

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

### Gohl-/Straifstraße (De 118) im Stadtbezirk Stuttgart-Degerloch

#### Allgemeine Ziele und Zwecke



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

### **Inhaltsübersicht**

1. Plangebiet
2. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
4. Planerisches Konzept - Ergebnis der Mehrfachbeauftragung
5. Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung
6. Umweltbelange

### **1. Plangebiet**

#### Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Degerloch, es beinhaltet das Flurstück 1586 sowie Teilflächen der umgrenzenden Straßen:

- im Nordwesten die Gohlstraße (Flst. 1494),
- im Südwesten die Straifstraße (Flst. 1490),
- und im Süden die Wurlinger Straße (Flst. 1534).

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha. Das ca. 0,57 ha große Baugrundstück (Flst. 1586) ist im Eigentum der Baugenossenschaft FLÜWO Bauen Wohnen eG. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich sind in städtischem Eigentum.

#### Bestand

Im Bereich westlich der Albstraße in Stuttgart Degerloch ist zwischen der Schöttlestraße und der Wurlinger Straße überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Charakteristisch sind hier 3- bis 5-geschossige Zeilenbauten (Geschosswohnungsbau), die im Wesentlichen in den 1950-er Jahren entstanden sind. Im Planungsgebiet selbst befinden sich derzeit drei siebengeschossige Mehrfamilienhäuser und ein dreigeschossiges Bürogebäude, das bisher der Hauptsitz der Baugenossenschaft FLÜWO Bauen Wohnen eG ist. Östlich der Albstraße schließt zweigeschossige Wohnbebauung an.

Das Gebiet ist gut durchgrünt, an der Westseite der Albstraße gibt es einen breiten Grünstreifen mit ortsbildprägenden Bäumen, in dem ein Geh- und Radweg verläuft. Das Gelände fällt nach Süden hin um ca. 4 m ab.

Etwa 300 m südlich des Planungsgebiets, entlang der Albstraße, befindet sich ein Schulzentrum mit insgesamt 4 Schulen (Albschule, Fritz-Leonhardt-Realschule, Wilhelms-Gymnasium und Internationale Schule). Im Süden liegt ein öffentlicher Spielplatz und im Südwesten die evangelische Heilig-Geist-Kirche mit einer Kindertagesstätte.

In ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich in der Epplerstraße zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Das Gebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

## **2. Geltendes Recht und andere Planungen**

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für das Planungsgebiet sowie für die angrenzenden Bereiche Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### Bebauungspläne

Das zu überplanende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Obere Weinsteige / Albplatz (1986/14). Dieser setzt für das Planungsgebiet Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO, eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 1,1 fest. Die zulässige Gebäudehöhe der drei vorhandenen Wohntürme wird durch eine maximale HbA von < 19,50 m und für das im Norden liegende Bürogebäude mit der HbA von < 10,75 m jeweils über EFH definiert. Entlang der Albstraße setzt der Bebauungsplan einen Geh- und Radweg mit Verkehrsgrün fest.

Weiter gilt für das gesamte Plangebiet die Satzung Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Degerloch (2016/03). Vergnügungseinrichtungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros sind im Plangebiet nicht zulässig.

Das Wohngebiet westlich der Albstraße hat sich bis auf den zu überplanenden Bereich nach Bebauungsplänen aus den 1950-er Jahren entwickelt. Da diese in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen wurden, sind sie formell nichtig und finden keine Anwendung mehr. Die dort vorhandene Bebauung und die Erschließung weichen so weitgehend vom vorher geltenden Bebauungsplan 1938/71 ab, dass dieser, zumindest in der Regel nicht mehr zur planungsrechtlichen Beurteilung herangezogen werden kann. Die benachbarte Bebauung westlich der Straifstraße, die 2011 entstanden ist, wurde deshalb nach den Bestimmungen des § 34 BauGB genehmigt.

## **3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Die vorhandene Bebauung, drei siebengeschossige Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1952 und ein dreigeschossiges Bürogebäude aus dem Jahr 1985 entsprechen aufgrund der unzeitgemäßen Grundrisse, der veralteten Haustechnik, des unzureichenden Schallschutzes und der fehlenden Wärmedämmung nicht den heutigen Anforderungen. Deshalb hat sich der Grundstückseigentümer, die Baugenossenschaft FLÜWO Bauen Wohnen eG, dazu entschlossen, alle Gebäude abzureißen, das Bürogebäude umzusiedeln und das Areal neu zu ordnen.

Dazu hat die FLÜWO 2017 eine Mehrfachbeauftragung mit 5 Büros ausgelobt. Die mit dem 1. Rang ausgezeichnete Arbeit soll der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt werden. Die vorhandene Bebauung schöpft das geltende Planungsrecht hinsichtlich der GRZ, GFZ und überbaubaren Flächen vollständig aus. Um das Projekt zu ermöglichen, ist die Erstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Die Landeshauptstadt Stuttgart sieht in der Neugestaltung des Gebiets eine Chance, hier die Ziele des „Bündnis für Wohnen“ umzusetzen und mehr bezahlbaren Wohnraum und eine qualitätvolle Nachverdichtung zu schaffen. Das neue Konzept soll auf die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen sensibel und angemessen antworten.

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) findet Anwendung.

#### **4. Planerisches Konzept - Ergebnis der Mehrfachbeauftragung**

Der Entwurf sieht Blockrandbebauung vor. Während drei zeilenförmige, entsprechend dem Geländeverlauf abgestufte Baukörper das Quartier entlang der Albstraße begrenzen, sind die Gebäude an der Straif- und Gohlstraße eher als Stadthäuser ausgebildet. Der Straßenraum wird klar gefasst und es entsteht eine großzügige, ruhige „grüne Mitte“.

An der Ecke Gohl-/Straifstraße ist ein kleiner, mit Bäumen bestandener „Nachbarschaftsplatz“ geplant. Der vorhandene, sehr schmale Gehweg an der Gohlstraße soll im Zuge der Bebauung verbreitert werden. Aus diesem Grund ist auch ein Teil der Gohlstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Vorgesehen ist eine Mischung von frei vermarktbar und geförderten Wohnungen in unterschiedlichen Größen, geplant ist auch eine Senioren-WG.

Die Bebauung soll mit begrünten Flachdachgebäuden erfolgen. Die Gebäude an der Albstraße werden 6 Geschosse umfassen (Gebäudehöhe von etwa 20,5 m über Gelände), an der Gohl- und an der Straifstraße sind bis zu 5 Geschosse vorgesehen (Gebäudehöhe von etwa 17,5 m über Gelände). Die obersten Geschosse sind zum Innenhof hin jeweils zurückgesetzt. Die bisher vorhandenen Gebäudehöhen werden überschritten; dies wird im Hinblick auf die Gebäudehöhen, die im nördlich angrenzenden Bereich westlich der Albstraße vorhanden sind und auf die Breite der Albstraße als verträglich und angemessen betrachtet.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Straifstraße untergebracht. In der Tiefgarage sind auch die Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Das Vorhaben fügt sich städtebaulich gut in die vorhandene Umgebung ein.

#### **5. Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren soll nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der geordneten Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen im Innenbereich und ist somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Das Vorhaben dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20 000 m<sup>2</sup>. Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren relevanten Bauleitplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen

mitzurechnen wären, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

- Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht verpflichtet sind.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

## **6. Umweltbelange**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Gohl-/Straifstraße (De 118) im Stadtbezirk Stuttgart-Degerloch wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB werden als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet.

Nach derzeitigem Planungsstand sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die Neubebauung nicht zu erwarten.

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Stuttgart, 9. September 2019

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor