

Stuttgart, 09.02.2018

**A) FNP-Änd. Nr. 53 im Bereich Sigmaringer Str. Teil II Möhringen
Parallelverfahren § 8 (3) BauGB
Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB
B) B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Sigmaringer Str. Teil II
(Mö 231) Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Möhringen Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich öffentlich	20.02.2018 21.02.2018 27.02.2018

Beschlussantrag

Zu A):

Der Entwurf zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans Stuttgart Sigmaringer Straße - Teil II im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen mit Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Maßgebend sind die Planzeichnung zur FNP-Änderung vom 7. November 2014 und die Begründung mit Umweltbericht vom 8. Februar 2018 des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung.

Zu B):

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen und seine Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 8. Februar 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 zum Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

zu A) und B)

Ausgangssituation / Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Sigmaringer Straße und umfasst das ehemalige Gelände der HANSA Metallwerke AG. Im Zuge der betrieblichen Neustrukturierung des Armaturenherstellers wurde die Produktion auf andere Standorte verlagert. Zukünftig verbleibt lediglich die Hauptverwaltung sowie die Forschung und Entwicklung an der Sigmaringer Straße. Die BPD Immobilienentwicklung GmbH hat das Gelände erworben und plant, dort eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen zu entwickeln. Im Zuge dieser städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen HANSA-Areals wurde der Gebäudebestand abgebrochen und ein Neubau für die HANSA-Verwaltungszentrale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sigmaringer Straße - Teil I (2013/7) neu errichtet. Die übrigen Flächen stehen damit für eine Neunutzung zur Verfügung.

Planungsziele

Um den Standort langfristig für die **Feuer- und Rettungswache mit Katastrophenschutzzentrum** zu sichern, soll eine Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Organisationen mit Sicherheitsaufgaben: zulässig sind Feuer- und Rettungswache, Einrichtungen des Katastrophenschutzes und sonstiger Hilfsdienste sowie Räume für den Landesfeuerwehrverband ausgewiesen werden.

Um dringend benötigten **Wohnraum** zu ermöglichen, sollen auf einer Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Entlang der Sigmaringer Straße soll der Standort, im Sinne der Sicherung von verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, auch künftig für **gewerbliche Nutzungen** vorgehalten werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Sinne der **Grünvernetzung** des Gebiets mit der Umgebung sollen vorhandene Grünachsen fortgesetzt werden. Sie sollen als Übergang zum freien Landschaftsraum, als Puffer zwischen Schule bzw. Wohnen und Gewerbeflächen bzw. Feuer- und Rettungswache sowie als stadtgestalterisches Element entlang der Sigmaringer Straße fungieren.

Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Im aktuellen Flächennutzungsplan Stuttgart ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans einer Realisierung der Planungsziele entgegensteht, soll die Darstellung von gewerblicher Baufläche in Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr und gemischte Baufläche geändert werden. Die Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) durchgeführt.

Aufstellung des Bebauungsplans

Bisher ist der Bereich planungsrechtlich durch die beiden Bebauungspläne 1972/33 und 1973/62 erfasst. Sie setzen innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans größtenteils Industriegebiet (GI) und für kleinere Teilflächen Verkehrsfläche bzw. Gemeinbedarfsfläche (GBD - Schulzentrum, Festplatz -) fest.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der oben genannten neuen städtebaulichen Ziele, insbesondere die im rückwärtigen Bereich geplante Wohnnutzung, zu ermöglichen, ist die Anpassung des Planungsrechts und damit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag nach den Grundsätzen des SIM

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die Planungsbegünstigte, die BPD Immobilienentwicklung GmbH, hat Kenntnis von dem Beschluss des Gemeinderats vom 24. März 2011 zu SIM und den damit verbundenen Konditionen genommen und hat diese mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplanverfahren Sigmaringer Straße - Teil I (2013/7) am 5. Februar 2013 grundsätzlich anerkannt. Analog dazu wurde für das vorliegende Bebauungsplanverfahren Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) ebenfalls ein entsprechender Vertrag am 26. Januar 2015 abgeschlossen. Im laufenden Verfahren wurden die Konditionen differenziert ermittelt (Wertgutachten) und in einem weiteren städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB vereinbart. In diesem städtebaulichen Vertrag wurden darüber hinaus auch Vereinbarungen bezüglich Infrastruktureinrichtungen (Kita mit Außenanlagen), Herstellung von preisgebundenen Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher sowie Sozialmietwohnungen, Erschließungskosten, Herstellung und Gestaltung öffentlicher Platz- und Verkehrsflächen, Abtretung von Verkehrsflächen, Nutzungsrechte, Geh- und Fahrrechte sowie Maßnahmen zur Energiebedarfsminderung geregelt (GRDrs 420/2017). Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat den in diesem Vertrag vereinbarten Konditionen zu SIM in seiner Sitzung am 18., der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen in seiner Sitzung am 21. Juli 2017 zugestimmt.

Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 28. April 2015 die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 53 im Bereich Sigmaringer Straße - Teil II in Möhringen im Parallelverfahren beschlossen.

In derselben Sitzung am 28. April 2015 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des Bebauungsplans mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) beschlossen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zeitraum vom 8. Mai bis 8. Juni 2015 durchgeführt. Die Planzeichnung mit Legende sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke zur FNP-Änderung Nr. 53, der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung, die Checkliste zum Umweltbericht, die städtebauliche Rahmenkonzeption vom 19. März 2013 sowie das Nutzungsschema von 13. März 2013 konnten vom 8. Mai bis einschließlich 8. Juni 2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Möhringen eingesehen werden. Die Prüfung der bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen ist in Anlage 4, die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden mit dem Beschlussantrag der Verwaltung in den Anlagen 3 (zum FNP) und 5 (zum Bebauungsplan) dargelegt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Über die Ergebnisse wird beim Feststellungsbeschluss zum FNP und beim Satzungsbeschluss berichtet.

Durchführung der Wettbewerbe

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität der künftigen Bauflächen wurden in Anbetracht der städtebaulich bedeutsamen Situation am Ortseingang von Möhringen städtebauliche Realisierungswettbewerbe zur Erarbeitung eines Bebauungskonzepts für das neue Wohnquartier sowie für die Feuer- und Rettungswache 5 mit Katastrophenschutzzentrum und Räumen für den Landesfeuerwehrverband durchgeführt. Für den bereits realisierten Teil der gewerblichen Bebauung im Bereich des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans (1972/33) wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Entwürfe der 1. Preisträger wurden diesem Bebauungsplan zu Grunde gelegt und die jeweiligen Planer von den entsprechenden Auftraggebern mit der Umsetzung der Planung beauftragt.

Schulsportflächen

Hinsichtlich der Nutzung der Schulsportflächen sind gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 6. November 2017 derzeit keine Einschränkungen zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die durch die Planungsabsichten der Vorhabenträgerin BPD Immobilienentwicklung GmbH verursachten Kosten sollen aufgrund der gesetzlichen Grundlagen von § 11 BauGB anteilig refinanziert werden. Die Übernahme der Planungskosten sowie weiterer Maßnahmen gemäß SIM (geförderter Wohnungsbau, Infrastrukturmaßnahmen, etc.) wurde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt (GRDrs 420/2017).

Die Kosten, die sich aus der Planung ergeben, werden von der Planungsbegünstigten entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag vom 7. April 2015 übernommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Die BPD Immobilienentwicklung GmbH trägt die umlegbaren **Planungskosten** der Stadt in Höhe von (Anlage SW 0.1) € für ein Bebauungsplanverfahren mit allen Verfahrensschritten anteilig (ca. 66% der Gesamtfläche bzw. ca. 2,9 ha) für die künftige GE-Fläche bzw. Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans in Höhe von (Anlage SW 0.2) €.

Am 5. April 2016 wurde der notarielle Grundstückskaufvertrag zwischen der BPD Immobilienentwicklung GmbH und der Stadt abgeschlossen. Die gesamte verkaufte Teilfläche des Grundstücks Flst. 3350 beträgt ca. 11.343 m² und beinhaltet eine 11.228 m² große **Fläche für die künftige Feuer- und Rettungswache 5** mit Katastrophenschutzzentrum und Räumen für den Landesfeuerwehrverband (Flst. 3350/8). Die übrigen Flächen sind für die Herstellung einer Abbiegespur bestimmt.

Eine Teilfläche des Flst. 3330/2 ist für den Ausbau der Stichstraße zur Erschließung der zukünftigen Wohnbebauung bzw. die Herstellung eines Radschutzstreifens aus Richtung Degerloch bestimmt und muss von der Stadt noch erworben werden. Für Straßenbau an der Sigmaringer Straße sowie der Stichstraße mit Ampelanlagen fallen ebenfalls Kosten für die Stadt an, die hier noch nicht beziffert werden können. Diese werden im Rahmen der Straßenausbauplanung durch das Tiefbauamt ermittelt.

