

Amt:
Stadtbauamt 31

Amtsleiter/in: Herr Günther

Sachbearbeiter/in:
Carina Gloerfeld

Bürgermeister Dirk Oestinger

Bebauungsplan "Kupferwiesen II" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Info: Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Kupferwiesen“ aus dem Jahr 1975 sind für das Quartier zwischen der Kupferwiesen-, Schiller-, Hofwiesenstraße und dem Wettegraben ausgeschöpft und nicht mehr zeitgemäß. Um das Quartier zukunftsorientiert weiterentwickeln und nachverdichten zu können, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt und gleichzeitig ausgelegt werden.

I. Beratungsfolge der Gemeinderatsvorlage

Gremium	zur	am	
Technischer Ausschuss	Vorberatung	24.03.2025	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	09.04.2025	öffentlich

II. Antrag

1. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen, den Bebauungsplan „Kupferwiesen II“, in Gerlingen aufzustellen. Diesem Aufstellungsbeschluss liegt der im Teil I und II des Entwurfs dargestellte Geltungsbereich zu Grunde. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 13 a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB).

2. Zudem wird gleichzeitig die Auslage für den Bebauungsplan „Kupferwiesen II“ beschlossen. Grundlage ist der Planentwurf mit Textteil und Begründung vom 24.03.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und öffentlich auszulegen. Mit der Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb eines Monats über die Planinhalte informieren kann.

Maßgeblich für die Auslage sind die Planzeichnung, der Textteil und die Begründung.

III. Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen		☐ Ja ☒ Nein
Veranschlagung der Maßnahme		
☒ im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/ Sachkonto	Ausgabe 5110020000/42713000 Einnahme 5110020000/34880000	i. H. v. 31.000,00 €
☐ 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		☐ Ja ☐ Nein
Bei Kostenüberschreitung gegenüber Haushaltsplan		
Über- oder außerplanmäßig?		☐ Ja ☐ Nein
Deckungsvorschlag:		
☐ im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
☐ im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag		i. H. v. 0,00 €
☐ kein Deckungsvorschlag möglich		
Jährliche Folgekosten:		☐ Ja ☐ 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, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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).

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 Stadtentwicklungskonzepts 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 6), eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse (Anlage 7) und Gutachten zur starkregenbedingten Überflutungssituation im Plangebiet (Anlage 8 und 9) 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_Entwurf Bebauungsplan Kupferwiesen II

Anlage 04_Entwurf Teil I Festsetzung Bebauungsplan Kupferwiesen II

Anlage 05_Entwurf Teil II Begründung Bebauungsplan Kupferwiesen II (Datei bezogene Anhänge I bis VII sind gleich mit Anlagen Vorlage; I = 9, II = 8, III = 7, IV = 6, V = 1, VI = 10, VII = 11)

Anlage 06_Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Kupferwiesen II

Anlage 07_Faunistischer Ergebnisbericht und HPA Bauplanung Kupferwiesen II

Anlage 08_Detailuntersuchung Starkregen Kupferwiesen II

Anlage 09_Detailuntersuchung Starkregen maximale Bebauung Kupferwiesen II

Anlage 10_Städtebaulicher Vertrag und Entwurf Ergänzende Vereinbarung_BWV (nö)

Anlage 11_Städtebaulicher Vertrag und Entwurf Ergänzende Vereinbarung_LBG (nö)