

Amt:
Stadtbauamt 31

Amtsleiter/in: Herr Günther

Sachbearbeiter/in:
Carina Gloerfeld

Bürgermeister Dirk Oestringer

Bebauungsplan "Kupferwiesen II" - Satzungsbeschluss

Info: Der Bebauungsplan „Kupferwiesen II“ soll der zukunftsorientierten Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Quartiers Kupferwiesen-, Schiller-, Hofwiesenstraße und dem Wettegraben dienen. Nachdem der Bebauungsplan aufgestellt und gleichzeitig ausgelegt wurde, soll dieser nun als Satzung beschlossen werden.

I. Beratungsfolge der Gemeinderatsvorlage

Gremium	zur	am	
Technischer Ausschuss	Vorberatung	03.11.2025	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	19.11.2025	öffentlich

II. Antrag

1. Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Kupferwiesen II“ in Gerlingen wird in der Fassung vom 31. Juli 2025 nach § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO als Satzungen beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Kupferwiesen II“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Maßgebend sind die Planzeichnung, der Textteil und die Begründung.

III. Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Veranschlagung der Maßnahme		
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/ Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag		i. H. v. 0,00 €
davon Ermächtigungsüberträge		i. H. v. 0,00 €
Projektkosten		i. H. v. 0,00 €
Kosten liegen im Rahmen der vorgesehenen Gesamtkosten lt. Haushaltsplan		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Bei Kostenüberschreitung gegenüber Haushaltsplan		
Über- oder außerplanmäßig?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Deckungsvorschlag:		
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag		i. H. v. 0,00 €
<input type="checkbox"/> kein Deckungsvorschlag möglich		
Jährliche Folgekosten:		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ausgabe bei Kostenstelle/Sachkonto:	/	i. H. v. 0,00 €
davon Abschreibungen		i. H. v. 0,00 €
Einnahme bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
	Nettoaufwand jährlich ca.	0,00 €
Anmerkung	Es erfolgt eine Kostenübernahme der anfallenden Planungskosten sowie der Anwaltskosten der projektbegleitenden Rechtsberatung durch die Bauherren. Dies ist im jeweiligen Städtebaulichen Vertrag mit der BWV und LBG geregelt.	

Mitzeichnung Kämmerei

IV. Begründung

Ausgangslage

Die Festsetzungen des für das Gebiet geltenden Bebauungsplans „Kupferwiesen“, rechtskräftig seit dem 31.01.1975, sind durch die Bestandsbebauung (Zeilenbebauung, Anlage 1) zwischen der Kupferwiesen-, Schiller-, Hofwiesenstraße und dem Wettegraben ausgeschöpft. Die definierte überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet ist eng an der Bestandsbebauung orientiert und eröffnet somit nur wenig Spielraum für eine Weiterentwicklung und Optimierung der bestehenden Bebauung oder für eine Neuordnung und ggfs. Nachverdichtung. Die zulässige Geschossigkeit ist auf maximal fünf Vollgeschosse begrenzt. Um das Quartier weiterentwickeln und nachverdichten zu können, wurde der Bebauungsplan „Kupferwiesen II“ neu aufgestellt und ausgelegt.

Die Eigentümer des Gebäudebestandes im Planbereich sind der Stuttgarter Bau- und Wohnungsverein (BWV) sowie die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten (LBG). Der BWV ist mit dem Anliegen der zukünftigen Weiterentwicklung ihrer Bestandsgebäude auf die Stadtverwaltung zugekommen und hat ihre Vorstellungen hinsichtlich einer Neubebauung und den damit einhergehenden Problematiken mit dem derzeit geltenden Planungsrecht „Kupferwiesen“ dargestellt.

Der von der BWV in Auftrag gegebene Städtebauliche Entwurf wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.09.2021 vorgestellt. Die Konzeption und das Vorhaben wurden seitens der Ausschussmitglieder begrüßt. Der weiterentwickelte Städtebauliche Entwurf vom 06.07.2023 (Anlage 2) bildet die Grundlage für die langfristig angestrebte Entwicklung des Quartiers und für den Entwurf des Bebauungsplans „Kupferwiesen II“ (Anlage 3, 4 und 5).

