

Stuttgart, 07.06.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) im Stadtbezirk Möhringen  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	26.06.2018 28.06.2018

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen in der Fassung vom 8. Februar 2018 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 8. Februar 2018.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Es wird festgestellt, dass die Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht berücksichtigt werden.

**Kurzfassung der Begründung**

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 Geltungs-

bereich 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 für sonstige Hilfsdienste, Anlagen für Betriebssport, Räume für Verwaltung und Schulung sowie den vorgenannten Nutzungen dienende Nebenanlagen und Stellplätze 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. Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans Stuttgart (GRDrs 449/2018) erfolgt gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans ist erst nach Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans Stuttgart durch das Regierungspräsidium Stuttgart möglich.

### 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 ver-

bundenen 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. Der städtebauliche Vertrag wurde am 12. Februar 2018 unterzeichnet.

### **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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 27. Februar 2018 einstimmig beschlossen, den Entwurf zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans Stuttgart und den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

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 zum Bebauungsplan sind in Anlage 4, die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden mit dem Beschlussantrag der Verwaltung in Anlage 5 dargelegt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans Stuttgart sowie der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und deren Begründungen mit Umweltbericht sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 16. März bis zum 20. April 2018 - je einschließlich - beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich aus.

Alle Unterlagen konnten in dem selben Zeitraum auch im Internet unter [www.stuttgart.de/planauslage](http://www.stuttgart.de/planauslage) unter Aktuelle Planauslage abgerufen werden.

Darüber hinaus konnten in diesem Zeitraum auch Entwurf zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans sowie der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie deren Begründungen mit Umweltbericht im Bezirksrathaus Möhringen eingesehen werden.

In diesem Zeitraum wurde seitens der Öffentlichkeit **eine Stellungnahme** zum Bebauungsplan vorgebracht. Die Stellungnahme befürwortet das Verfahren ausdrücklich und gibt organisatorische Hinweise, die Freiwillige Feuerwehr Stuttgart - Abteilung Degerloch / Hoffeld betreffend. Diese beziehen sich auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, sind nicht in diesem Bebauungsplan zu regeln und können daher nicht berücksichtigt werden. Die Stellungnahme ist mit dem Beschlussantrag der Verwaltung in Anlage 2 dargelegt.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am 15. März 2018 digital am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans Stuttgart im Bereich Sigmaringer Straße - Teil II in Stuttgart-Möhringen sowie zum Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II im Stadtbezirk Möhringen (Mö 231) innerhalb eines Monats gebeten.

Die Unterlagen konnten während dieses Beteiligungsverfahrens digital im Internet abgerufen sowie auf Wunsch auch zusätzlich in Papierform angefordert werden.

Es gingen keine gravierenden Einwendungen ein. Nur teilweise berücksichtigt werden konnten die Anregungen der **Handwerkskammer Region Stuttgart**, mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf sämtliche Bauflächen im Geltungsbereich für gewerbliche Nutzungen festzusetzen sowie die der **Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (IHK)**, die den Wegfall von Gewerbeflächen bzw. die Einschränkung als das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe kritisch bewertet und empfiehlt, in gleichem Maße anderweitig Ausgleichsflächen für Gewerbe- und Industrieunternehmen zu schaffen. Diese Anregungen stehen in Konkurrenz mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, so dass innerhalb des Geltungsbereichs beide Nutzungen - Gewerbe und Wohnen - vorgesehen werden.

Der **Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU)** hat teilweise Anregungen vorgebracht, die nicht im Bebauungsplan zu regeln sind, wie beispielsweise die grundsätzliche Reduzierung der Wohnfläche pro Kopf, Geschwindigkeitsbeschränkungen und Regelungen zur Verkehrslenkung (Einbahnverkehr). Die **Netze BW GmbH** hat Hinweise auf privatrechtliche Regelungsbedarfe hinsichtlich der Sicherung von Leitungen gegeben, die an den Vorhabenträger weitergegeben wurden.

Die bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit dem Beschlussantrag der Verwaltung sind in Anlage 3 dargelegt.

### **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 Baukonzepts für das neue Wohnquartier sowie für die Feuer- und Ret-

tungswache 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 (GRDs 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 Bebauungsverfahren 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 m<sup>2</sup> und beinhaltet eine 11.228 m<sup>2</sup> 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 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 Belastungskategorie 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:**

Keine

#### **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. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
3. Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 6a. Verkleinerung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen (unmaßstäblich) vom 8. Februar 2018
- 6b. Textteil zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen vom 8. Februar 2018
- 6c. 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>