

Stuttgart, 27.10.2021

**Vorhabenbezogener B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) in S-Ost**
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO mit
Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	30.11.2021 02.12.2021

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 16. Mai 2019 mit Begründung vom 16. Mai 2019/ 9. Februar 2021 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

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

Es wird festgestellt, dass die Anregungen der Öffentlichkeit nicht berücksichtigt werden konnten.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Begründung

Die Vorhabenträgerin, Rd-Nr. 1, erwarb am 23. Juni 2021 den 4-geschossigen Hochbunker auf dem Flurstück 9905, Sickstraße 171 in Stuttgart-Ost von der Landeshauptstadt Stuttgart. Sie beabsichtigt, den Hochbunker umzubauen, zu Wohnzwecken umzunutzen und mit zwei Geschossen aufzustocken.

Die Vorhabenträgerin hat am 8. Juni 2016 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Mit dem Antrag wurde ein städtebauliches Grobkonzept vorgelegt und die Übernahme der Planungskosten zugesichert. Die Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Vorhabenträgerin wurde am 29. Juli 2016 geschlossen.

Auf der Basis des geltenden Planungsrechts ist das Vorhaben nicht realisierbar. Für die Umsetzung der Planung ist deshalb die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat am 28. Januar 2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (GRDs 1004/2019).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14. Februar bis zum 16. März 2020. Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im zeitlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen waren überwiegend zustimmend. Anregungen wurden, soweit in städtebaulicher Sicht erforderlich, berücksichtigt. Auf die Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 12 wird verwiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einem Beteiligten vorgetragen, dass die Vergabe des städtischen Grundstücks und die damit verbundene Bebauungsplanung den städtischen Interessen, wie sie im Konzept Wohnen in Stuttgart festgelegt sind, widersprechen würden. Es würden zu wenige nach SIM geförderte Wohnungen geschaffen. Auf die Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 11 wird verwiesen.

Die geplante Festsetzung eines Baugebiets zur Wohnnutzung weicht von der Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ab. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche soll daher im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen durch die Planungen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin hat sich im Vertrag vom 20. Juni 2016/29. Juli 2016 zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück am 23. Juni 2021 von der Landeshauptstadt Stuttgart erworben. Die Erwerbsvormerkung wurde am 8. Juli 2021 im Grundbuch eingetragen.

Aufgrund der Änderung des Planungsrechts entsteht ein Planungsvorteil. Daher kommt das SIM zum Tragen. Von den insgesamt 8 Wohnungen werden 4 „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus mit einer Grundstücksverbilligung der Stadt entstehen. Die Verpflichtung zum Bau von Sozialmietwohnungen (SMW) gemäß der SIM-Konditionen ist in dem Vorhaben aufgrund der zu geringen Bruttogeschossfläche Wohnen nicht gegeben. Detaillierte Regelungen und Verpflichtungen für den geförderten Wohnungsbau wurden im Kaufvertrag geschlossen.

Die Sickstraße ist in diesem Bereich bislang lediglich im Teilausbau hergestellt. Deren endgültige Herstellung wird zu einem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen. Die Höhe des Mittelrückflusses und dessen Zeitpunkt können derzeit noch nicht angegeben werden. Der künftige Kanalbeitrag und der künftige Erschließungsbeitrag sind im Kaufpreis des Kaufvertrages vom 23. Juni 2021 enthalten. Der Kanalbeitrag und der Erschließungsbeitrag sind somit nicht mehr zu entrichten.

Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, dass auf dem angrenzenden städtischen Flurstück 9905/1 (Johann-Friedrich-von-Cotta-Schule, Sickstraße 165, 167) Abstandsflächenbaulasten übernommen werden. Des Weiteren ist es erforderlich, dass die aktuell bestehende Zufahrt der Schule über das Grundstück des Hochbunkers, Flurstück 9905, Sickstraße 171 auf das Flurstück 9905/1 verlegt wird und die bestehende Baulast gemäß Baulastenblatt 5543, Überfahrtsrecht über das Flurstück 9905, gelöscht wird.

Das Schulverwaltungsamt als verwaltendes Amt des städtischen Flurstücks 9905/1 stimmte mit Schreiben vom 27. April 2017 der Übernahme der Abstandsflächenbaulast sowie der Verlegung der Zufahrt und der Löschung der bestehenden Baulast gemäß Baulastenblatt 5543, Überfahrtsrecht über das Flurstück 9905, zu. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Zufahrt auf dem Flurstück 9905/1 nach Vorgaben des Schulverwaltungsamtes auf eigene Kosten herzustellen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

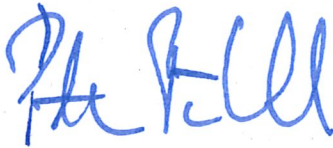
Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine



Peter Pätzold
Bürgermeister



Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan Festsetzungen und Zeichenerklärung
3. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 16. Mai 2019/9. Februar 2021
4. Bebauungsplan vom 16. Mai 2019
5. Durchführungsvertrag ohne Anlagen
6. ..Lageplan mit Freiflächengestaltung vom 16. Mai 2019
- 7...Grundrissplan EG - 5. OG vom 16. Mai 2019
8. ..Grundrissplan 1. und 2. UG, Schnitte vom 16. Mai 2019
9. ..Ansichten vom 16. Mai 2019
10. Flächennutzungsplan Berichtigung Nr. B 32 vom 16. Mai 2019
11. Anregungen und Stellungnahmen von Bürger*innen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
12. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

.....

SW0 Geschützte Daten (nur für Mitglieder des Gemeinderats)