

Stuttgart, 16.06.2020

## **Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ergänzende Bebauung am Ehrlichweg (Mö 240) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	14.07.2020
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	15.07.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2020

### **Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ergänzende Bebauung am Ehrlichweg (Mö 240) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der künftige Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 10. April 2020.

### **Begründung**

#### Planungsanlass und Ziele der Planung

Im westlichen Teil des Stadtteils Fasanenhof, im Bereich Ehrlichweg, beabsichtigen fünf Baugenossenschaften, ihren Gebäudebestand nachhaltig weiter zu entwickeln und mit weiteren Wohngebäuden zu ergänzen. Auch aus Sicht der Stadt besteht in diesem Bereich ein städtebauliches Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. In diesem Zusammenhang wird auch ein Neuordnungsbedarf für das städtische Grundstück Ehrlichweg 33/35 (Flst. Nr. 7646/1) gesehen, auf dem früher eine Außenstelle der Fasanenhofschule angesiedelt war. Heute dient das Grundstück teilweise, allerdings nur vorübergehend, als Standort für Systembauten zur Unterbringung von Flüchtlingen. Zudem ist auf dem Grundstück ein kleineres Gebäude des Jugendrotkreuzes untergebracht.

#### Bisherige Planung, Bürgerbeteiligung, Bauzonenplan

Die Überlegungen, im Bereich des Ehrlichwegs nachzuverdichten, reichen bereits mehrere Jahre zurück. Im Jahr 2007 schlug die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplans auf Initiative von drei Baugenossenschaften für einen Teilbereich des heutigen Plangebiets vor (Grundstücke der G.W.F sowie die westlich des Sautterwegs lie-

genden Grundstücke der Friedenau und der Postbaugenossenschaft). Die Einbringung des Aufstellungsbeschlusses fand seinerzeit im Ausschuss für Umwelt und Technik jedoch keine Mehrheit und wurde abgelehnt.

Auch unter dem Eindruck der sich zusehends verschärfenden Wohnraumknappheit wurde Ende 2013 dem Ausschuss für Umwelt und Technik sowie dem Bezirksbeirat Möhringen erneut über das Interesse der Baugenossenschaften am Ehrlichweg, den Bestand durch weitere Gebäude zu ergänzen, berichtet. Ein solches Interesse wurde nun auch von der FLÜWO und der VDK für ihre jeweiligen Grundstücke bekundet; zudem sollte auch das städtische Grundstück der ehemaligen Außenstelle der Fasanenhofschule (Flurstück 7646/1) einer geeigneten Folgenutzung zugeführt und neu geordnet werden.

Da die Planung in der Bevölkerung und auch durch den Bezirksbeirat Möhringen abgelehnt wurde, ist auf Vorschlag der Verwaltung in der Folge (2015/2016) eine moderierte, zweiphasige Bürgerbeteiligung durch externe Moderatorinnen durchgeführt worden (Bürogemeinschaft GRIPS, Ettlingen, und suedlicht, Freiburg).

Als Ergebnis des Informations- und Beteiligungsverfahrens ist festzustellen, dass die grundsätzlichen Bedenken der Anwohnerinnen und Anwohner gegen die baulichen Ergänzungen nicht ausgeräumt werden konnten. Allerdings war es nach Auffassung der Verwaltung durch das Verfahren und die dadurch gewonnenen Erkenntnisse möglich, einen Kompromiss zwischen den Bauabsichten der Baugenossenschaften und der ablehnenden Haltung vieler Bürgerinnen und Bürger zu formulieren. Räumlich konkretisiert wurde dieser Kompromiss in einem sog. Bauzonenplan. In diesen Plan wurden verschiedene Grundsätze aus der Bürgerempfehlung zur Bürgerbeteiligung (welche von den gewählten Bürgervertretern erarbeitet wurden) übernommen, wie z. B. dass die Nachverdichtung vorrangig auf bereits versiegelten Flächen (Garagenhöfe etc.) stattfinden soll. Dieser Plan wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) am 13. Dezember 2016 als Basis für das nachfolgende Wettbewerbsverfahren beschlossen.

