

Stuttgart, 22.01.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gohl-/Straifstraße (De 118) im Stadtbezirk Degerloch**  
**- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**  
**- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	18.02.2020
Bezirksbeirat Degerloch	Beratung	öffentlich	18.02.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	03.03.2020

**Beschlussantrag**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gohl-/Straifstraße (De 118) im Stadtbezirk Degerloch ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

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

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 9. September 2019.

**Begründung**

Die Baugenossenschaft FLÜWO Bauen Wohnen eG möchte an ihrem Stammsitz an der Gohl-/Straifstraße in Degerloch die vorhandene Bebauung erneuern. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit drei siebengeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren und ein dreigeschossiges Bürogebäude. Die Bebauung wird den zeitgemäßen Wohnanforderungen nicht mehr gerecht. Aus diesem Grund möchte die FLÜWO alle Gebäude abreißen, das Verwaltungsgebäude umsiedeln und das Areal neu bebauen. Dazu hat die FLÜWO 2017 eine Mehrfachbeauftragung mit 5 Büros ausgelobt. Nachdem in einer ersten Preisgerichtssitzung zwei zweite Preise vergeben wurden, haben die beiden Preisträgerbüros ihre Entwürfe gemäß den Empfehlungen des Preisgerichts grundlegend überarbeitet.

Am 10. Dezember 2018 wurde in einer zweiten Sitzung der Entwurf des Büros Wittfoht Architekten, Stuttgart mit dem 1. Rang ausgezeichnet und empfohlen, diese Arbeit der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen. Es wurden dabei Empfehlungen für eine weitere Überarbeitung ausgesprochen, die teilweise in die Planung eingearbeitet werden konnten.

Die überarbeitete Planung des Büros Wittfoht Architekten, Stuttgart wurde mit mündlichem Bericht am 9. Juli 2019 dem Städtebauausschuss sowie am 23. Juli 2019 dem Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) und dem Bezirksbeirat Degerloch vorgestellt. Die Planung wurde positiv bewertet. Der UTA hat sich dafür ausgesprochen, die Planungsvariante mit zusätzlichem Staffelgeschoss zu realisieren.

Da das Vorhaben auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 1986/14 Obere Weinstein/Albplatz Degerloch nicht genehmigt werden kann, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Baugenossenschaft FLÜWO Bauen Wohnen eG als Vorhabenträgerin hat am 25. September 2019 den Antrag auf ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB gestellt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die Neubebauung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung i. S. von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer eines Monats im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksamt Degerloch öffentlich ausgelegt werden. Zudem können die Planunterlagen auch online eingesehen werden. Außerdem soll der Öffentlichkeit in einem Erörterungstermin in Degerloch die Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden. Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 9. September 2019 wird verwiesen.

Durch das geplante Vorhaben wird eine Wertsteigerung ausgelöst, daher finden die mit Beschluss vom 9. Mai 2019 fortgeschriebenen Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) Anwendung. Die Vorvereinbarung zum SIM wurde abgeschlossen. Vor dem Satzungsbeschluss muss der abschließende Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungs- und Verfahrenskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernimmt die Vorhabenträgerin.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 9. September 2019
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 9. September 2019
3. Planunterlagen zum Vorhaben, Wittfoht Architekten,  
Stand 10. September 2019 (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

<Anlagen>