

Stuttgart, 13.12.2019

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wetzlarer Straße (Ca 315) im Stadtbezirk Bad Cannstatt
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Einbringung	öffentlich	21.01.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beratung	öffentlich	22.01.2020
	Beschlussfassung	öffentlich	28.01.2020

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wetzlarer Straße (Ca 315) im Stadtbezirk Bad Cannstatt ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Titelblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 23. September 2019.

Begründung

Am Ortsrand des Stadtteils Birkenäcker liegt das ca. 1,93 ha große Plangebiet, nördlich des Sparrhärmlingwegs und westlich des Neubaugebiets Darmstädter Straße/Wetzlarer Straße. Eigentümer der Grundstücksflächen und bestehenden Gebäude ist der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart (BWV).

Zum Gebäudebestand gehört u. a. das im Jahr 1964 erbaute Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25, für das eine Gebäudesanierung erforderlich ist. Im Zuge dieser Sanierungsmaßnahmen soll das Hochhaus umgebaut und erweitert werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und vielfältigere Wohnungszuschnitte zu ermöglichen. Dies kann jedoch mit dem geltenden Planungsrecht nicht realisiert werden.

Vor dem Hintergrund der ohnehin notwendigen Änderung des Planungsrechts untersuchte der BWV die Möglichkeit, auch den Bereich südlich des Wohnhochhauses, bestehend aus zwei Gebäudezeilen und dazwischenliegenden Tiefgaragen, baulich zu arrondieren.

Nach Vorstellung und Beratung eines Vorentwurfs im Gestaltungsbeirat der Stadt Stuttgart (14. November 2017) beauftragte der BWV das Stuttgarter Büro Pesch & Partner mit der Organisation einer Planungskonkurrenz mit sechs Teilnehmern. Das Preisgericht tagte am 2. Mai 2019 und zeichnete das Konzept des Büros Ackermann + Raff Architekten mit dem 1. Preis aus. Auf der Grundlage dieses Entwurfs soll nun das geltende Planungsrecht geändert werden.

Der Entwurf sieht vor, die vorhandene Zeilenbebauung durch leicht versetzte Punkthäuser zu ergänzen. Dadurch wird die bestehende räumliche Struktur des gesamten Wohnviertels aufgenommen und sinnvoll ergänzt. Insgesamt werden so ca. 22 zusätzliche WE im Hochhaus und ca. 76 zusätzliche WE in der ergänzenden Wohnbebauung entstehen. Die erforderlichen Stellplätze können in den zwei zu ertüchtigenden Tiefgaragen untergebracht werden.

Die städtebauliche Struktur erlaubt eine Öffnung des Quartiers zur Wetzlarer Straße. Großzügige Treppenanlagen verbinden das private Wohnumfeld mit dem öffentlichen Raum. Die Ausbildung eines neuen Platzes im Norden mit einem Baumfeld ist ein wichtiger Teil des differenzierten Freiraumkonzepts und bildet den Auftakt zum Quartier. Die Freianlagen im Innern des Quartiers bieten Raum sowohl für private Grünflächen als auch für gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche, die durch ein fußläufiges Wegenetz miteinander verbunden sind.

Das Gebäude Wetzlarer Straße 10, für das mittelfristig ebenfalls eine Sanierung erforderlich ist, wird in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans integriert. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob für das 10-geschossige Gebäude Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Zur Realisierung der Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird verwiesen (Anlage 1).

Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung neuen Wohnraums auf bereits bebauten Grundstücken im Innenbereich und zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Damit ist die Voraussetzung gegeben, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Umweltbelange

Da der Bebauungsplan Wetzlarer Straße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplanten Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Bezirksamt Bad Cannstatt und im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Bezirksamt Bad Cannstatt zu geben.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Mit der Änderung des geltenden Planungsrechts wird eine höherwertige Nutzung der Grundstücke möglich, wodurch eine Wertsteigerung der Grundstücke ausgelöst wird. Damit handelt es sich um ein Vorhaben, auf das das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) angewendet wird.

Mit dem BWV wurde eine Vorvereinbarung zum SIM mit Datum 6. Dezember 2019 abgeschlossen. Weitere Einzelheiten dazu werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieser wird vor dem Auslegungsbeschluss abgeschlossen.

Mit Umsetzung der Planung wird ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartengruppen (KiTa) erforderlich werden. Dieser ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und vertraglich ist sicherzustellen, dass die KiTa-Plätze mit Fertigstellung der Wohnungen zur Verfügung stehen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten sowie erforderliche Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden vom BWV übernommen. Dies wurde in der Vorvereinbarung zwischen dem Amt für Stadtplanung und Wohnen und dem Vorhabenträger BWV bereits geregelt. Weitere erforderliche Regelungen erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zum SIM.

Für die Umgestaltung der Wetzlarer Straße sind ggf. Flächen in geringem Umfang zu erwerben. Die Finanzierung des Straßenumbaus ist derzeit noch nicht gesichert.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 23. September 2019
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 23. September 2019
3. Planunterlagen zum Vorhaben vom 23. September 2019

siehe Dateianhang