

# Arbeitspapiere zur Stadtentwicklungsplanung Stufen der räumlichen Planung

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung



**Herausgeber**

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Abteilung Stadtentwicklung

**Bearbeitung**

Robert Schulze Dieckhoff, Britta Steinerstauch,  
Matthias Schmid, Nora Rebmann, Johanna Klenk

**Grafische Gestaltung**

Karl-Heinz Staudinger

**Stand**

August 2017

**Online-Verfügbarkeit**

<http://www.stuttgart.de/item/show/146647/1/publ/9809>





Die Landeshauptstadt Stuttgart entwickelt sich ständig weiter und muss den aktuellen Anforderungen des Städtebaus, dem Ort und den Menschen gerecht werden. Die Schwerpunkte der Planung sind heute die Innenentwicklung, der Stadtbau und die Nachnutzung und Reaktivierung von vorhandenen

Bauflächenpotenzialen unter Beachtung der Folgen des Klimawandels und des demografischen Wandels.

Stuttgart ist eine wachsende Stadt, zahlreiche städtebauliche und verkehrliche Projekte sind in der Planung oder im Bau. Vorrangige Ziele sind auch zukünftig der Bau von neuen Wohnungen und die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen und leistungsfähigen Verkehrsnetzen. Dabei gilt es jedoch auch, die Qualitäten des Freiraums, der Grünflächen, der Natur und Landschaft zu sichern und zu schützen. Bei der Planung sind alle Aspekte, Interessen und Belange zu berücksichtigen, um attraktive und gesunde Lebensverhältnisse in der Stadt gewährleisten zu können.

Die Aufgabe der Stadtplanung ist eine geordnete Entwicklung des Stadtgebiets auf verschiedenen Ebenen und in unterschiedlichen Maßstäben. Nutzungskonflikte und negative Entwicklungen sind zu vermeiden, eine gute Stadtgestaltung und qualitative Aufwertung des städtebaulichen Bestands zu fördern. Planung ist ein Abwägungsprozess - eine „Moderation“ - zwischen zahlreichen öffentlichen und privaten Belangen, wobei die Ziele des Allgemeinwohls, des Städtebaus und Umwelt- und Naturschutzes mit den gesetzlichen Grundlagen aufeinander abzustimmen sind.

Planung ist oft Anlass zur Schaffung neuen Baurechts, sie soll negative Entwicklungen mindern oder verhindern. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt, wobei übergeordnete Planungen von Bund, Land, Region oder Fachplanungen zu berücksichtigen sind.

In den vergangenen Jahren wurden mehrere für die Planung relevante Baugesetzbuch-Novellen verabschiedet: Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ aus dem Jahr 2011 treten die Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung verstärkt in den Fokus der Bauleitplanung.

Das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ aus dem Jahr 2013 zielt auf eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf der „Grünen Wiese“ ab. Die Urbanität und Attraktivität von Städten soll z. B. durch eine bedarfsgerechte Nachnutzung von Brachflächen und Beseitigung von Leerstand gewahrt und gesteigert werden.

Die Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und die große Nachfrage von Politik und Öffentlichkeit nach dieser Broschüre haben uns veranlasst, die Inhalte in einer 4. Auflage auf den aktuellen Stand zu bringen.

Die nun vorliegende Ausgabe gibt einen Überblick über die Stufen der räumlichen Planung. Es handelt sich um eine kompakte, prägnante Zusammenfassung der wesentlichsten Inhalte.

Ich hoffe, dass wir mit dieser Broschüre einen guten Einblick in die verschiedenen Planungsebenen am Beispiel der Landeshauptstadt geben können und dazu beitragen, die Komplexität und Vielschichtigkeit der Stadtplanung ein wenig übersichtlicher und transparenter zu machen.

