

Stuttgart, 12.10.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gebrüder-Schmid-Weg/Taubenstaffel im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 284)**  
**- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB**  
**- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	25.10.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	17.01.2017
Bezirksbeirat Süd	Beratung	öffentlich	17.01.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	24.01.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	16.05.2017

**Beschlussantrag**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gebrüder-Schmid-Weg/Taubenstaffel im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 284) vom 12. August 2016 mit Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

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

**Kurzfassung der Begründung**

Das Plangebiet liegt zwischen dem Generationenhaus Heschl und der Taubenstaffel bzw. dem Brauerei-Areal von Stuttgarter Hofbräu. Rund um den zentral im Gebiet liegenden Gebrüder-Schmid-Weg sind Maßnahmen zur Neuordnung des Areals geplant. Für die Entwicklung der geplanten Neubauvorhaben ist das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan 1898/10 in Verbindung mit der Ortsbausatzung von 1935) nicht geeignet.

An Stelle des heutigen Jugendhauses (Böblinger Straße 92) ist ein zeitgemäßer Ersatzneubau des Jugendhauses mit integrierter Stadtteilbibliothek geplant. Das angestrebte Raumprogramm ist auf Grundlage des bislang gültigen Bebauungsplans 1898/10, in Verbindung mit der Ortsbausatzung von 1935 (Baustaffel 3), nicht umsetzbar. Für den Neubau des Jugendhauses mit Stadtteilbibliothek wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis in die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans einfließt.

Eine weitere Neuordnung ist auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 vorgesehen. Die Büronutzung auf dem Grundstück zwischen dem Gebrüder-Schmid-Weg und der Taubenstaffel soll aufgegeben werden. Vorgesehen ist eine Neubebauung des Areals, die im Erdgeschoss als Hauptnutzer einen Lebensmittelmarkt (Aldi) und darüber Wohnen vorsieht. Der Standort liegt im D-Zentrum Böblinger Straße gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart. Die stadtplanerische und städtebauliche Konzeption, durch die das vorhandene Zentrum gestärkt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, wird im Grundsatz positiv bewertet. Eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters hat bestätigt, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen oder die städtebaulichen Strukturen sowohl in Heslach selbst als auch in angrenzenden Stadtteilen bzw. dem Untersuchungsraum absehbar seien. Vielmehr werde die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung im einwohnerstarken Stadtteil Heslach stabilisiert und gesichert.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Grundstück Böblinger Straße 104 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich des Geltungsbereichs, an der Böblinger Straße, wird eine Grenzlinie, an der besondere Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind, dargestellt (Kollisionslinie; hier grenzen derzeit Wohnbauflächen direkt an gewerbliche Bauflächen). Um die Ziele des Bebauungsplans Gebrüder-Schmid-Weg/Taubenstaffel realisieren zu können, ist die Darstellung des Flächennutzungsplans von Gewerbliche Baufläche (Bestand) in Gemischte Baufläche (Umnutzung) zu ändern. Die Kollisionslinie entfällt. Der FNP wird im Bereich der gewerblichen Baufläche gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als aus dem FNP entwickelt angesehen.

Aufgrund der beabsichtigten Planung ist davon auszugehen, dass für diesen Bereich (Flurstücke 5175/2, 5666, 5666/1 und 5666/6 mit insgesamt 3.423 m<sup>2</sup>) eine Bodenwertsteigerung entsteht. Dieser Teilbereich unterliegt daher den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung. Für die vorgenannten Flurstücke ist bei der kommunalen Bewertungsstelle ein Wertgutachten in Auftrag gegeben worden. Auf Grundlage der Wertermittlung wurde eine so genannte Grundvereinbarung nach SIM zwischen der Eigentümerin und der Stadt abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin, die Verfahrensgrundsätze von SIM sowie die dargestellte Wertsteigerung anzuerkennen. Es ist vorgesehen, zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans mit der Stadt nach § 11 BauGB einen Städtebaulichen Vertrag nach den Grundsätzen von SIM abzuschließen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist ein neues Planungsrecht erforderlich.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf größtenteils berücksichtigt. Nicht oder nur teilweise berücksichtigt konnte ein Teil der Stellungnahmen zu den Festsetzungen

auf dem Grundstück Böblinger Straße 104. Die Äußerungen der Beteiligten sind in Anlage 7 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls beteiligt. Die Stellungnahmen wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung:**

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und kann deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben.

Gemäß § 13 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 a (2) 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Unabhängig hiervon wurden alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 (6) 7 BauGB ermittelt, bewertet und in der Begründung dargelegt. Im Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

### **Änderung des Geltungsbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde an zwei Stellen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss leicht verändert:

1. Der Geltungsbereich wurde im Osten um eine dreieckige Grundstücksfläche von ca. 24 m<sup>2</sup> des angrenzenden Grundstücks des Generationenhauses Heschl (Flst. 5682/3) erweitert. Damit wird erreicht, dass der aufzustellende Bebauungsplan an den angrenzenden Bebauungsplan 1999/2 Unterer Wannenberg/ Schickhardtstraße lückenlos angrenzt.
2. An der Taubenstaffel wurde eine Teilfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> des Flst. Nr. 5659 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das städtische Flurstück Nr. 5659 (Taubenstaffel) war zum Aufstellungsbeschluss mit einer dreieckigen Fläche nördlich der Trafostation Böblinger Straße 106/1 in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Teilfläche ist für die Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wurde deshalb an die bestehenden Flurstücksgrenzen angepasst.

Die Änderungen sind geringfügig und haben keine Auswirkungen auf Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ist kein Grunderwerb erforderlich. Es entstehen keine Grunderwerbskosten. Der Planungsvorteil beträgt rd. (Anl. 11 – Rd.Nr. 0.1).

Zwischen dem Gebrüder-Schmid-Weg und der Gebelsbergstraße wird die Herstellung einer treppenfremen Wegeführung vorgesehen. Sobald eine Realisierung möglich ist, entstehen hierfür Kosten, zu denen derzeit noch keine Angaben gemacht werden können.

Für den Neubau des Jugendhauses mit Stadtteilbibliothek (Böblinger Straße 92) wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Über Planung und Kosten wurde in einer separaten Vorlage informiert (siehe „Neubau Jugendhaus Heslach mit Stadtteilbibliothek – Grundsatzbeschluss“, GRDRs 1213/2015). Die für die Durchführung des Projekts notwendigen Auszahlungen sowie die zugesagten Einzahlungen aus Stiftungsmitteln der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung sind im Haushaltsentwurf 2016/2017 bereits veranschlagt.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate AKR, JB, T, OB/82

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Antrag Nr. 402/2014 der SPD-Gemeinderatsfraktion, Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS vom 22.12.2014, Betreff: Neubau Jugendhaus Heslach und Stadtteilbibliothek Stuttgart-Heslach.

Antrag Nr. 323/2015 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS vom 15.09.2015: Betreff: Gentrifizierung in Stuttgart Heslach verhindern.

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 12.08.2016
3. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
4. Bebauungsplanentwurf vom 12.08.2016
5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
6. Beteiligung der Öffentlichkeit - Protokoll Erörterungstermin
7. Zusammenstellung der Anregungen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
8. FNP Berichtigung
9. Modellfoto, Originalmaßstab 1:500
10. städtebaulicher Vertrag nach SIM, Entwurf
- .....
11. Geschützte Daten (nur für Mitglieder des Gemeinderats)

<Anlagen>