

Stuttgart, 22.02.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulmer Straße 173 (Stgt 292)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost**

- **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ohne Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	26.03.2019 28.03.2019

**Beschlussantrag**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ulmer Straße 173 (Stgt 292) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost wird in der Fassung vom 9. August 2018/7. Dezember 2018 mit Begründung gleichen Datums gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

**Kurzfassung der Begründung**

Das Grundstück, das im Gewerbegebiet liegt, ist bereits der Firmensitz des Vorhabenträgers garmo AG. Die garmo AG beabsichtigt, im Plangebiet ein neues 6-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude mit ca. 4 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zu errichten, um den Standort zu qualifizieren und zu optimieren.

Mit Errichtung des Neubaus wird die ehemalige Bebauung ersetzt und im östlich angrenzenden Grundstück mit einer Kühlhalle ergänzt und damit der Bezug zum bestehenden Betriebsstandort aufgenommen.

In einer Tiefgarage und oberirdisch werden PKW- und Fahrradstellplätze verwirklicht. Das Gebäude schließt über ein gemeinsames Treppenhaus im Osten an die Erweiterung einer Kühlhalle an (Gebäudeteil Nr. 175).

Da das Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung (Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen) nicht vollständig durch die Festsetzungen des seit 7. Juli 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Ulmer-/Neckarwiesenstraße (Stgt 888) abgedeckt und eine Genehmigung im Wege von Befreiungen nicht möglich ist, wird eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Der Vorhabenträger hat deshalb am 20. August 2016 den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB einzuleiten.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat am 17. Mai 2017 der garmo AG eine Baugenehmigung auf dem Baugrundstück Ulmer Straße 173 und 175 in Stuttgart-Ost mit dem Bauvorhaben „Erweiterung der bestehenden Kühlhalle, Neubau eines Bürogebäudes mit einem Laden für Kraftfahrzeugzubehör, Tiefgarage (90 Kfz-Stellplätze, Herstellung von 8 oberirdischen Kfz-Stellplätzen)“ erteilt. Hierin wurde für das Plangebiet (Gebäudeteil Nr. 173) bereits eine Bebauung mit insgesamt 4 Geschossen genehmigt. Diese soll auf 6 erhöht werden. Zudem wird der Vorhabenträger die Nutzung des Gebäudes auf ein Büro- und Verwaltungsgebäude beschränken; d.h., für das Plangebiet wird eine Nutzungsänderung des Erdgeschosses (von Laden für Kraftfahrzeugzubehör zu Büro und Verwaltung) erfolgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, im Durchführungsvertrag hier nun eine entsprechende Nutzung aufzunehmen.

#### **Bebauungsplan der Innenentwicklung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und kann deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

#### **Umweltbelange**

Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger, mit dem die Stadt eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen abgeschlossen hat.

#### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine



Peter Pätzold  
Bürgermeister



**Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planteil
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Textteil
4. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB, Stand: 9. August 2018/7. Dezember 2018
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
7. Durchführungsvertrag vom 10. September 2018/17. September 2018