*Dr. Detlef Kron*

Dr.-Ing. Detlef Kron

Stadtdirektor  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

# Inhaltsverzeichnis

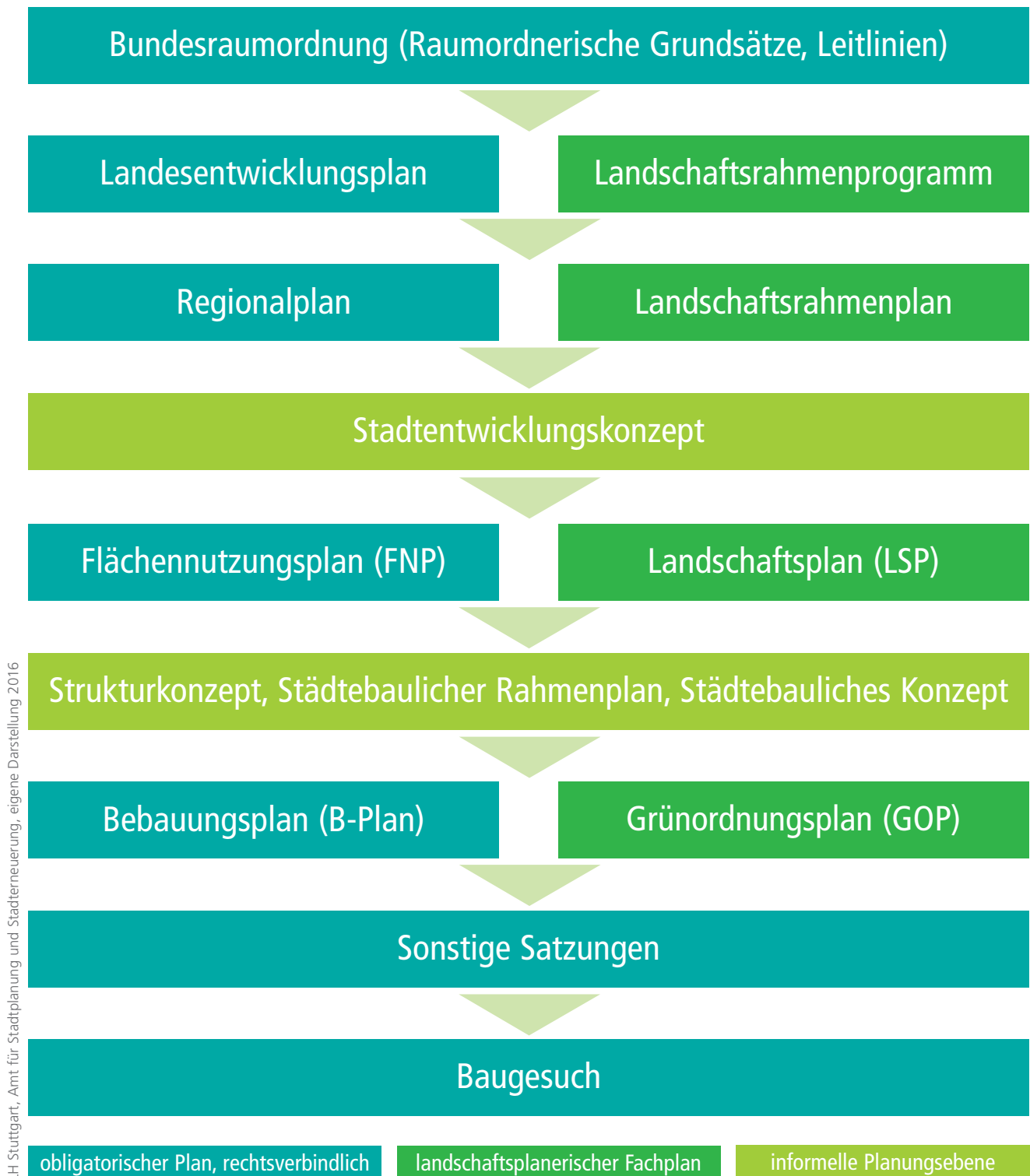
- 05** Von der Raumordnung des Bundes bis zum privaten Baugesuch
- 06** Landesentwicklungsplan
- 08** Regionalplan
- 10** Stadtentwicklungskonzept
- 12** Flächennutzungsplan
- 14** Landschaftsplan
- 16** Strukturkonzept
- 18** Städtebaulicher Rahmenplan
- 20** Städtebaulicher Wettbewerb
- 22** Bebauungsplan
- 24** Umweltprüfung und Umweltbericht
- 26** Sonstige Satzungen
- 28** Baugesuch
- 30** Vereinfachtes Ablaufschema, Aufstellung eines Bauleitplans
- 31** Bürgerbeteiligung, Städtebaulicher Vertrag
- 32** SIM - Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
- 34** Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
- 35** Organigramm Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung



LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, 2016

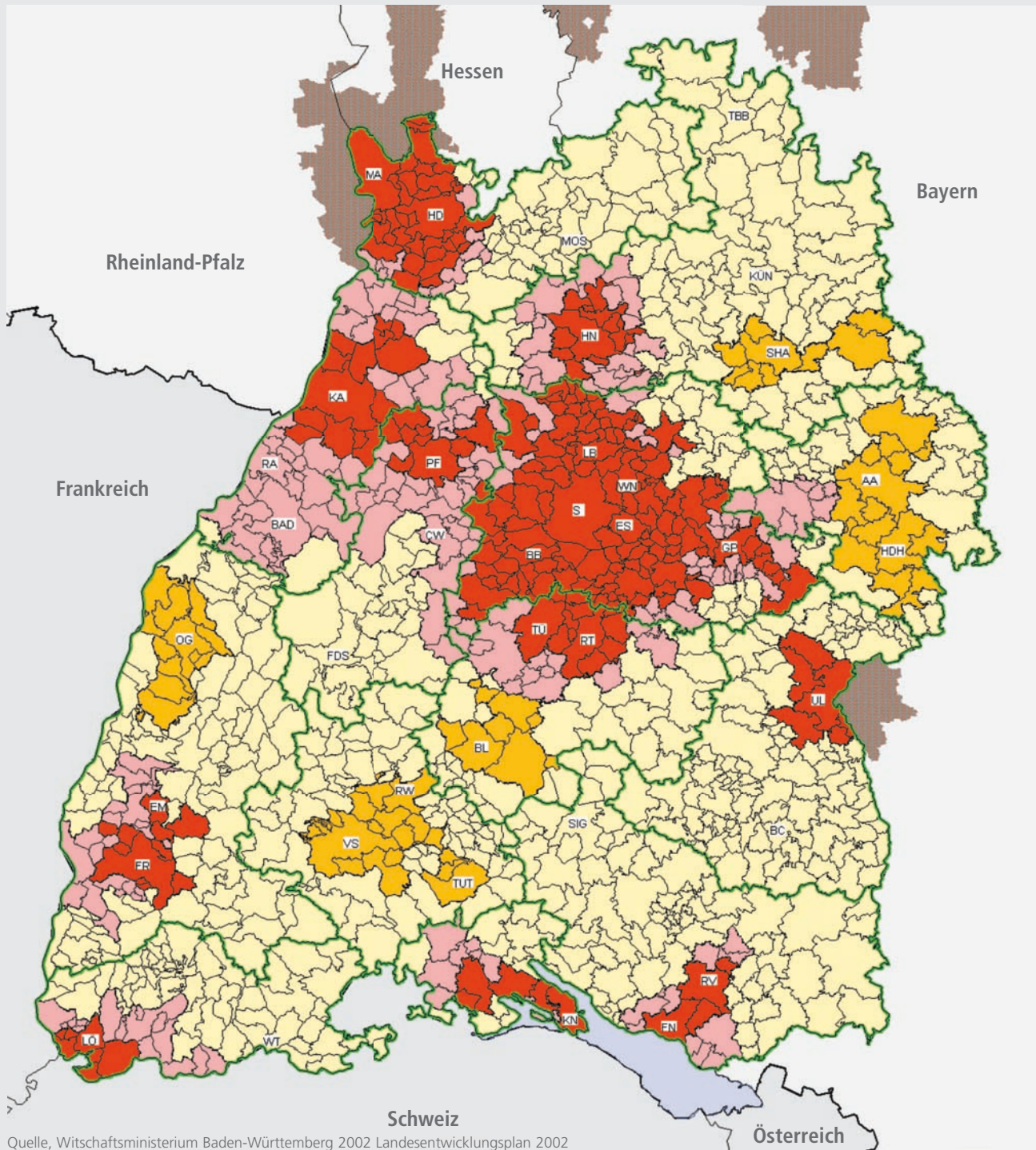
# Von der Raumordnung des Bundes bis zum privaten Baugesuch