Im Bebauungsplan werden weitere **öffentliche Flächen** festgesetzt. Dazu gehören die Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Verkehrs- und Platzflächen. Gemäß SIM-Konditionen sind im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Verkehrs- und Platzflächen

kostenlos an die Stadt abzutreten. Dies betrifft die Ringstraße, Teilflächen im Bereich der Stichstraße und der Sigmaringer Straße sowie den öffentlichen Platz innerhalb des Wohngebiets. Die Stadt wird nach der öffentlichen Widmung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sowie des öffentlichen Platzes mit den dazugehörigen Beleuchtungselementen, Stadtmöbeln und Baumpflanzungen für deren Pflege- und Unterhaltskosten verantwortlich sein.

Im Bereich der Stichstraße werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die bereits in den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (1972/33 und 1973/62) als solche festgesetzt, bisher jedoch noch nicht bebauungsplanmäßig ausgebaut waren. Für einen bebauungsplanmäßigen Ausbau sind Flächenerwerbe auf der östlichen Straßenseite erforderlich.

Auf der westlichen Straßenseite sind Flächenabtretungen durch BPD erforderlich. Gemäß SIM sind diese Flächen von der Vorhabenträgerin unentgeltlich an die Stadt abzutreten. Die für die Stadt entstehenden Herstellungs- und Folgekosten sind noch nicht abschließend ermittelt.

Betreffend den Ausbau der **Zufahrt zur Versorgungsfläche** (Fahrrecht für den Energieversorger) übernimmt die Stadt (Hochbauamt: Projekt Feuer- und Rettungswache 5) die anteiligen Mehrkosten in Höhe von netto **4.165,- €**. Dies entspricht 34% der gesamten Mehrkosten für die Belastungsklasse 3,0 gegenüber einem standardmäßigen Gehwegaufbau, basierend auf dem Kostenvoranschlag des Tiefbauamts der Landeshauptstadt Stuttgart vom 27. November 2017.

Die Sigmaringer Straße wurde im Bereich von der Gammertinger Straße bis zum Ende der Bebauung bei Gebäude Sigmaringer Straße 125 noch nicht vollständig bebauungsplanmäßig hergestellt. **Erschließungsbeiträge** wurden daher bislang für diesen Straßenabschnitt noch nicht erhoben. Die Stichstraße für die Erschließung des neuen Wohnbaugebietes ist ebenfalls noch nicht bebauungsplanmäßig hergestellt und abgerechnet. Daraus ergeben sich noch genauer zu beziffernde Ansprüche der Stadt auf Erschließungsbeiträge insbesondere für die Sigmaringer Straße und die Stichstraße, Kanalbeiträge und Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a BauGB nach den jeweils geltenden Bestimmungen.

Der **Projektbeschluss** (GRDRs 637/2017) für die **Feuer- und Rettungswache 5 mit Katastrophenschutzzentrum** wurde im Dezember 2017 gefasst. In seiner Sitzung am 12. Dezember 2017 stimmte der Ausschuss für Umwelt und Technik und am 13. Dezember 2017 der Verwaltungsausschuss der Entwurfsplanung der Architekten Bär Stadelmann Stöcker Architekten BDA und der von der b.i.g. Projektsteuerung und dem Hochbauamt geprüften **Kostenberechnung in Höhe von 41,056 Mio. €** brutto, inklusive Baupreissteigerung von 2 % bis mittlere Bauzeit, zu.

Das Hochbauamt wurde ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure mit der Weiterplanung bis Leistungsphase 6 und Teilen der Leistungsphase 7 HOAI zu beauftragen und für die Fortführung der Architektenleistungen ab der Ausführungsplanung (LPH 5) ein VgV-Verfahren durchzuführen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T, WFB, SOS, JB und OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 100/2016 der Freie Wähler Gemeinderatsfraktion vom 22. März 2016 - „Aktivierung von Wohnbaupotenzialen in Stuttgart“

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag
- 2 a. Planzeichnung zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans Stuttgart vom 7. November 2014
- 2 b. Begründung mit Umweltbericht zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans Stuttgart vom 8. Februar 2018 .
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB (FNP)
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan)
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan)
- 6 a. Verkleinerung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen (unmaßstäblich) vom 8. Februar 2018
- 6 b. Textteil zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen vom 8. Februar 2018
- 6 c. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen vom 8. Februar 2018
7. Städtebauliche Rahmenkonzeption vom 19. März 2013

.....
Anlage SW geschützte Daten

<Anlagen>