

Stuttgart, 16.05.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)
in Stuttgart-Bad Cannstatt**
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ohne Anregungen
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	04.06.2024 06.06.2024

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) in Stuttgart – Bad Cannstatt wird in der Fassung vom 28. September 2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 28. September 2023.

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.

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

Auf die ausführliche Begründung (Anlage 1) wird verwiesen.

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.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkungen

Eine Vorvereinbarung zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, welche auch Regelungen zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten enthält, wurde am 06. Dezember 2019 / 10. Dezember 2019 unterschrieben. Eine entsprechende Regelung enthält auch den mit dem Vorhabenträger abgestimmten Durchführungsvertrag vom 23. April 2024 / 25. April 2024.

Die Kosten für die Herstellung und Möblierung des Quartiersplatzes werden vom BWV 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:

keine

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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 vom 28. September 2023
5. Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 vom 28. September 2023
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
8. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
9. VE-Pläne vom 28. September 2023
10. Durchführungsvertrag vom 23. April 2024 / 25. April 2024 mit Anlagen

.....

SW. Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

Übersicht:

1. Planungsanlass und Planungsziel
2. Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereiches und Auslegungsbeschluss
3. Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Beteiligung der Behörden
5. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
6. Umweltbelange
7. Durchführungsvertrag
8. Planungsdaten

1. Planungsanlass und Planungsziel:

Das 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. Das Plangebiet umfasst ca. 4678 m².

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. 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 3 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 Wetzlarer Straße ist somit zukünftig nicht mehr durchgängig für den Kfz-Verkehr befahrbar. Eine Verbindung für zu Fuß Gehende und Radfahrende wird in diesem Abschnitt ermöglicht. Die Zufahrt zur Wetzlarer Straße für Kraftfahrzeuge wird vom Sparrhärmlingweg aus möglich sein. Die Poller in der Wetzlarer Straße sind entnehmbar. Dadurch ist die Wetzlarer Straße bis zur Darmstädter Straße für Fahrzeuge, der AWS und Rettungsdienste befahrbar. In den Bereichen der Tiefgaragenzufahrten gibt es Wendemöglichkeiten. LKWs können im Einmündungsbereich der Stichstraße wenden. Ein entsprechender Hinweis durch ein Zusatzzeichen ist vorgesehen.

Im Zuge der Neuordnung des Grundstücks Wetzlarer Straße 25 werden die im Plangebiet enthaltenen Bereiche der Darmstädter Straße und der Wetzlarer Straße durch die LHS neugestaltet. Der öffentliche Raum wird aufgewertet. Innerhalb des Plangebiets soll der Straßenraum der Wetzlarer Straße zukünftig als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualität ausgelegt werden. Entlang der Darmstädter Straße sollen 6 Längsparkplätze entstehen, entlang der Wetzlarer Straße sind 6 neue Querparkplätze geplant. Zugunsten der Attraktivität des öffentlichen Raums entfallen 5 Stellplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

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

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

2. Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich und Auslegungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss

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

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 22. Januar 2020 der GRDRs 1476/2019 zuge-stimmt.

Geltungsbereich

Auf Antrag des BWV wurde 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 vorhaben-bezogenes Bebauungsplanverfahren nach §12 BauGB einzuleiten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) dient der Schaf-fung neuen Wohnraums auf bereits bebauten Grundstücken im Innenbereich und zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Damit ist die Voraussetzung gegeben, den Bebau-ungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Ausbildung eines Quartiersplatzes stel-len 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.

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung am 7. November 2023 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Textteil und Begründung vom 28. Sep-tember 2023 (GRDRs 508/2023) öffentlich auszulegen. Zuvor hat der Bezirksbeirat Bad Cannstatt am 25. Oktober 2023 dem Auslegungsbeschluss einstimmig zugestimmt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 07. Februar 2020 bis 09. 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 8) wird verwiesen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 24. November 2023 bis zum 5. Januar 2024 – je einschließlich – auch im Amt für Stadtplanung und Wohnen durch eine öffentliche Auslegung während der Öffnungszeiten zur Verfügung gestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 24. November 2023 bis zum 5. Januar 2024 – je einschließlich – im Internet unter www.stuttgart.de/planauslage unter Aktuelle Planauslage veröffentlicht.

Darüber hinaus konnten in diesem Zeitraum auch der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung im Bezirksrathaus Bad Cannstatt zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.

Diese wurde im Amtsblatt Nr.46 am 16. November 2023 bekannt gegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

4. Beteiligung der Behörden

Frühzeitige Beteiligung

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. 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)

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24. November 2023 beteiligt und um Stellungnahme innerhalb 31 Tage gebeten. Die eingegangenen Schreiben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in (Anlage 7) dargestellt.

5. 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 wurden im Durchführungsvertrag vereinbart.

6. Durchführungsvertrag

Als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zwischen der LHS und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 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 enthält der Durchführungsvertrag städtebauliche Regelungen, die insbesondere die SIM-Vereinbarungen, die Fassadengestaltung, Einfriedigungen, Müllbehälterstandplätze, Werbeanlagen sowie Antennen regeln.

7. 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.

8. 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