In der Sitzung des Gemeinderats vom 09.04.2025 wurde die Aufstellung und die Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahme des Landratsamts Ludwigsburg führte dazu, dass das schaltechnische Gutachten (Anlage 9) überarbeitet und der Bebauungsplan auf Grund von angepassten Festsetzungen des Schallschutzes erneut ausgelegt werden musste. Bei der erneuten Auslegung gingen keine neuen Stellungnahmen ein, außer eine erneute des Landratsamts Ludwigsburg, die auf ihre Stellungnahme aus der ersten Auslegung verwies. Die gemachten Anmerkungen wurden geprüft und in einer erneuten Abwägungstabelle entsprechend beantwortet. Die Abwägungstabellen beider Auslegungen sind als Anlage beigefügt (Anlage 6 und 7). Nun soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden (Anlage 8).

Ziel und Zweck

Ziel der Planung ist eine Verdichtung der derzeitigen Wohnnutzung, die Schaffung einer kleinteiligeren und durchlässigeren Baustruktur sowie individuell nutzbarer Freiflächen in den Zwischenräumen. Das Vorhaben ist eine Innenentwicklungsmaßnahme mit dem Ziel, die vorhandene Grundstücksfläche effizienter zu nutzen. Die Nachverdichtung im Bestand dient gleichzeitig der Schonung der Außenbereichsflächen. Dies entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 Gerlingens.

Die BWV und LBG beabsichtigen eine Nachverdichtung der Nutzungen durch den sukzessiven Abriss bestehender Gebäude und durch eine Neubebauung. Der erarbeitete Städtebauliche Entwurf geht mit dem Entwurf des Bebauungsplans konform.

Die geplante Realisierung des Vorhabens der BWV soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Dies ermöglicht eine höhere Flexibilität bei der Umquartierung der Bestandsmieter und erleichtert die Umsetzung der aus der Habitatpotenzialanalyse hervorgehenden und zwischen der Stadt und dem BWV beschlossenen CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion.

Wesentliche Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung, ein allgemeines Wohngebiet, wird beibehalten.

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen flexibel festgesetzt.
- Über die einzeln abgegrenzten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und über die Regelung der offenen Bauweise wird die städtebauliche Gliederung des Quartiers festgelegt.
- An der Dachform des Flachdachs wird festgehalten. Dieses fügt sich weiterhin in die Bebauung der direkten Umgebung ein und ermöglicht durch die Anbringung von Dachbegrünung und bspw. Solaranlagen positive ökologische Auswirkungen für das Quartier.
- Der ruhende Verkehr soll langfristig vollständig unterirdisch in Tiefgaragen organisiert werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig, offene Stellplätze können zugelassen werden.
- Der Bebauungsplan sieht gezielte Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets vor, z. B. durch eine Pflanzung von Bäumen, einer Dachbegrünung, einer Begrünung von Einfriedungen und Nebenanlagen, sowie durch Begrünungsmaßnahmen der privaten Bauflächen.

Zudem wurden ein schalltechnisches Gutachten (Anlage 9), eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse (Anlage 10) und Gutachten zur starkregenbedingten Überflutungssituation im Plangebiet (Anlage 11 und 12) durchgeführt. Deren Ergebnisse und Maßnahmenvorschläge flossen in den Entwurf des Bebauungsplans mit ein.

Anlagen

Anlage 01_Bestandsplan Plangebiet Kupferwiesen II Dez. 2021
 Anlage 02_Städtebaulicher Entwurf
 Anlage 03_Planzeichnung_Bebauungsplan_Kupferwiesen_II
 Anlage 04_Festsetzung_Bebauungsplan_Kupferwiesen_II
 Anlage 05_Begründung_Bebauungsplan_Kupferwiesen_II
 Anlage 06_Abwägungstabelle 1. Veröffentlichung
 Anlage 07_Abwägungstabelle 2. Veröffentlichung
 Anlage 08_Satzungsentwurf BP Kupferwiesen II
 Anlage 09_Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan_Kupferwiesen_II
 Anlage 10_Faunistischer Ergebnisbericht und HPA Bauplanung Kupferwiesen II
 Anlage 11_Detailuntersuchung Starkregen Kupferwiesen II
 Anlage 12_Detailuntersuchung Starkregen maximale Bebauung Kupferwiesen II
 Anlage 13_Städtebaulicher Vertrag_BWV n. ö.
 Anlage 14_Städtebaulicher Vertrag_LBG n. ö.
 Anlage 15_Ergänzende Vereinbarung Städtebaulicher Vertrag_BWV n. ö.
 Anlage 16_Ergänzende Vereinbarung Städtebaulicher Vertrag_LBG n. ö.