

Stuttgart, 13.01.2022

**Bebauungsplan und Satzung über örtl. Bauvorschriften  
Wohnen Düsseldorfer/Bottroper Straße (Ca 312)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt  
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	01.02.2022
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	02.02.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	08.02.2022

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnen Düsseldorfer/Bottroper Straße (Ca 312) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Der künftige Geltungsbereich ist nach gegenwärtigem Stand der Planung auf dem Deckblatt der Anlage Allgemeine Ziele und Zwecke vom 22. November 2021 dargestellt.

Maßgebend für den künftigen Geltungsbereich ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 22. November 2021.

**Begründung**

Der Planungsbereich liegt im Stadtteil Hallschlag, der sich seit nunmehr über 15 Jahren durch zahlreiche Konzepte und Projekte im Freiraum, Wohnungsbau und Gemeinbedarf zu einem attraktiven und lebendigen Quartier entwickelt hat.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) als heutige Eigentümerin von ca. zwei Drittel des Wohnungsbestandes im Hallschlag hat im Jahr 2005 mit der Revitalisierung ihrer Wohnungsbestände begonnen und verfolgt seither erfolgreich ein Konzept der Instandsetzung, Modernisierung und Neuordnung ihrer Liegenschaften. Die Revitalisierung geht dabei Hand in Hand mit den Zielen der Stadterneuerung (2007 wurde der Stadtteil in das Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" aufgenommen).

Um diese Geschichte fortzuschreiben und dauerhaft planerisch zu sichern, wurde in den Jahren 2019/2020 ein Rahmenplan erstellt. Mit der Rahmenplanung wurden neue Leitziele gesetzt, die sich auch maßgeblich auf das Plangebiet auswirken. Das Quartier an der Düsseldorfer/Bottroper Straße ist ein Schwerpunkt in der weiteren Wohnbauentwicklung des Stadtteils. Die bestehende Bausubstanz aus den 1930er- und 1950er-Jahren ist wirtschaftlich nicht mehr ertüchtigungsfähig und soll insgesamt abgebrochen werden; das Gebiet soll anschließend neu entwickelt werden. Im Rahmen der Untersuchungen zur Erstellung des Rahmenplans Hallschlag ist für den Bereich ein erhebliches Nachverdichtungspotential von ca. 300 Wohneinheiten gegenüber derzeit 114 Wohneinheiten erkannt worden.

2021 hat ein Planungswettbewerb unter Beteiligung von Mitgliedern des Gemeinderats mit 18 Arbeitsgemeinschaften aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros stattgefunden, um ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept für das Gebiet zu entwickeln. Ziel war es, ein breites, bezahlbares Wohnangebot in kleinräumiger Mischung für das Quartier abzubilden. Die Bietergemeinschaft Schüler Architekten (Düsseldorf) und faktorgrün (Freiburg) ist als 1. Preisträger aus dem Wettbewerb hervorgegangen. Das Konzept ist Grundlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan, in welchem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Im Zuge der Planung des neuen Wohnquartiers der SWSG soll auch der angrenzende Straßenabschnitt Am Römerkastell/Bottroper Straße im Bereich des Nastplatzes überprüft werden. Auf den Flächen des Ideenteils des Planungswettbewerbs, welcher Teile des Flurstücks 1149/1 sowie das Flurstück 1150/1 umfasst, sind ein Kita-Neubau sowie innovative Wohnkonzepte vorgesehen.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:**

Das neue Quartier soll einen eigenständigen Stadtbaustein bilden und den bisher bestimmenden Zeilenbau in Wohnhöfe mit dem Ziel einer Hierarchisierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen transformieren. Das Quartier soll durchlässig werden und eine barrierefreie Durchwegung, die den zukünftigen Grünzug „Auf der Steig“ mit dem Travertinpark verbindet, bieten. Die Wegeachse soll hierbei bewusst durch das Quartier hindurchgeführt geführt werden, um so verkehrsfreie Stadträume mit einer hohen Freiraumqualität zu schaffen. Die zueinander versetzten Baufelder sollen eigenständige Nachbarschaften ausbilden und ein differenziertes inneres Raumgefüge schaffen.

