

Stuttgart, 26.06.2019

**Vorhabenbez. Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Wohnbebauung östlich der Solitudestraße/Wolfbusch (Weil 234)
im Stadtbezirk Weilimdorf**

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

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	23.07.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	24.09.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	01.10.2019

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnbebauung östlich der Solitudestraße/Wolfbusch (Weil 234) im Stadtbezirk Weilimdorf ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit dem Ziel aufzustellen, das Planrecht zu ändern.

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

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 1. April 2019.

Begründung

Planungsziel

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Solitudestraße im westlichen Bereich der Siedlung Wolfbusch. Mit einer Fläche von 1.341 m² umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 7367 und 7372/1. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von dringend im Stadtbezirk benötigtem Wohnraum.

Auf den genannten Flurstücken sollen ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten (Sozialmietwohnungen) und drei Reihenhäuser ermöglicht werden. Die notwendigen Stellplätze, die von der Solitudestraße aus angefahren werden, sind als oberirdische Stellplätze im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Mit dieser Bebauung wird ein erkennbarer Abschluss der Siedlung zur historischen Achse, der Solitudestraße, formuliert und damit ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung geleistet. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da für diese Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan 1937/108 Bauverbot festgesetzt ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erforderlich, um das für die Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung notwendige Planungsrecht zu schaffen.

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 1. April 2019 wird verwiesen (Anlage 1).

Im November 2016 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für die Errichtung von drei Reihenhäusern und einem Doppelwohnhaus gestellt. Nach Ausarbeitung des Bebauungskonzepts hat die Verwaltung am 10. Juli 2018 mit GRDRs 554/2018 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss im Ausschuss für Umwelt und Technik eingebracht. Dieser Beschlussvorlage wurde im Bezirksbeirat Weilimdorf am 18. Juli 2018 mehrheitlich zugestimmt, bevor sie dann dem Ausschuss für Umwelt und Technik am 24. Juli 2018 zur Beschlussfassung vorgelegt wurde. Auf Betreiben der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SÖS-LINKE-PluS und SPD wurde die Verwaltung beauftragt, erneut Gespräche mit dem Vorhabenträger darüber zu führen, dass auf dem Grundstück auch geförderter Wohnraum vorzusehen ist (vgl. Niederschrift Nr. 363 TOP 7, Sitzung vom 24. Juli 2018). In mehreren Gesprächen ist es abschließend gelungen, eine Modifizierung der Planung mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren. Statt dem Doppelwohnhaus, ist nun ein Mehrfamilienhaus vorgesehen, in dem drei Sozialmietwohnungen (SMW gemäß dem Landeswohnraumförderungsgesetz) eingerichtet werden sollen.

Die Grundrisse wurden auf ihre Förderfähigkeit hin geprüft. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss ist eine 5-Zimmer-Wohnung und im Dachgeschoss eine 4-Zimmer-Wohnung vorgesehen. Im weiteren Verfahren ist die Planung weiter zu konkretisieren. Die geplanten südlich angrenzenden Reihenhäuser bleiben unverändert. Die Beschlussvorlage GRDRs 554/2018 wird nun als Neufassung mit den genannten Änderungen dem Ausschuss für Umwelt und Technik erneut vorgelegt.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass im Bezirksbeirat am 18. Juli 2018 angeregt wurde, eine fußläufige Verbindung von der Solitudestraße zum Auerhahnweg herzustellen. Hinsichtlich des geplanten Entwurfs sind die Flurstücke zu klein, um die vorgesehenen Wohneinheiten und die notwendigen Nebenanlagen unterzubringen und zusätzlich eine Verbindung für Fußgänger zum Auerhahnweg anzubieten. Über die Solitudestraße ist eine geeignete fußläufige Verbindung zur Straße Am Vogelherd vorhanden.

Aus dem Bezirksbeirat Weilimdorf kam zudem die Anregung, dass auf der Solitudestraße mit Tempo 30 gefahren werden solle mit dem Hinweis, dass auch in der Bodenseeregion auf Bundesstraßen Tempo 30 gelte. Bislang gilt in Stuttgart ein Vorbehaltsstraßennetz. Auf diesen Straßen, zu der auch die Solitudestraße zählt, gilt all-

gemein Tempo 50. Eine Ausnahme stellen Schulen und Kindergärten dar, in diesen Bereichen kann aus Rücksicht auf Kinder Tempo 30 festgesetzt werden und wurde auch bereits an vielen Stellen in Stuttgart umgesetzt. Es ist zudem anzumerken, dass die Anregung eines Tempolimits in einem Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden kann.

Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann daher entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Bestehende Lärmimmissionsbelastungen im Plangebiet durch Straßen- und Stadtbahnverkehr (Solitudestraße) sowie durch die auf der gegenüberliegenden Seite der Solitudestraße gelegenen Sportanlagen sind bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren zu beachten. Ein Lärmgutachten wurde bereits erstellt unter Berücksichtigung einer geplanten 2,5 m hohen Lärmschutzwand entlang der Solitudestraße. Diese konkrete aktive Schallschutzmaßnahme wurde bereits im Vorfeld konzipiert, so dass diese in den Berechnungen des zugrundeliegenden Gutachtens bereits berücksichtigt ist. Voraussichtlich werden jedoch weitere Schallschutzmaßnahmen (passiv) notwendig werden.

Eine vertiefende Artenschutzprüfung evtl. vorkommender seltener und gefährdeter bzw. besonders und streng geschützter Arten der Fauna wird im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten für nicht erforderlich gehalten. Es ist davon auszugehen, dass hauptsächlich siedlungstypische und hinsichtlich ihrer Habitatansprüche weniger anspruchsvolle Arten (v. a. Vögel) vorkommen.

Auf der Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Plangebiets zum gegenwärtigen Planungsstand ein Verlust von ca. 0,27 Bodenindexpunkten, da die Böden im Plangebiet von hoher Qualität sind (Qualitätsstufe 4). Eine abschließende Bilanzierung wird noch durchgeführt.

Durch die Inanspruchnahme von Böden der Qualitätsstufe 4 auf mehr als 500 m² handelt es sich um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass in Bezug auf die Umweltbelange bzw. die zu betrachtenden Schutzgüter mit Ausnahme des Schutzgutes Boden die Auswirkungen insgesamt als nicht erheblich einzustufen sind.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in der Anlage 1 dargestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Wohnen und im Bezirksrathaus Weilimdorf öffentlich einzusehen sind. Zugleich werden die Unterlagen auch im Internet zur Verfügung gestellt.

Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Bezirksrathaus Weilimdorf gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die anfallenden projektbezogenen Kosten (Erschließung, Aufwendungen für städtebauliche Gestaltungsmaßnahmen) werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Vorhabenträger wurde eine Grundvereinbarung abgeschlossen, in welcher er sich verpflichtet hat, am SIM-Verfahren mitzuwirken.

Im weiteren Verfahren wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen. Desweiteren sind die SIM-Konditionen zu regeln.

Der Stadt entstehen voraussichtlich keine Kosten. Endgültige Angaben hierzu können jedoch erst nach Anhörung der städtischen Ämter sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemacht werden.

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 1. April 2019
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 1. April 2019 (verkleinert)
3. Lageplan vom 13. März 2019 (Bauvorhaben)

Siehe Dateianhang