

Ausführliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 15. Oktober 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277) in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte und -Süd beschlossen (GRDRs 620/2013).

Die betroffenen Bezirksbeiräte haben die Gemeinderatsdrucksache GRDRs 620/2013 zum Aufstellungsbeschluss zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Sitzungen fanden statt für Stuttgart-Ost am 25. September 2013, Stuttgart-Mitte am 30. September 2013 und Stuttgart-Süd am 1. Oktober 2013.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 25. Oktober 2013 bis 25. November 2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren.

Der Erörterungstermin war am 7. November 2013. Es wurden mehrere Anregungen vorgebracht (s. Anlage 5). Die im Rahmen des Erörterungstermins anwesenden Bürgerinnen und Bürger waren grundsätzlich mit den Zielen und Zwecken der Planung einverstanden. Die vorgebrachten Anregungen konnten, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.

Von zwei Beteiligten gingen schriftliche Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein. Bei beiden Anregungen ging es um den Wunsch, auf bisher im Bauverbot liegenden Flächen Baumöglichkeiten zu schaffen. Diese konnten im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans nur zum Teil berücksichtigt werden. Berücksichtigt werden konnte ein neues Baufenster auf dem Flst. 2787/8 am Ende der Stichstraße Im Schellenkönig, auf dem im nö-Bebauungsplan 1954/83 bereits eine Baumöglichkeit festgesetzt war. Nicht berücksichtigt werden konnte der Wunsch nach einer weiteren Baumöglichkeit auf dem Nachbarflurstück. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden konnte der Wunsch nach einer Baumöglichkeit in der begrüneten Hangfläche unterhalb der Richard-Wagner-Straße. Die schriftlichen Anregungen sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung zusammengestellt.

2. Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 16. Oktober 2018 die Auslegung des Bebauungsplans Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277) in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte und -Süd beschlossen (GRDRs 702/2018).

Die betroffenen Bezirksbeiräte haben die Gemeinderatsdrucksache GRDRs 702/2018 zum Auslegungsbeschluss zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Sitzungen fanden statt für Stuttgart-Süd am 9. Oktober 2018, Stuttgart-Ost am 10. Oktober 2018 und Stuttgart-Mitte am 15. Oktober 2018.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht,

jeweils vom 1. August 2018 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 2. November bis 3. Dezember 2018 öffentlich ausgelegt wurden und im selben Zeitraum im Internet abrufbar waren. In dieser Zeit ging keine Anregung ein.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29. Oktober 2013 um ihre Stellungnahme zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung gebeten. Die Anregungen sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 7 dargestellt.

Mit Schreiben vom 10. Februar 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf und der Begründung mit Umweltbericht gebeten. Die vorgebrachten Anregungen konnten in der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Die Anregungen sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 8 dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung von § 4 a Abs. 3 BauGB nochmals gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und gebeten zur Planung erneut Stellung zu nehmen. Auf die Anregungen und die Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 9 wird verwiesen.

4. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 01. August 2018/13. Februar 2019 dargestellt. Gegenüber dem Stand zur Auslegung wurde Kapitel 2.1 "Geltendes Recht und andere Planungen" hinsichtlich des zwischenzeitlichen Inkrafttretens des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ in Stuttgart-Mitte (2016/11) aktualisiert und im Weiteren wurden unwesentliche redaktionelle Änderungen vorgenommen. Auf die Anlage 2 wird Bezug genommen.

5. Planungsvorteil

Es handelt sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung zur rechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung und bisher festgesetztes Bauverbot wird durch private Grünfläche ersetzt. Daher ist kein relevanter Planungsvorteil zu berechnen. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Grunderwerbskosten

Es entstehen keine Kosten, weil kein Grunderwerb erforderlich ist.

Erschließungsbeitragsrecht

Der Steingrübenweg (von Stafflenbergstraße bis Treppenaufgang) ist noch nicht endgültig hergestellt und somit auch nicht abgerechnet. Die Straße Im Schellenkönig (zwischen Gebäude 20 und Wendepalte bei Gebäude 6) ist erschließungsbeitragsrechtlich bislang lediglich im Teilausbau hergestellt und abgerechnet. Die abschließende Erschließungsbeitragsabrechnung erfolgt nach endgültiger Herstellung der Straßen. Eine Schätzung des zu erhebenden Aufwands ist derzeit nicht möglich.

Kanalbeitragsrecht

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 nachveranlagt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

7. Städtebaulicher Vertrag

Unter Abwägung aller Belange wird es als städtebaulich und ökologisch vertretbar angesehen, mit dem Bebauungsplan Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277) auf dem Flurstück 2787/8 eine Baumöglichkeit zu schaffen. Mit einem Bauvorhaben auf diesem Grundstück auf der Grundlage der künftigen Festsetzungen sind jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die auf dem Grundstück selbst nicht ausgeglichen werden können.

Für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kommt ein städtisches Grundstück in Stuttgart-Vaihingen in Betracht. Die Eigentümer des Flurstücks 2787/8 haben sich verpflichtet, die Kosten für die erforderliche Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsfläche für die naturschutzrechtlichen Eingriffe auf ihrem Grundstück zu übernehmen. Zu diesem Zweck wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Eigentümern und der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen (s. Anlage 10).