

Stuttgart, 29.11.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 285)  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Vaihingen	Einbringung Beratung	nicht öffentlich öffentlich	13.12.2016 13.12.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Vaihingen	Beschlussfassung Beratung	öffentlich öffentlich	20.12.2016 24.01.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	31.01.2017

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Titelblatt der Anlage Allgemeine Ziele und Zwecke dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart vom 19. September 2016.

**Begründung**

Ausgangssituation/Anlass

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Als Erweiterungsfläche ist im Wesentlichen das bisher noch im städtischen Eigentum befindliche Flurstück 2229/1 (Obere Waldplätze 12) vorgesehen. Nachdem eine Verlagerung des bisher hier ansässigen Radsportvereins auf eine für diese Nutzung adäquate Fläche in der Sportanlage Vaihingen-West erfolgen soll, ist beabsichtigt, dieses Grundstück an die Drees & Sommer AG zu veräußern.

Die Absicht der Drees & Sommer AG, am Standort Stuttgart zu verbleiben und hier die Hauptverwaltung auszubauen, wird auch im Sinne einer guten wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbegebietes Waldplätze begrüßt.



Ein erstes Konzept der Drees & Sommer AG zeigt, 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 Stellplätze und Gehwegflächen) benötigt. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im westlichen Teil des Gewerbegebietes neu festzulegen, soll der Bereich südlich der Straße Obere Waldplätze in das Verfahren einbezogen und eine zeitgemäße Anpassung des Planrechts für alle darin enthaltenen gewerblichen Grundstücke ermöglicht werden.

### Planungsziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ im Wesentlichen aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen und lediglich zeitgemäße Anpassungen vorgenommen werden. Städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen wie z. B. Tankstellen, selbständige Lagerplätze, Einzelhandel und Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordelle sollen ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll erhöht werden, um dem angestrebten Flächenbedarf der Drees & Sommer AG, soweit städtebaulich verträglich, nachkommen zu können. Auch für alle anderen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden die bisher zulässigen Werte, der vorhandene Bestand und planungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeiten ermittelt und daraus eine städtebaulich verträgliche Erhöhung der Nutzungsziffern abgeleitet. Städtebauliches Ziel ist, die Ausnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich im Sinne einer höheren Flächeneffizienz zu verbessern.

Die Einbeziehung und der Verkauf eines Teils der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die daraus resultierende Umgestaltung kann erfolgen, muss aber den verkehrlichen Anforderungen Rechnung tragen und eine weitgehende Wiederherstellung der Anzahl der wegfallenden öffentlichen Stellplätze zum Ziel haben.

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Weise vorzunehmen, dass die Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksamt Vaihingen eingesehen werden können. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Stadtbezirk Vaihingen zu geben.

### Sonstiges

Südlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die A 831 an. Von Bundesautobahnen ist laut Bundesfernstraßengesetz mit Hochbauten jeder Art ein Mindestabstand von 40 m einzuhalten. Für den bisher geltenden Bebauungsplan 1984/9 hatte das damals zuständige Autobahnamt eine Ausnahmeregelung zugestanden und den Mindestabstand auf 20 m reduziert. Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens von Drees & Sommer ist, dass bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes der Mindestabstand von 20 m beibehalten werden kann.

### Städtebauliche Vereinbarung

Es ist geplant, eine Vereinbarung im Sinne des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) mit der Drees & Sommer AG abzuschließen. Unter anderem sollen dadurch die Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten, die Übernahme von Kosten für erforderliche Gutachten und die Einhaltung der Qualitätsziele aus SIM sowie der Ab-

schluss eines Erschließungsvertrages zur Planung, Erstellung und Übernahme der Kosten für die Umgestaltung der Verkehrsfläche und Leitungsverlegungen geregelt werden. Durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet und damit einhergehend den Ausschluss von Wohnnutzung wird keine Wohnbauförderquote nach SIM erforderlich.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Drees & Sommer AG beabsichtigt, das städtische Flurstück 2229/1 sowie Teile der Verkehrsfläche 2243/1 und der Versorgungsfläche 2230/1 zu erwerben. In der oben genannten städtebaulichen Vereinbarung sollen Regelungen zur Kostenübernahme durch den Planungsbegünstigten vertraglich gesichert werden sowie die Verpflichtung, einen Erschließungsvertrag zur Erstellung der Planung und Übernahme der Kosten für die Umgestaltung der Verkehrsfläche mit dem Tiefbauamt abzuschließen. Entsprechende Regelungen sind ebenfalls im Kaufvertrag vorzusehen.

Aussagen, inwieweit der Stadt weitere Kosten entstehen, können erst im Laufe des Verfahrens nach der Beteiligung der Behörden und der städtischen Ämter gemacht werden. Durch den Verkauf der städtischen Flächen (Flurstück 2229/1 sowie Teile der heutigen Verkehrsfläche auf Flurstück 2243/1 und Teile der Versorgungsfläche 2230/1) erhält die Stadt Einnahmen.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate WFB, OB 82, SOS

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste zur Umweltprüfung vom 19. September 2016
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 19. September 2016
3. Konzept der Drees & Sommer AG für den Bereich Obere Waldplätze 12 vom 7. Oktober 2016

<Anlagen>