Die Raumplanung vollzieht sich in Deutschland auf verschiedenen Planungsebenen. Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung und Planungshoheit legen die Gemeinden die konkrete Flächennutzung verbindlich fest. Dabei sind die maßgeblichen Rechtsvorschriften zu berücksichtigen, hierzu zählen insbesondere die Bestimmungen zum Natur- und Artenschutz, die auf jeder Planungsebene gesondert betrachtet werden. Die Integration umweltbezogener Belange ist bei allen räumlichen Planungen zu berücksichtigen.\*



\*Dies erfolgt durch die seit 2004 vorgeschriebene Umweltprüfung (UP) zur Prüfung der Umweltbelange auf allen Stufen der räumlichen Planung erstellt (§ 2 Abs. 4 BauGB und § 9 ROG).

# Landesentwicklungsplan



Quelle, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002 Landesentwicklungsplan 2002

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> Verdichtungsräume</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; margin-right: 5px;"></span> Randzonen um die Verdichtungsräume</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightyellow; margin-right: 5px;"></span> Ländlicher Raum im engeren Sinne</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; margin-right: 5px;"></span> Nachrichtlich: Verdichtungsräume benachbarter Bundesländer gemäß jeweiligem Landesentwicklungsprogramm bzw. -plan</li> </ul>	<table border="0"> <tr> <td>AA Aalen</td> <td>FR Freiburg i.Br.</td> <td>MA Mannheim</td> <td>SIG Sigmaringen</td> </tr> <tr> <td>BAD Baden-Baden</td> <td>GP Göppingen</td> <td>MOS Mosbach</td> <td>TBB Tauberbischofsheim</td> </tr> <tr> <td>BB Böblingen</td> <td>HD Heidelberg</td> <td>OG Offenburg</td> <td>TÜ Tübingen</td> </tr> <tr> <td>BC Biberach a.d.R.</td> <td>HDH Heidenheim a.d.B.</td> <td>PF Pforzheim</td> <td>TUT Tuttlingen</td> </tr> <tr> <td>BL Balingen</td> <td>HN Heilbronn</td> <td>RA Rastatt</td> <td>UL Ulm</td> </tr> <tr> <td>CW Calw</td> <td>KA Karlsruhe</td> <td>RT Reutlingen</td> <td>VS Villingen-Schwenningen</td> </tr> <tr> <td>EM Emmendingen</td> <td>KN Konstanz</td> <td>RV Ravensburg</td> <td>WN Waiblingen</td> </tr> <tr> <td>ES Esslingen a.N.</td> <td>KÜN Künzelsau</td> <td>RW Rottweil</td> <td>WT Waldshut-Tiengen</td> </tr> <tr> <td>FDS Freudenstadt</td> <td>LB Ludwigsburg</td> <td>S Stuttgart</td> <td></td> </tr> <tr> <td>FN Friedrichshafen</td> <td>LÖ Lörrach</td> <td>SHA Schwäbisch Hall</td> <td></td> </tr> </table>	AA Aalen	FR Freiburg i.Br.	MA Mannheim	SIG Sigmaringen	BAD Baden-Baden	GP Göppingen	MOS Mosbach	TBB Tauberbischofsheim	BB Böblingen	HD Heidelberg	OG Offenburg	TÜ Tübingen	BC Biberach a.d.R.	HDH Heidenheim a.d.B.	PF Pforzheim	TUT Tuttlingen	BL Balingen	HN Heilbronn	RA Rastatt	UL Ulm	CW Calw	KA Karlsruhe	RT Reutlingen	VS Villingen-Schwenningen	EM Emmendingen	KN Konstanz	RV Ravensburg	WN Waiblingen	ES Esslingen a.N.	KÜN Künzelsau	RW Rottweil	WT Waldshut-Tiengen	FDS Freudenstadt	LB Ludwigsburg	S Stuttgart		FN Friedrichshafen	LÖ Lörrach	SHA Schwäbisch Hall	
AA Aalen	FR Freiburg i.Br.	MA Mannheim	SIG Sigmaringen																																						
BAD Baden-Baden	GP Göppingen	MOS Mosbach	TBB Tauberbischofsheim																																						
BB Böblingen	HD Heidelberg	OG Offenburg	TÜ Tübingen																																						
BC Biberach a.d.R.	HDH Heidenheim a.d.B.	PF Pforzheim	TUT Tuttlingen																																						
BL Balingen	HN Heilbronn	RA Rastatt	UL Ulm																																						
CW Calw	KA Karlsruhe	RT Reutlingen	VS Villingen-Schwenningen																																						
EM Emmendingen	KN Konstanz	RV Ravensburg	WN Waiblingen																																						
ES Esslingen a.N.	KÜN Künzelsau	RW Rottweil	WT Waldshut-Tiengen																																						
FDS Freudenstadt	LB Ludwigsburg	S Stuttgart																																							
FN Friedrichshafen	LÖ Lörrach	SHA Schwäbisch Hall																																							

