

Stuttgart, 09.10.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)
in Stuttgart-Bad Cannstatt**
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|--|------------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | Einbringung | öffentlich | 24.10.2023 |
| Bezirksbeirat Bad Cannstatt | Beratung | öffentlich | 25.10.2023 |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | Beschlussfassung | öffentlich | 07.11.2023 |

Beschlussantrag

1. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Wetzlarer Straße (Ca 315) in Stuttgart-Bad Cannstatt, Stadtteil Birkenäcker, wird in die Teilbereiche Wetzlarer Straße (Ca 315/1) – nördliche Teilfläche – und Wetzlarer Straße (Ca 315/2) – südliche Teilfläche – geteilt.
Das Bebauungsplanverfahren für den nördlichen Teilbereich Ca 315/1 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 weitergeführt.

Maßgebend für die Abgrenzung der nördlichen Teilfläche ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 28. September 2023.

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) in Stuttgart-Bad Cannstatt vom 28. September 2023 und die Begründung vom gleichen Datum sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Kurzfassung der Begründung

Der Bau- und Wohnungsverein (BWV) beabsichtigt die Modernisierung und städtebauliche Ergänzung seines Gebäudebestands in Stuttgart-Bad Cannstatt im Quartier zwischen Darmstädter Straße, Wetzlarer Straße und Sparrhärmlingweg.

Die vorliegende Planung kann innerhalb des geltenden Planungsrechts nicht realisiert werden. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich.

Zu diesem Zweck hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 28. Januar 2020 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Wetzlarer Straße (Ca 315) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB gefasst.

Auf Wunsch des BWV soll das Bebauungsplanverfahren zunächst für einen Teilbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) weitergeführt werden. Hierfür hat der BWV als Vorhabenträger am 25. August 2022 den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB einzuleiten.

Das ca. 4678 m² große Plangebiet liegt am Ortsrand des Stadtteils Birkenäcker an der Darmstädter Straße.

Zentraler Baustein des Bebauungsplans Ca 315/1 ist das 14-geschossige Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25. Das Gebäude muss brandschutztechnisch saniert werden. In diesem Zusammenhang soll eine bauliche Erweiterung nach Norden durchgeführt und dadurch zusätzliche Wohnungen sowie bessere Zuschnitte der Bestandswohnungen geschaffen werden. Durch das Vorhaben werden zuzüglich zu den 75 bestehenden Wohneinheiten 25 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen.

Östlich des Wohnhochhauses ist ein Quartierplatz geplant. Dieser stellt einen wichtigen Teil des Freiraumkonzepts für das gesamte Quartier dar und fungiert als Auftakt zur gesamten städtebaulichen Neuordnung an der Wetzlarer Straße.

Im Plangebiet werden die 15 vorhandenen Kfz- Stellplätze durch insgesamt 11 private Kfz-Stellplätze westlich des Hochhauses ersetzt. Weitere Kfz-Stellplätze stehen den Bewohnern in den bestehenden, südlich angrenzenden Tiefgaragen zur Verfügung. Im EG-Bereich des Gebäudes befinden sich drei Fahrradabstellräume mit insgesamt ca. 50 Fahrradstellplätzen.

Im Zuge der Neuordnung des Grundstücks Wetzlarer Straße 25 sollen auch die Straßenräume der Darmstädter Straße im Norden sowie der Wetzlarer Straße im Osten des Plangebiets neugestaltet werden. Innerhalb des Plangebiets soll der Straßenraum der Wetzlarer Straße zukünftig als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualität ausgelegt werden. Entlang der Darmstädter Straße sollen sechs Längsparkplätze entstehen, entlang der Wetzlarer Straße sind sechs neue Querparkplätze geplant. Zugunsten der Attraktivität des öffentlichen Raums entfallen 5 Stellplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Einfahrt in die Wetzlarer Straße wird für Kraftfahrzeuge nur noch vom Sparrhärmlingweg aus möglich sein. Der neue Quartiersplatz wird zur Wetzlarer Straße und zur Darmstädter Straße hin mit Pollern abgegrenzt.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) 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. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

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.

Klimarelevanz

Die Maßnahme hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Der auszulegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Es soll an das bestehende Hochhauses Wetzlarer Straße 25 angebaut werden. Die Grundfläche für den Anbau ist bereits versiegelt.

Die zusätzlich notwendigen Stellplätze werden in der bereits bestehenden Tiefgarage untergebracht. Es entstehen dadurch keine weiteren versiegelten Flächen für die Herstellung neuer Stellplätze.

Das Vorhaben trägt somit dazu bei, bereits versiegelte Flächen dichter zu bebauen und neuen Wohnraum ohne zusätzliche Versiegelung zu schaffen.