### Mehrfachbeauftragung

Ziel des Wettbewerbes war es, in einem Realisierungsteil für die Grundstücke der fünf Baugenossenschaften Bebauungsvorschläge zur Ergänzung des Wohnbestandes zu erhalten. In einem Ideenteil sollte im Sinne einer städtebaulichen Studie aufgezeigt werden, wie eine Neubebauung für das städtische Grundstück Ehrlichweg 33/35 sowie für weitere Baugenossenschaftsflächen (östlich des Sautterwegs), auf denen sich heute Parkieranlagen befinden, aussehen kann. Zudem sollte im Ideenteil für die öffentlichen Flächen (Grün- und Verkehrsflächen) ein Gestaltungskonzept als verbindendes Element des Quartiers erarbeitet werden.

Erster Preisträger des Wettbewerbs wurde Schwarz Jacobi Architekten in Arbeitsgemeinschaft mit Wolfgang Blank Landschaftsarchitekt. Die vorgeschlagene bauliche Nachverdichtung stellt nach Meinung des Preisgerichts eine städtebauliche maßstäbliche und damit angemessene Lösung dar. Positiv bei der Bewertung der Arbeit hebt die Jury u. a. die gute städtebauliche Setzung der hinzukommenden Gebäude und die freiräumlichen Qualitäten des Entwurfs hervor. Das Preisgericht sah aber auch einen gewissen Optimierungsbedarf im Wettbewerbsbeitrag und regte unter anderem an, für verschiedene Stellen die Nachverdichtungspotentiale besser auszunutzen. Die Jury empfahl einstimmig, die Arbeit des 1. Ranges zur Grundlage der weiteren Bearbeitung, d. h. auch für dieses Bebauungsplanverfahren, zu machen.

### Aktueller Entwurfsstand/Überarbeitetes Wettbewerbsergebnis

Der aktuelle überarbeitete Entwurf sieht eine bauliche Ergänzung des Gebäudebestandes durch weitgehend viergeschossige Baukörper, die teilweise als Punkthäuser und teilweise als Zeilen- bzw. Reihenbebauung ausgeprägt sind, vor. Die Punkthäuser sind allesamt im Vorfeld der Zeilenköpfe der Bestandsbebauung angeordnet, und zwar im verlängerten Zwischenraum der Zeilen bzw. im Einzelfall auch seitlich der Zeilen. Die hinzukommende lineare Bebauung auf den Grundstücken der Postbau und Friedenau zwischen dem Ehrlichweg und dem Sautterweg ist quer zu dem Bestand gedreht. Da es sich hierbei um einen Bebauungsvorschlag aus dem Ideenteil handelt und die Umsetzung noch ungewiss ist, kann heute noch nicht gesagt werden, ob die Gebäude so realisiert werden. Die neu vorgesehene Reihenbebauung östlich des Sautterwegs orientiert sich in ihrer Ausrichtung an dem Bestand der gegenüberliegenden Straßenseite und schließt damit den Straßenraum (in städtebaulich sinnfälligerer Weise als die heutigen Garagenbauwerke). Winkelförmige Baukörper sind an der Ecke Ehrlichweg/Bergiusweg sowie auf dem städtischen Grundstück südlich des Ehrlichwegs vorgesehen. Die ebenfalls auf dem zuletzt genannten Grundstück geplante Kindertagesstätte soll eine Sonderbauform erhalten. Mit der baulichen Ergänzung des Gebäudebestandes im Umfeld des Ehrlichwegs soll auch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes einhergehen. Insbesondere der südliche Teil des Ehrlichweges soll in seiner Aufenthaltsqualität aufgewertet werden und einen Quartiersplatz erhalten. Zudem soll der Janusz-Konczak-Weg aufgewertet und mit geschwungener Wegeführung zur Kurt-Schumacher-Straße fortgeführt werden. Die privaten und öffentlichen Grünflächen sollen durch Grüne Inseln/Nachbarschaftsgärten und ähnliches aufgewertet werden; schließlich ist am südwestlichen Ende des Ehrlichweges ein öffentlicher Spielplatz geplant.