## Ziel und Planinhalt

Der Landesentwicklungsplan (LEP) legt die räumlichen Entwicklungsziele für das gesamte Land Baden-Württemberg fest. Insbesondere werden zentrale Orte mit ihren Verflechtungsbereichen, übergeordnete Entwicklungsachsen sowie Abgrenzungen zwischen Freiräumen und Verdichtungsräumen berücksichtigt. Der Landesentwicklungsplan enthält allgemeine Grundsätze sowie Ziele für das gesamte Bundesland.

Landesentwicklungspläne werden von den Ländern erstellt, die Koordination auf Bundesebene geschieht durch die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO), die auch für das Bundesraumordnungsprogramm zuständig ist.

In den Landesentwicklungsplan werden, soweit erforderlich und geeignet, das Landschaftsrahmenprogramm und seine Fortschreibungen aufgenommen. Diese Fachplanung enthält die Zielsetzungen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge.

Im periodisch erarbeiteten Landesentwicklungsbericht (LEB) werden zum Beispiel raumbedeutsame Entwicklungen und Entwicklungstendenzen von Bevölkerung, Wohnungsbau, Erwerbstätigkeit und Pendlerverhalten des Landes dargestellt.

Der geltende Landesentwicklungsplan als Kursbuch für die räumliche Entwicklung Baden-Württembergs stammt aus dem Jahr 2002.

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Planungsgebiet ist das Land Baden-Württemberg als drittgrößtes Bundesland mit insgesamt rund 10,7 Mio. Einwohnern auf einer Gesamtfläche von 35 752 km<sup>2</sup> (Stand 2014).

### Bestandteile

Plansätze, Pläne

### Maßstab

1: 900 000

### Zeithorizont / Gültigkeit

Etwa 10 Jahre angestrebt.

### Gesetzliche Grundlage

Raumordnungsgesetz (ROG),  
Landesplanungsgesetz (LplG)

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Indirekt über 1 500 beteiligte Planungsträger von Bund, Land und Kommunen, Wirtschaftsorganisationen, Naturschutzverbänden etc.

### Planungsträger

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg

### Genehmigung / Kontrollinstanz

Landtag Baden-Württemberg

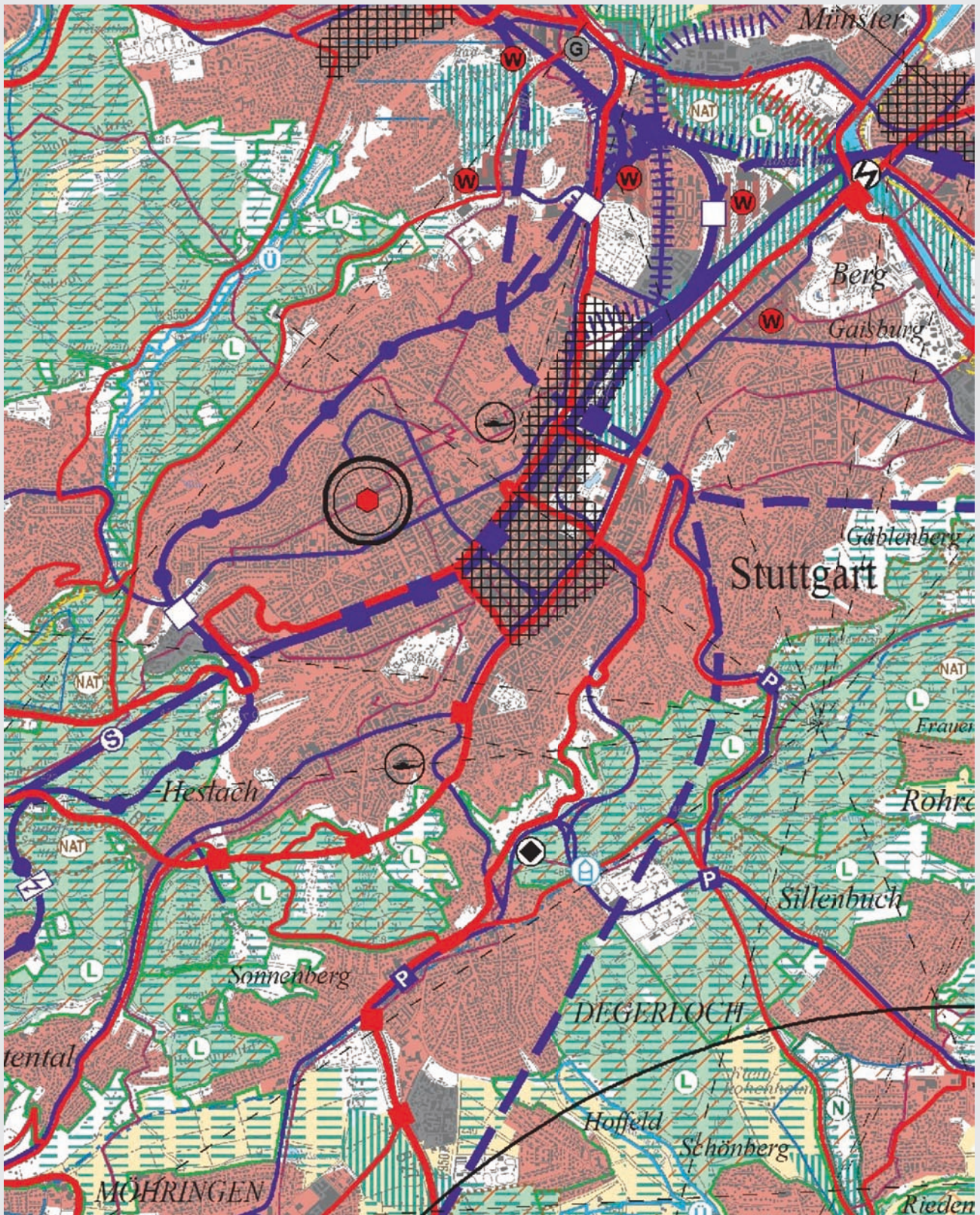
### Online-Verfügbarkeit

<https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/landes-und-regionalplanung/systematik-und-landesentwicklungsplan/>