Auch hinsichtlich des Erhalts und der Neupflanzung von Bäumen ist im Rahmen der positiv ausfallenden Baumbilanz ein nachhaltiger klimarelevanter Effekt zu erwarten:

| | |
|------------------------------|----|
| Baumbestand | 20 |
| davon zum Erhalt festgesetzt | 12 |
| davon entfernt | 8 |
| Neupflanzungen | 16 |

Insgesamt können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet 8 Bäume mehr als zum Zeitpunkt der Baumerfassung bestehen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für das Verfahren werden vom Bau- und Wohnungsverein getragen. Die Vorvereinbarung zur Übernahme der Planungsleistung wird bis zur Fassung des Auslegungsbeschlusses zwischen der Landeshauptstadt und dem Bau- und Wohnungsverein abgeschlossen.

Die Kosten für die Herstellung und Möblierung des Quartiersplatzes werden vom Bau- und Wohnungsverein übernommen. Die Unterhaltung, Verkehrssicherung Modernisierung

des Platzes obliegt der Landeshauptstadt. Die Kosten für die Umgestaltung des Straßenraums der Wetzlarer Straße und der Darmstädter Straße von voraussichtlich 1.100.000 Euro werden von der Landeshauptstadt getragen.

Die notwendigen Haushaltsmittel für den Ausbau der Verkehrsflächen sind im Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt in der Pauschale „Erschließung Straßenbau“ (Projekt 7.662941) berücksichtigt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T, WFB, SOS

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 28. September 2023
3. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 vom 28. September 2023
4. Planteil (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 vom 28. September 2023
5. Textteil (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 vom 28. September 2023
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
7. Zusammenstellung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
8. Freiflächengestaltungsplan, Stand: 28. September 2023 und Vorhabenpläne (VEP) Stand: 28. September 2023

.....
SW. Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

Übersicht:

1. Planungsanlass und Planungsziel
2. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Teilung des Bebauungsplans/Geltungsbereiches
4. Beteiligung der Behörden
5. Auslegung
6. Finanzielle Auswirkung
7. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
8. Durchführungsvertrag
9. Umweltbelange
10. Planungsdaten

1. Planungsanlass und Planungsziel:

Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25

Der Bau- und Wohnungsverein (BWV) beabsichtigt die Revitalisierung und Modernisierung seines Gebäudebestandes in Stuttgart-Bad Cannstatt im Quartier zwischen Darmstädter Straße, Wetzlarer Straße und Sparrhärmlingweg.

Zum Gebäudebestand gehört u. a. das im Jahr 1965 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. Durch das Vorhaben werden zuzüglich zu den 75 bestehenden Wohneinheiten 25 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Westlich des Hochhauses werden insgesamt 11 private Kfz-Stellplätze angelegt. Weitere Kfz-Stellplätze stehen den Bewohnern in den bestehenden, südlich angrenzenden Tiefgaragen zur Verfügung. Im EG-Bereich des Gebäudes befinden sich drei Fahrradabstellräume mit insgesamt ca. 50 Fahrradstellplätzen.

Öffentlicher Raum

Östlich des Wohnhochhauses ist die Realisierung eines Quartiersplatzes geplant. Dieser stellt einen wichtigen Teil des Freiraumkonzepts für das gesamte Quartier dar und fungiert als Auftakt zum bestehenden und in Zukunft städtebaulich erweiterten Wohngebiet. Die Platzfläche mit Begrünung und Sitzmöglichkeiten soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten der Bespielung und erhöht die Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Der Quartiersplatz wird zur Wetzlarer Straße und zur Darmstädter Straße hin mit Pollern abgegrenzt. Die Einfahrt in die Wetzlarer Straße wird für Kraftfahrzeuge nur noch vom Sparrhärmlingweg aus möglich sein.

Darüber hinaus werden die im Plangebiet enthaltenen Bereiche der Darmstädter Straße und der Wetzlarer Straße durch die LHS neugestaltet. Der öffentliche Raum wird aufgewertet und es entstehen insgesamt 12 öffentliche Parkplätze.

Zwischen den neuen Querparkplätzen an der Wetzlarer Straße werden Baumstandorte festgesetzt. Diese tragen den Planungszielen im Sinne eines attraktiven und durchgrünteren Wohnumfelds mit hochwertiger Aufenthaltsqualität Rechnung.

Das geplante Vorhaben kann im Rahmen des vorhandenen Planungsrechts nicht realisiert werden. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 28. Januar 2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Wetzlarer Straße (Ca 315) gefasst (GRDRs 1476/2019). Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB.

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 22. Januar 2020 der GRDRs 1476/2019 zugestimmt.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 7. Februar 2020 bis 9. März 2020 im Amt für Stadtplanung und Wohnen ausgelegt. Im gleichen Zeitraum standen die Unterlagen im Internet zur Einsicht zur Verfügung. Es wurden drei Stellungnahmen von Bürgern abgegeben. Ein Erörterungstermin hat am 18. Februar 2020 stattgefunden und wurde von acht Bürgerinnen und Bürgern besucht. Auf die Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 7 wird verwiesen.

3. Teilung des Bebauungsplans/Geltungsbereiches

Auf Antrag des BWV wird das Bebauungsplanverfahren Wetzlarer Straße (Ca 315) für einen Teilbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) weitergeführt. Der BWV hat als Vorhabenträger am 25. August 2022 den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach §12 BauGB einzuleiten.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Ausbildung eines Quartiersplatzes stellen ein weiteres wesentliches städtebauliches Ziel der Planung für das gesamte Areal dar. Aus diesem Grund wurde der nördliche Bereich der Wetzlarer Straße im verkleinerten Geltungsbereich beibehalten. Um neue Parkplätze vor dem Hochhaus Wetzlarer Straße 25 zu schaffen, wurde ein Teil der Darmstädter Straße ebenso in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

4. Beteiligung der Behörden

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist abgeschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Forderungen konnten teilweise berücksichtigt werden. Eine Übersicht sämtlicher Anregungen der Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme der Verwaltung befindet sich in Anlage 6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

5. Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Textteil und Begründung vom 28. September 2023 sowie die folgenden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind öffentlich auszulegen:

1. Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 7. Juli 2020
2. Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 22. August 2023
3. Stellungnahme des technischen Referats vom 28. August 2023
4. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart Abteilung Umwelt vom 9. Juli 2020
5. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege vom 19. Juni 2020
6. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Stuttgart Referat Prävention vom 2. Juli 2020
7. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 7. Juli 2020
8. Stellungnahme des Gesundheitsamts vom 16. Juni 2020
9. die Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vom Januar 2019, die Artenschutzrechtliche Stellungnahme der Gruppe für ökologische Gutachten GöG vom 8. Juni 2022, die Revierkartierung vom Dezember 2022, das Maßnahmenkonzept zur Installation von Nistkästen vom Januar 2023, die Ergebnisdarstellung der Nacherfassung der Avifauna vom April 2023
10. Bewertung Baumbestand des Büros Vermessungsbüro Hils vom 2019 und Baumkataster der Fa. Wilde von 2018

Der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung, jeweils mit Datum vom 28. September 2023, die Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 28. September 2023, der Freiflächengestaltungsplan vom 28. September 2023 sowie die vorgenannten Stellungnahmen und Unterlagen werden für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Im selben Zeitraum werden die Unterlagen auch im Internet zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Es besteht kein wichtiger Grund für die Verlängerung des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, da es sich um ein relativ kleines Plangebiet mit überschaubaren Festsetzungen handelt.

6. Finanzielle Auswirkung

Die Planungskosten für das Verfahren werden vom Bau- und Wohnungsverein getragen. Die Vorvereinbarung zur Übernahme der Planungsleistung wird bis zur Fassung des Auslegungsbeschlusses zwischen der Landeshauptstadt und dem Bau- und Wohnungsverein abgeschlossen.

Die Kosten für die Herstellung und Möblierung des Quartiersplatzes werden vom Bau- und Wohnungsverein übernommen. Die Unterhaltung, Verkehrssicherung Modernisierung des Platzes obliegt der Landeshauptstadt. Die Kosten für die Umgestaltung des Straßenraums der Wetzlarer Straße und der Darmstädter Straße von voraussichtlich 1.100.000 Euro werden von der Landeshauptstadt getragen.

Die notwendigen Haushaltsmittel für den Ausbau der Verkehrsflächen sind im Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt in der Pauschale „Erschließung Straßenbau“ (Projekt 7.662941) berücksichtigt.

7. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Die geplante Neubaumaßnahme fällt unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Neben Regelungen zur Herstellung von preisgebundenem Wohnraum regelt das SIM die Übernahme der durch das Bauvorhaben ausgelösten Kosten durch den Vorhabenträger sowie städtebauliche Qualitätsstandards für das Bauvorhaben.

Ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, sind im Plangebiet geförderte Wohnungen herzustellen.

30% der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen sind für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Dies entspricht einer Wohnfläche von 558 m², ca. 13 Wohnungen im Programm SMW können aus dieser Fläche entwickelt werden. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

8. Durchführungsvertrag

Als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der LHS und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u. a. dazu, den Bauantrag spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans einzureichen und das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

Darüber hinaus wird der Durchführungsvertrag städtebauliche Regelungen enthalten, die insbesondere unter anderem die SIM-Vereinbarungen, die Fassadengestaltung, Einfriedigungen, Müllbehälterstandplätze, Werbeanlagen sowie Antennen regeln.

9. Umweltbelange

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 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. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

Dennoch wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten.

10. Planungsdaten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nachstehende Flächenanteile:

| | |
|-------------------------|---|
| Fläche des Plangebiets: | 4.678 m ² |
| davon | |
| Baufläche: | 3.580 m ² |
| Neu geplante Wohnungen | 25 WE mit ca. 1.860 m ² Wohnfläche |