



Stadt Sulzburg

Beratungsvorlage für die öffentliche GR-Sitzung
am 13. Februar 2025

Nr. 06 / 2025

-
- TOP III / 3 Überplanung des Bahnhofplatzes in Sulzburg**
- a) Projektentwicklung und Bebauungskonzept für den Bereich beim Bahnhofplatz durch die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart
 - b) Weiteres Vorgehen
 - c) Aufstellung eines Bebauungsplanes
-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt,

- a) dass den Ausführungen der STEG zur möglichen Projektentwicklung einschließlich dem vorgestellten Bebauungskonzept zugestimmt wird.
- b) dass eine öffentliche Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung stattfinden soll.
- c) dass die Verwaltung beauftragt wird, zusammen mit der STEG Stadtentwicklung GmbH im Rahmen eines freiwilligen Bieterverfahrens einen geeigneten Käufer für die Grundstücke zu suchen.
- d) die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Flst. Nrn. 991, 991/1, 992, 993 und 994 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Sachverhalt/Begründung:

Die Grundstücke Flst. Nrn. 991, 991/1, 992, 993 und 994 im Bereich des Bahnhofplatzes liegen in der Einfahrtsschneise der ehemaligen Bahnstrecke nach Sulzburg. Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücke, welche sich im bebauten Innenbereich befinden.

Wegen dem nach wie vor großen Bedarf an Wohnraum – insbesondere Wohnungen – und dem Willen die Innenentwicklung vor neuen Baugebieten im Außenbereich vorzuziehen, hat der Gemeinderat die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart mit der Projektentwicklung für den Bereich des Bahnhofplatzes beauftragt.

Vertreter der STEG werden in der öffentlichen Sitzung ein mögliches Konzept für die Bebauung des Bahnhofplatzes vorstellen.



Der Gemeinderat hat sich in einer Klausurtagung umfassend mit der Projektentwicklung in diesem Bereich beschäftigt. Das jetzt vorliegende Konzept wurde gemeinsam mit dem Gemeinderat entwickelt und sieht eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor.

Hier sollen Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen, die als barrierefreie/barrierearme Wohnungen u.a. ein Wohnangebot für die älteren Bürger bieten soll.

Die Planung berücksichtigt mit Dichte der Bebauung, Abstand zur vorhandenen Bebauung, Gebäudestellung, Geschossigkeit der Gebäude, Freiflächen- und Fußwegekonzept sowie der Aufwertung des öffentlichen Spielplatzes die örtlichen Gegebenheiten.

Aufgrund der Boden- und Altlastenbeschaffenheit des Grundstücks sowie der Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit beinhaltet das vorgestellte Konzept ein ebenerdiges Stellplatzkonzept (mit Stellplatzschlüssel 1,5).

Mit Zustimmung des Gemeinderates soll für das vorgestellte Projekt ein Käufer (Investor/Bauträger) gesucht werden, der das Projekt in der vorgestellten Form umsetzen soll. Hierfür empfiehlt die STEG die Durchführung eines freiwilligen Bieterverfahrens. Hierbei sollen möglichst viele Interessenten beteiligt werden.

Hierfür werden von den Investoren zu bestätigende Kriterien (u.a. Kaufpreis, Energiekonzept, Bestätigung der Umsetzung des Planungskonzeptes, etc.) aufgestellt. Ein Vorschlag zu möglichen Kriterien stellt die STEG in der Sitzung vor.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens wird es erforderlich, für den dargestellten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung kann im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Projektentwicklung ist eine Bürgerinformation vorgesehen.

Weitere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung. Sollten Fragen rund um diesen TOP bestehen, steht die Verwaltung im Vorfeld der Sitzung gerne zur Verfügung.

Sulzburg, den 05. Februar 2025

Dirk Blens
Bürgermeister

Uwe Birkhofer
Hauptamtsleiter

Projektentwicklung „Bahnhofplatz“



Quelle: Stadt Sulzburg

„Bahnhofplatz“

Flurstücke
991, 991/1, 992,
993, 994
Ggfs. Flst. 989/5

Grundstücksgröße:
Ca. 5.100m²

- Fußweg
- Grünfläche
- Spielplatz
- Trafostation

- Barrierefreies Wohnen / Betreutes Wohnen
- Spielplatz / Platz

Zielsetzung: