mit Schreiben vom 20. Mai 2019
- Stellungnahme IHK vom 16. April 2019
- Stellungnahme des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg
- Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart vom 12. März 2019 (Denkmalschutz)
- Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart vom 28. März 2019 i.V.m. mit Schreiben vom 31. Mai 2019 Umwelt
- Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg vom 25. März 2019
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Oktober 2016)
- Schalltechnische Untersuchung vom 13. Juli 2017
- Schalltechnische Untersuchung vom 15. November 2018
- Schalltechnische Untersuchung vom 15. November 2018/22. Januar 2020
- Erfassung der Zauneidechse vom Juni 2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Weise, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die vorgenannten umweltrelevanten Stellungnahmen auf die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen ausgelegt werden und öffentlich einzusehen sind. Im gleichen Zeitraum stehen die Unterlagen im Internet zur Einsicht zur Verfügung. Es liegt kein Grund für eine Verlängerung der Frist der öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wird innerhalb des vorgenannten Zeitraumes auch im Bezirksrathaus Bad Cannstatt zur öffentlichen Einsicht ausgelegt.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Gemäß SIM ist ein Anteil von mindestens 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für den preisgebundenen Wohnungsbau unter Beachtung städtebaulicher und grünordnerischer Mindestqualitätsstandards zu entwickeln.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten. Außerdem wird die Vorhabenträgerin zum Bau einer Kindertagesstätte verpflichtet.

Zur Sicherung der SIM-Konditionen, städtebaulichen Mindeststandards, schuldrechtlichen Vereinbarungen sowie von Dienstbarkeiten wurde mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 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. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Anfallende Kosten für eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

Es handelt sich um ein Verfahren nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren sowie anteilige Kosten für den Umbau des Knotenpunktes Hofener Straße/Zuckerleweg zu einem Minikreisverkehr werden von der Vorhabenträgerin getragen. Die Kostenhöhe und die Zahlungsmodalitäten wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Herstellungskosten für die Verkehrsflächen belaufen sich auf mind. 1.300.000 €. Der erstmalige Ausbau des Zuckerlewegs wird durch Erschließungsbeiträge finanziert. Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen Teilkosten durch die Erschließung.

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:

Ref. WFB, Ref. T, Ref. SOS, Ref. JB, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 25. März 2020
2. Entwurf Bebauungsplan vom 25. März 2020
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

.....
SW Schützenswerte Daten

siehe Dateianhang