

Stuttgart, 16.10.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Laden und Café Auf dem Haigst 37 (De 120) im Stadtbezirk Degerloch

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	19.11.2019
Bezirksbeirat Degerloch	Beratung	öffentlich	26.11.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2019

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Laden und Café Auf dem Haigst 37 (De 120) im Stadtbezirk Degerloch ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nach dem Stand der gegenwärtigen Planung auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 21. August 2019.

Begründung

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gestellt. Vorgesehen ist, nach Abbruch des derzeitigen Behelfsladens das Gebäude durch einen neuen Lebensmittelladen mit Café im OG zu ersetzen.

Die Projektidee wurde vom Vorhabenträger im Oktober 2016 dem Bezirksbeirat Degerloch vorgestellt. Dieser hat mit einer Enthaltung und 9 Ja-Stimmen dem Projekt zugestimmt. Daraufhin hat sich die Fachverwaltung mit der Entwicklung dieses städtischen Grundstücks befasst und untersucht, unter welchen Maßgaben eine Bebauung dieses Grundstücks ermöglicht werden kann, insbesondere im Hinblick auf die wünschenswerte Sicherstellung eines Nahversorgungsangebots.

Das entsprechend weiterentwickelte Vorhaben wurde in einem mündlichen Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) und im Bezirksbeirat Degerloch am 16. Oktober 2017 vorgestellt. In beiden Gremien wurde die Planungsabsicht positiv bewertet. Am 23. Oktober 2018 hat der UTA beschlossen, dass das Vorhaben im Zuge einer Änderung des geltenden Rechts ermöglicht werden soll.

Das seither städtische Grundstück wird demnächst an den Vorhabenträger zur Verwirklichung dieses Vorhabens veräußert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Auf dem Haigst 37 (Flst. Nr. 3174). Es gilt der Bebauungsplan Kauzenhecke / Rienzistraße Degerloch (1977/2). Das städtische Grundstück ist vorwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im nördlichen Bereich setzt der Bebauungsplan einen Gehweg fest. Der Gehweg ist jedoch nicht hergestellt, die Planung mündet auf dem Gleisbett der Zahnradbahn und soll nicht umgesetzt werden. Die dafür vorgesehene Fläche kann daher der neu zu bebauenden Grundstücksfläche zugeordnet werden. Im Rahmenplan Halbhöhenlagen Stuttgart ist das Grundstück größtenteils als Qualitätsbereich 1 dargestellt. Das Grundstück ist jedoch nur als Teil eines zusammenhängenden Bereichs zwischen den Straßen Auf dem Haigst und der Alten Weinsteige klimatologisch relevant.

Derzeit ist das Grundstück Auf dem Haigst 37 mit einem stets widerruflich genehmigten kleinen Behelfsladenbau aus dem Jahr 1949 bebaut. Das Gebäude soll aufgrund des schlechten baulichen Zustands abgerissen werden, zugunsten einer Bebauung mit einem Lebensmittelgeschäft im Sockelgeschoss, ein Backwarenverkauf mit Stehcafé im Erdgeschoss und einem Café im Obergeschoss. Zusätzlich soll eine öffentlich zugängliche Toilette im Untergeschoss insbesondere für die Besucher des benachbarten Santiago-de-Chile-Platzes angeboten werden.

Um auch künftig eine Nahversorgung im Gebiet gewährleisten zu können, wird der Projektansatz seitens der Stadt begrüßt.

Die Planung vom 17. Juli 2019 (siehe Anlage 3) wurde im Gestaltungsbeirat behandelt. Der Gestaltungsbeirat hat das Projekt als sehr positiven und ambitionierten Beitrag begrüßt und die Absicht des Bauherrn gelobt, auf dem Haigst eine Nutzung zu etablieren, die sowohl den Anwohnern als auch den Besuchern zugutekommt.

Auf Rat des Gestaltungsbeirats wird die Stadt in Abstimmung mit der SSB das Projekt als Impuls nutzen, um in eine Planung einzusteigen, die das wenig attraktive Umfeld am Haigst, insbesondere im Bereich der Zahnradbahn-Haltestelle, stadtgestalterisch aufwertet.

Damit das Vorhaben „Laden und Café“ umgesetzt werden kann, muss das Planrecht geändert werden. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt werden. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung i. S. von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die Neubebauung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) wird verwiesen. Der Vorhabenträger hat durch einen Architekten ein Bauungskonzept erstellen lassen (Anlage 3). Der Planentwurf bildet die Basis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksamt Degerloch öffentlich einzusehen sind. Zudem können die Planunterlagen in diesem Zeitraum auch online unter <http://www.stuttgart.de/planauslage> eingesehen werden. Bei einem Erörterungstermin im Bezirksrathaus Degerloch soll der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden.

Durch das geplante Vorhaben wird eine Wertsteigerung ausgelöst, jedoch kein Wohnraum geschaffen. Daher findet eine modifizierte Art des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) Anwendung. Dabei lehnen sich die ausgewählten Mindestqualitätsstandards an die des SIM an. Die Qualitätsstandards werden unter Benennung der besonders zu beachtenden Standards in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten (Anlage 4) wurde abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen dem Planvorhaben zuzurechnenden Kosten hat der Vorhabenträger zu übernehmen. Dies wurde vertraglich geregelt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 21. August 2019
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 21. August 2019
3. Planunterlagen zum Vorhaben vom 17. Juli 2019

<Anlagen>