Der aktuelle Entwurfsstand wurde dem Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA), dem Bezirksbeirat Möhringen und dem Städtebauausschuss im Dezember 2018/Januar 2019 vorgestellt. Am 15. Januar 2019 hat der UTA einstimmig beschlossen, dass das überarbeitete Wettbewerbsergebnis Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sein soll. Hierzu erfolgte auch ein Informations- und Ausspracheabend für die Öffentlichkeit am 30. Januar 2019 im Kinder- und Jugendhaus Fasanenhof.

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Wohnen und im Bezirksamt Möhringen eingesehen werden können. Die Unterlagen zur Planung werden in diesem Zeitraum auch im Internet zur Verfügung gestellt (<http://www.stuttgart.de/planauslage>). Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Stadtbezirk Möhringen zu geben.

### Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und den Baugenossenschaften soll vor dem Aufstellungsbeschluss eine Vorvereinbarung abgeschlossen werden, in welcher sie sich verpflichten, am SIM-Verfahren mitzuwirken.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Bebauungsplan entstehen Planungs- und Erschließungskosten, welche im weiteren Verfahren beziffert werden sollen.

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die durch die Planungsabsichten der Baugenossenschaften verursachten Kosten sollen aufgrund der gesetzlichen Grundlagen von § 11 BauGB anteilig refinanziert werden. Die anteilige Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten soll in einer Vorvereinbarung geregelt werden. Hierbei sollen auch weitere Maßnahmen gemäß SIM (geförderter Wohnungsbau, Infrastrukturmaßnahmen, ...) vereinbart werden, die ggf. in einem weiteren städtebaulichen Vertrag konkretisiert werden. Ein städtebaulicher Vertrag mit den privaten Eigentümern der Garagen-/Stellplatzgrundstücken an der Ecke Ehrlichweg/Bergiusweg bzw. östlich des Sautterwegs ist nicht vorgesehen.

Von dem Bebauungsplan ist auch das städtische Grundstück der ehemaligen Außenstelle der Fasanenhofschule (Flurstück 7646/1) erfasst (heute teilweise Standort von Flüchtlingsunterkünften). Für dieses Grundstück sind zukünftig eine Kindertagesstätte und weitere gemeinbedarfliche Nutzungen, ggf. auch in Verbindung mit Wohnen, vorgesehen. Im westlichen Teil des Grundstücks wurde dem DRK durch das Liegenschaftsamt eine dauerhafte Standortsicherung zugesagt. Je nach Ausgestaltung des Nutzungsmixes kommt zumindest ein Verkauf von Teilflächen des Grundstücks in Frage.

Im geringen Umfang liegen die geplanten baulichen Ergänzungen auf heute als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen, welche sich im städtischen Eigentum befinden. Hier wird auch ein Verkauf dieser Flächen bzw. ein Grundstückstausch erforderlich sein. Es werden noch weitere Anpassungen der Grundstücksverhältnisse, wie auch zur Verlängerung des Janusz-Korczak-Weges bis zur Kurt-Schumacher-Straße notwendig sein.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Antrag „Neue Wohnungen in Stuttgart - Maßvolle Quartiersentwicklung auf dem Fasanenhof!“ der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion vom 12.12.2016, Nr. 407/2016

Anfrage „Nachverdichtung Fasanenhof - wie geht es weiter?“ von Iris Ripsam (CDU), Dr. Carl-Christian Vetter (CDU), Philipp Hill (CDU) vom 12.05.2017, Nr. 144/2017

Peter Pätzold  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste zur Umweltprüfung vom 10. April 2020
2. Konzeption zu den vorgesehenen, wesentlichen Festsetzungen (zeichnerischer Teil) vom 10. April 2020
3. Überarbeiteter Wettbewerbsentwurf von Schwarz.Jacobi Architekten
4. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 10. April 2020

<Anlagen>