

Stuttgart, 10.09.2019

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	24.09.2019 26.09.2019

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Obere Waldplätze/ Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen wird in der Fassung vom 18. Juni 2018/2. April 2019 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 18. Juni 2018/ 2. April 2019.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze, und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Als Erweiterungsfläche ist das Flurstück 2229/1 (Obere Waldplätze 12) vorgesehen. Dieses Grundstück wurde von der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) an die 2. Building Agency GmbH (Tochter der Drees & Sommer AG) veräußert.

Zur Realisierung der Bauabsichten ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Für die Arrondierung des Baugrundstückes wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (insbesondere Gehwegfläche und Teile der Stellplatzflächen) benötigt.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im westlichen Teil des Gewerbegebietes insgesamt im Sinne der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart neu festzulegen, wurde der Bereich südlich der Straße Obere Waldplätze in das Verfahren einbezogen. Es soll eine zeitgemäße und vom seinerzeitigen Ausschuss für Umwelt und Technik gewünschte deutliche Erhöhung der Geschosshöhen des neuen Planrechts im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden. Die geplante höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung bestehender Gewerbeflächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) am 31. Januar 2017 gefasst.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17. Februar 2017 bis einschließlich 20. März 2017 durchgeführt (vgl. Anlage 4).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Februar/März 2017 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 25. September 2018 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Stand 18. Juni 2018) beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte zwischen dem 12. Oktober 2018 und dem 12. November 2018 in der Planauslage beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Im genannten Zeitraum konnten die Unterlagen auch im Internet unter stuttgart.de/planauslage abgerufen und im Bezirksrathaus in Stuttgart-Vaihingen eingesehen werden. Es gingen während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen von Bürgern ein.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden wurde gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen sind mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung in Anlage 6 dargelegt. Es wurden bis auf Anmerkungen in der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz bzgl. der Hinweise zu den Themen Naturschutz, Wasserschutz und Erdwärme keine Einwände vorgebracht. Die vom Amt für Umweltschutz vorgebrachten Änderungswünsche wurden in die Hinweise des Textteils des Bebauungsplanes eingearbeitet und stellen eine redaktionelle Anpassung dar, die zu keiner Änderung des Festsetzungskataloges und somit zu keiner erneuten Auslegung führt.

Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund eines fehlerhaften Grundbucheintrags wurde die Gemeinschaftsanlage Müllbehälterstandplatz (GMü auf Flst. 2242/1) nur dem Flurstück 2237/1 zugeordnet. Zur Richtigstellung wurde eine Ergänzung der flurstücksbezogenen Zuordnung der Gemeinschaftsanlage Müllbehälterstandplatz (GMü) für Flurstück 2234/1 erforderlich. Da hiervon nur die Eigentümer von Flst. 2234/1 und Flst. 2237/1 betroffen waren, wurde im März 2019 eine Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt und die beiden Par-

teilen angehört. Nach Zustimmung beider Eigentümer wurde die Zuordnung der Gemeinschaftsanlage Müllbehälterstandplatz (GMü auf Flst. 2242/1, 21 m²) richtiggestellt und für beide Flurstücke festgesetzt. Das entspricht den aktuell vom Grundbuchamt genannten Eigentumsverhältnissen, wonach der Eigentümerin von Flst. 2237/1 10/21 Grundstücksanteile und der Eigentümerin von Flst. 2234/1 11/21 Grundstücksanteile der Fläche für die Gemeinschaftsmüllanlage gehören. Aufgrund dieser Änderung der Textfestsetzungen, der entsprechenden Plandarstellung sowie der Begründung haben der Bebauungsplanentwurf und die genannten Unterlagen das Bruchdatum 18. Juni 2018/2. April 2019 erhalten.

In der Begründung mit Umweltbericht wurde auch das Thema Lärmaktionsplan/Luftreinhalte-/Aktionsplan redaktionell angepasst und die Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes im Umweltbericht durch den Stand 18. Juni 2018/2. April 2019 ersetzt.

Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht als Teil der Begründung in Anlage 2 dargestellt und zusammenfassend in Anlage 1 - Ausführliche Begründung dargelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Planungs- und Verfahrenskosten

Auf die Erhebung von Planungs- und Verfahrenskosten wird verzichtet, da der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreis den Bodenwert nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt (Grundstück Obere Waldplätze 12). Daher wäre es unbillig, der Erwerberin die Planungs- und Verfahrenskosten sowie die Kosten für Gutachten für das Bebauungsplanverfahren aufzuerlegen.

Nachdem die Erwerberin in Bezug auf die Gutachtenvergabe bereits in Vorleistung gegangen ist, wurde eine Vereinbarung abgeschlossen, in der die Kostenübernahme für die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Gutachten durch die LHS geregelt wird.

Die Kostenübernahme für die notwendig werdende, teilweise Verlegung einer Stromleitung und einer Frischwasserleitung im Grundstück Flst. 2243/1 (öffentliche Verkehrsfläche) wurde im Kaufvertrag geregelt. Die Kosten werden noch ermittelt und von der Erwerberin bzw. dem Energieversorgungsunternehmen übernommen. Die dingliche Sicherung der Leitungen erfolgt im Zuge eines Nachtragsvertrags zum bereits abgeschlossenen Kaufvertrag. Für die Wertminderung des Vertragsgegenstandes durch die grundbuchliche Sicherung erstattet die LHS eine anteilige Kaufpreizrückzahlung. Der Gutachterausschuss der LHS wird mit der Ermittlung der Beeinträchtigung beauftragt. Bei der Ermittlung des Kaufpreises wurde von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

Für die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich stellt das Bebauungsplanverfahren eine Angebotsplanung zur Nachverdichtung im Sinne der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsf lächen dar.

Erschließungsbeitrag

Es gibt keinen Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge, da die Straße Obere Waldplätze, die davon abzweigende Stichstraße und die Pascalstraße beitragsrechtlich schon abgeschlossene Fälle sind.

Kanalbeitrag

Kanalbeiträge fließen - bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche - nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachverlangt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht vom 18. Juni 2018/2. April 2019
3. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs mit Text vom 18. Juni 2018/2. April 2019
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
5. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
6. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

<Anlagen>