

Stuttgart, 26.06.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Theodor-Schöpfer-Weg/Bockelstraße (Heu 65) im Stadtbezirk Stuttgart-
Sillenbuch**

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	10.07.2018
Bezirksbeirat Sillenbuch	Beratung	öffentlich	11.07.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.07.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	24.07.2018

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Theodor-Schöpfer-Weg/Bockelstraße (Heu 65) im Stadtbezirk Stuttgart-Sillenbuch ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 2. Mai 2018.

Begründung

Das Wohnquartier zwischen Theodor-Schöpfer-Weg, Bockel-, Paprika- und Korianderstraße soll im Zuge der von der Landeshauptstadt Stuttgart angestrebten Innenentwicklung baulich ergänzt werden, um dort dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Grundstücke im Quartier befinden sich überwiegend im Eigentum der VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG (VdK), der Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG (BG-Luginsland) und privater Eigentümer (s. Anlage 4).

Die beiden Baugenossenschaften haben in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung von ihren Architekten ein gemeinsames Bebauungskonzept erstellen lassen (Anlage 3a, b). Dabei ist im ersten Bauabschnitt ein gemeinsamer Bau einer Tiefgarage sowie eines ergänzenden, zweigeteilten Gebäudes an der Koriander-

straße/Bockelstraße vorgesehen. Die öffentliche Stichstraße, die bisher die Erschließung in das Gebiet und zu den Garagenhöfen sichert, kann ebenso wie die Garagen entfallen und stattdessen Wohnraum geschaffen werden. Die zwei bestehenden Gebäude Korianderstraße 6-12 sollen in diesem Zuge abgebrochen und durch drei anders angeordnete Neubauten ersetzt werden. Das Konzept bildet die Basis für den künftigen Bebauungsplan.

In diesem ersten Bauabschnitt können mit einer entsprechenden Änderung des Planungsrechts im Quartier somit ca. 80 Wohnungen entstehen. Dabei werden die 24 Wohnungen im Bestand ersetzt und 56 Wohnungen neu geschaffen.

Im weiteren Verfahren wird bis zum Auslegungsbeschluss geprüft, ob die Grundstücke, die sich im Eigentum von Eigentümergemeinschaften befinden, Bestandteil des Bebauungsplans bleiben oder das Verfahren in Teilabschnitten fortgeführt wird.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt werden. Die Aufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung i. S. von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) wird verwiesen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. Dabei werden die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksamt Sillenbuch öffentlich ausgelegt. Zudem können die Planunterlagen im gleichen Zeitraum auch online unter <http://www.stuttgart.de/planauslage> eingesehen werden. Bei einem Erörterungstermin in Heumaden soll der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden.

Durch das geplante Vorhaben wird eine Wertsteigerung ausgelöst. Daher findet das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anwendung. Aufgrund der bereits vorgelegten städtebaulichen Konzeption und der Beschränkung der Planung auf einen räumlich sehr begrenzten Bereich kann auf ein Wettbewerbsverfahren verzichtet werden. Beide Baugenossenschaften verpflichten sich zu sozialverträglichen Mieten. Die Grundvereinbarung für SIM wird abgeschlossen, sobald die entsprechende Wertermittlung vorliegt. Der erforderliche städtebauliche Vertrag mit konkreten Regelungen zum SIM wird vor dem Auslegungsbeschluss unterzeichnet.

Die Planung der VdK wurde gemeinsam mit der Planung für das Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 am 15. Februar 2017 im Bezirksbeirat Sillenbuch (Niederschrift Nr. 4) und am 21. Februar 2017 im UTA (Niederschrift Nr. 69) in einem mündlichen Bericht vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen voraussichtlich keine Kosten. Eine abschließende Aussage zu den finanziellen Auswirkungen kann erst im weiteren Verfahren nach der Beteiligung der Behörden und der städtischen Ämter erfolgen. Die Übernahme der sich eventuell daraus ergebenden Kosten durch die Planungsbegünstigten wird in einem städtebaulichen

Vertrag geregelt. Zu beachten ist auch die geplante Umgestaltung bzw. Veräußerung von nicht mehr benötigter öffentlicher Verkehrsfläche des als Zufahrt dienenden Stichts der Korianderstraße, die Einnahmen für die Landeshauptstadt Stuttgart zur Folge haben.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 2. Mai 2018
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 2. Mai 2018
3. a) Entwurfskonzept - Kurzfristige Planung - Vorplanung vom 16. April 2018
b) Entwurfskonzept - Langfristige Planung - Vorplanung vom 16. April 2018
4. Kurzfristige Planung und Eigentumsverhältnisse von 2. Mai 2018

<Anlagen>