



Sitzungsvorlage

2025/0156

Federführung:

Planungsamt

Aktenzeichen:

Beratungsfolge:			
Gremium	Termin	Status	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss	14.10.2025	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	21.10.2025	öffentlich	Entscheidung

Bebauungsplanverfahren „Südlich der Bunsenstraße“ (09-13), Musberg: Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden entsprechend den Beschlussvorschlägen in der Anlage 1 zur Vorlage behandelt.
2. Dem im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellten Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Südlich der Bunsenstraße“ (09-13) im Stadtteil Musberg wird zugestimmt. Maßgebend sind die Entwürfe vom 15.09.25 mit Textteil und Begründung sowie der geringfügig modifizierte Geltungsbereich zum Auslegungsbeschluss vom 15.09.2025.
3. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung vom 15.09.25 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt:

1. Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat: 23.04.2024
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 06.05.2024 bis 09.06.2024.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:
- Unterrichtung am 06.05.2024
- Bürgerversammlung: 30.09.2024
- 1. Umplanung: Oktober 2024 bis Mai 2025
- Bürger-Informationsveranstaltung: 02.07.2025
- 2. Umplanung/Prüfung: Juli bis August 2025
- Technischer Ausschuss (öffentlich) – Grundsatzbeschluss: 23.09.2025
- 2. Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2. Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Plangebiet südlich der Bunsenstraße ist ein ehemals gewerblich genutztes Areal, das aufgrund struktureller Veränderungen nicht mehr marktgängig ist. Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden erheblichen Wohnungsmangels in der Region Stuttgart besteht ein dringendes öffentliches Interesse daran, diese innerstädtische Fläche neu zu entwickeln und für den Wohnungsbau nutzbar zu machen. Durch die Nachnutzung einer vorbelasteten Fläche wird zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und die Innenentwicklung gestärkt.

Ziel der Planung ist es, ein neues Wohnquartier zu schaffen, das unterschiedliche Wohnungsangebote umfasst und auch sozial geförderten Wohnraum vorsieht. Damit wird ein Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts geleistet und eine soziale Durchmischung gefördert.

Städtebaulich wird angestrebt, eine kompakte und zugleich maßstäbliche Bebauung zu realisieren, die sich in die Umgebung einfügt und eine funktionale Erschließung gewährleistet. Die Nähe zum Grünzug und zum Bachlauf erfordert eine besondere landschaftsplanerische Integration, sodass neben der Wohnnutzung auch qualitätsvolle Freiräume entstehen. Ergänzend ist eine angemessene Stellplatzversorgung vorgesehen, die den Bedarf von Bewohnern und Besuchern berücksichtigt. Insgesamt soll so ein modernes, nachhaltiges Wohnquartier entstehen, das städtebauliche, soziale und ökologische Anforderungen gleichermaßen erfüllt.

3. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines 5-wöchigen Aushangs der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 06.05.2024 bis 09.06.2024 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden 22 Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet (siehe Anlage 1). Darunter war auch ein Sammeleinwand, der von 59 Personen unterzeichnet war.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden 23 Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf abgegeben und bewertet (siehe Anlage 1), wobei 5 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht haben. Im Wesentlichen wurden zusätzlich Belange des Immissionsschutzes, der Erschließung, der Entwässerung, des Hochwasserschutzes und des Artenschutzes eingebracht. Die Nähe zum Bachlauf erforderte eine besondere Beachtung der wasserwirtschaftlichen und ökologischen Aspekte. Diese Rückmeldungen wurden fachlich geprüft, abgewogen und ggf. in die weitere Planung eingearbeitet.

4. Schlussfolgerung der Beteiligung

Zu den Stellungnahmen, die der Abwägung als Grundlage dienen, wurde von der Verwaltung Stellung genommen (Anlage 1). Insgesamt sind keine Stellungnahmen eingegangen, die die Planung in den Grundzügen in Frage stellen und eine grundlegende Planänderung begründen würden. Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, das Verfahren für den Bebauungsplan „Südlich der Bunsenstraße“ in der überarbeiteten Fassung weiterzuführen und den Auslegungsbeschluss zu fassen.

5. Konkretisierte Inhalte der Planung

- o Ausarbeitung von Planteil, Textteil und Begründung unter Einbeziehung der vorliegenden Gutachten

6. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats. Parallel dazu werden die betroffenen Träger öffentlicher und sonstiger Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ist zudem eine erneute Bürgerveranstaltung vorgesehen, um die Anwohnerschaft über die Inhalte des Entwurfs zu informieren. Nach Abschluss der Auslegung werden die während dieses Beteiligungsschritts eingehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher und sonstiger Belange geprüft und abgewogen.

Auf dieser Grundlage soll anschließend die endgültige Beschlussfassung des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss) vorbereitet werden. gez. Otto Ruppenauer Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Sind Finanzmittel notwendig?

☒ Ja

☐ Nein

Produkt/Auftrag	Bezeichnung	Sachkonto	Betrag insgesamt	HH-Jahr	Summe Folgejahr
5110000001	Durchführung Bürgerinformationsveranstaltung	44316100	Ca. 5.000 €	2025	

Sind im laufenden Jahr über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen erforderlich?

☐ Ja

☒ Nein

Deckungsvorschlag:

Produkt/Auftrag	Bezeichnung	Sachkonto	Betrag

Entstehen Folgekosten?

☐ Ja

☒ Nein

Folgekosten (Hochrechnung/Schätzung):

z.B.: Personalkosten, Wartungskosten, Reinigung, Pflege, Abschreibungen, usw.

Aufwandsart	Laufende Aufwendungen pro Jahr

Gibt es Erlöse/Einnahmen/Einsparungen?

☐ Ja

☒ Nein

Erläuterung:

Sonstige Anmerkungen:

Mit dem Vorhabenträger wurde ein Planungskostenvertrag abgeschlossen (Verfahrenskosten werden getragen).

Anlage/n:

- 1 Abwägungstabelle
- 2 Lageplan zum Auslegungsbeschluss
- 3 Entwurf Planteil
- 4 Entwurf Textteil
- 5 Entwurf Begründung

- 6 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (saP)
- 7 Baugrundgutachten
- 8 Schalltechnische Untersuchung
- 9 Verkehrsgutachten
- 10 Besonnungsstudie
- 11 Klimaökologie
- 12 Überflutungsnachweis
- 13 Altlastenuntersuchung
- 14 Altlastendetailuntersuchung