Das Plangebiet soll durch zwei unterschiedliche Bautypologien, offene Wohnhöfe und Gebäudewinkel strukturiert werden. Die beiden Winkel sollen sich gegenüberliegen und so die diagonale Durchwegung betonen. In den Gebäudewinkeln sollen sich gemeinschaftliche Nutzungen und Sonderwohnformen befinden, die hier jeweils die Platzbereiche zur Düsseldorfer Straße und zur Bottroper Straße/Nastplatz rahmen und beleben sollen.

Die Wohnhöfe sollen jeweils auf einem kleinen Sockel liegen und über Freitreppen mit den öffentlichen Räumen verbunden werden. Nach innen sollen ruhige, halböffentliche und begrünte Hofsituationen mit wohnungsnahen Spielflächen und Kommunikationsorten entstehen. Die Anordnung der Gebäude soll die Identität und die Gemeinschaft innerhalb der Nachbarschaften fördern. Die Bebauung der Wohnhöfe und Winkelgebäude soll gestaffelt mit Gebäudehöhen zwischen vier und sechs Geschossen ausgeführt werden.

Eine Tiefgarage soll unter den Baufeldern entstehen, die zu einer zugeordneten Gemeinschaftsgarage ausgestaltet und über eine Ein- und Ausfahrt an der Straße Am Römerkastell erschlossen wird. Der Straßenabschnitt Am Römerkastell und Bottroper Straße soll im Bereich des Nastplatzes neu gestaltet werden. Eine neue Querung, die das Quartier mit dem Nastplatz, der Carl-Benz-Schule und dem angrenzenden Traverinpark verbindet, soll geschaffen werden.

Auf den Flurstücken 1149/1 und 1150/1 sieht die Planung eine Kita an der Düsseldorfer Straße und dem Helga-Feddersen-Weg vor. Diese soll sich im Erdgeschoss des winkelförmigen Gebäudes befinden und über einen großzügigen Außenbereich verfügen, der sich nach Nordosten öffnet. Neben der Kita-Nutzung sollen in den Obergeschossen innovative Wohnformen angeboten werden.

Zur Realisierung des Konzepts ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ausführliche Erläuterungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung finden sich in der Anlage (Anlage 1).

### **Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM):**

Das Plangebiet teilt sich in die Flurstücke 1149/1, 1150/1 und 1128, welche sich in städtischem Eigentum befinden. Die Flurstücke 1149/1 und 1128 sind mit einem Erbbaurecht zugunsten der SWSG belastet. Abhängig von den zukünftigen Eigentumsverhältnissen fällt die geplante Neubaumaßnahme zu Teilen unter das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM): Neben Regelungen zur Herstellung von preisgebundenem und gefördertem Wohnraum regelt das SIM die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den durch das Bauvorhaben ausgelösten Kosten der städtebaulichen Planung, der Baureifmachung und Erschließung sowie der Bereitstellung der erforderlichen Gemeinbedarfsinfrastruktur einschließlich Grün- und Ausgleichsflächen.

Ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, sind im Plangebiet mindestens 30 % der für Wohnen neu geschaffenen Bruttogrundfläche für geförderten Wohnraum vorzusehen, welche über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin SWSG und der Landeshauptstadt Stuttgart gesichert werden.

Sollten die Flurstücke im Zuge der Planungen an die SWSG verkauft werden, gelten für diese Flächen erhöhte Förderquoten, welche analog zu SIM über die Grundstückskaufverträge zu regeln sind. Sollten die Flurstücke 1149/1 und 1128 hingegen in städtischem Eigentum bzw. mit einem Erbbaurecht zugunsten der SWSG belastet bleiben, gilt für diese Flurstücke SIM.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung:**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt; die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB kann abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplanten Vorhaben sind nicht zu erwarten.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke auf die Dauer von 1 Monat im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Internet öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Bezirksrathaus Bad Cannstatt gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten, die Kosten für gegebenenfalls erforderliche Gutachten sowie gegebenenfalls bei der Realisierung des Vorhabens entstehende Kosten im Zusammenhang mit Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum trägt die Vorhabenträgerin SWSG. Die anteiligen Kosten für die Kita und innovative Wohnformen auf den Flurstücken 1149/1 und 1150/1 sowie für die Gestaltung der Verkehrsflächen trägt die Landeshauptstadt Stuttgart.

Eventuell entstehende sonstige finanzielle Auswirkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

### **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 22. November 2021
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 22. November 2021
3. Auszug Wettbewerbspläne (Schüler Architekten und faktorgrün Stand 07/2021)

<Anlagen>