# Regionalplan



Verband Region Stuttgart 2009, Regionalplan, Auszug aus der Raumnutzungskarte vom 22.7.2009

## Ziel und Planinhalt

Die Regionalplanung ist eingebettet in ein umfassendes Planungssystem, konkretisiert die Inhalte des Landesentwicklungsplans und formt ihn für das Planungsgebiet der Region Stuttgart weiter aus. Durch seine Einbindung in die staatliche Fachplanung ist er eine Brücke zwischen der staatlichen und kommunalen Planung. Der aktuelle Regionalplan wurde am 22. Juli 2009 von der Regionalversammlung des Verbands Region Stuttgart beschlossen und ist seit 12. November 2010 rechtsverbindlich.

Er beinhaltet Ziele, Grundsätze, Vorschläge und nachrichtliche Festlegungen zu den Themenbereichen Siedlung, Freiraum und Infrastruktur für die Stadt Stuttgart sowie für die Landkreise Ludwigsburg, Böblingen, Esslingen, Göppingen und Rems-Murr.

Er stellt die Grundzüge der Raumnutzung, bezogen auf die Ordnung und Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie ihre Abstimmung mit den Verkehrs- und Versorgungsnetzen und Institutionen in der Region dar. Ein wesentlicher Inhalt ist das Konzept der Entwicklungsachsen und der zentralen Orte. Es dient der Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang leistungsfähiger Verkehrsachsen sowie dem Leistungsaustausch der zentralen Orte untereinander und mit den umgebenden Räumen. Der Regionalplan macht damit verbindliche Vorgaben für die verschiedenen Fachplanungen und die kommunale Bauleitplanung.

In den Regionalplan werden, soweit erforderlich und geeignet, die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans und des Regionalverkehrsplans aufgenommen. Der Landschaftsrahmenplan stellt die bei der räumlichen Planung zu berücksichtigenden Gegebenheiten und Erfordernisse des Freiraums dar und konkretisiert diese. Die Festlegung von Vorranggebieten für Regionale Grünzüge und Regionale Grünzäsuren dient dem Erhalt und der Verbesserung der Freiraumstrukturen sowie der Sicherung zusammenhängender Freiräume und erlebbarer Siedlungszwischenräume. Der Regionalverkehrsplan hingegen beschreibt planerische und organisatorische Maßnahmen zur Entwicklung der Verkehrswege. Hierbei gilt es, wichtige Wechselwirkungen zu Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung zu berücksichtigen.

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Planungsgebiet ist die Region Stuttgart mit der Landeshauptstadt Stuttgart und den Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg sowie Rems-Murr mit insgesamt rund 2,69 Mio. Einwohnern auf einer Gesamtfläche von 3 654 km<sup>2</sup> (Stand 2014).

### Bestandteile

Textteil, Raumnutzungskarte, Strukturkarte, weitere Themenkarten, Begründung mit Umweltbericht

### Maßstab

Raumnutzungskarte: 1 : 50 000

### Zeithorizont / Gültigkeit

Etwa 15 Jahre angestrebt.

### Gesetzliche Grundlage

Raumordnungsgesetz (ROG), Landesplanungsgesetz (LplG), „Gesetz über die Stärkung der Zusammenarbeit in der Region Stuttgart“ (vom 7. Februar 1994)

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Indirekte Beteiligung in den Gremien des Regionalverbands durch direkt gewählte Mandatsträger aus den Stadt- und Landkreisen. Beteiligung der Planungsträger, Landkreise, Kommunen, Naturschutzverbände etc. Informations- und Diskussionsveranstaltungen für die Bürgerinnen und Bürger.

### Planungsträger

Verband Region Stuttgart als Körperschaft des öffentlichen Rechts mit den Organen „Verbandsversammlung“ und „Verbandsvorsitzende(r)“. Die Mitglieder der Regionalversammlung werden - im Vergleich zu anderen Regionalverbänden - von den Bürgern der Region Stuttgart alle 5 Jahre in Direktwahl gewählt.

### Genehmigung / Kontrollinstanz

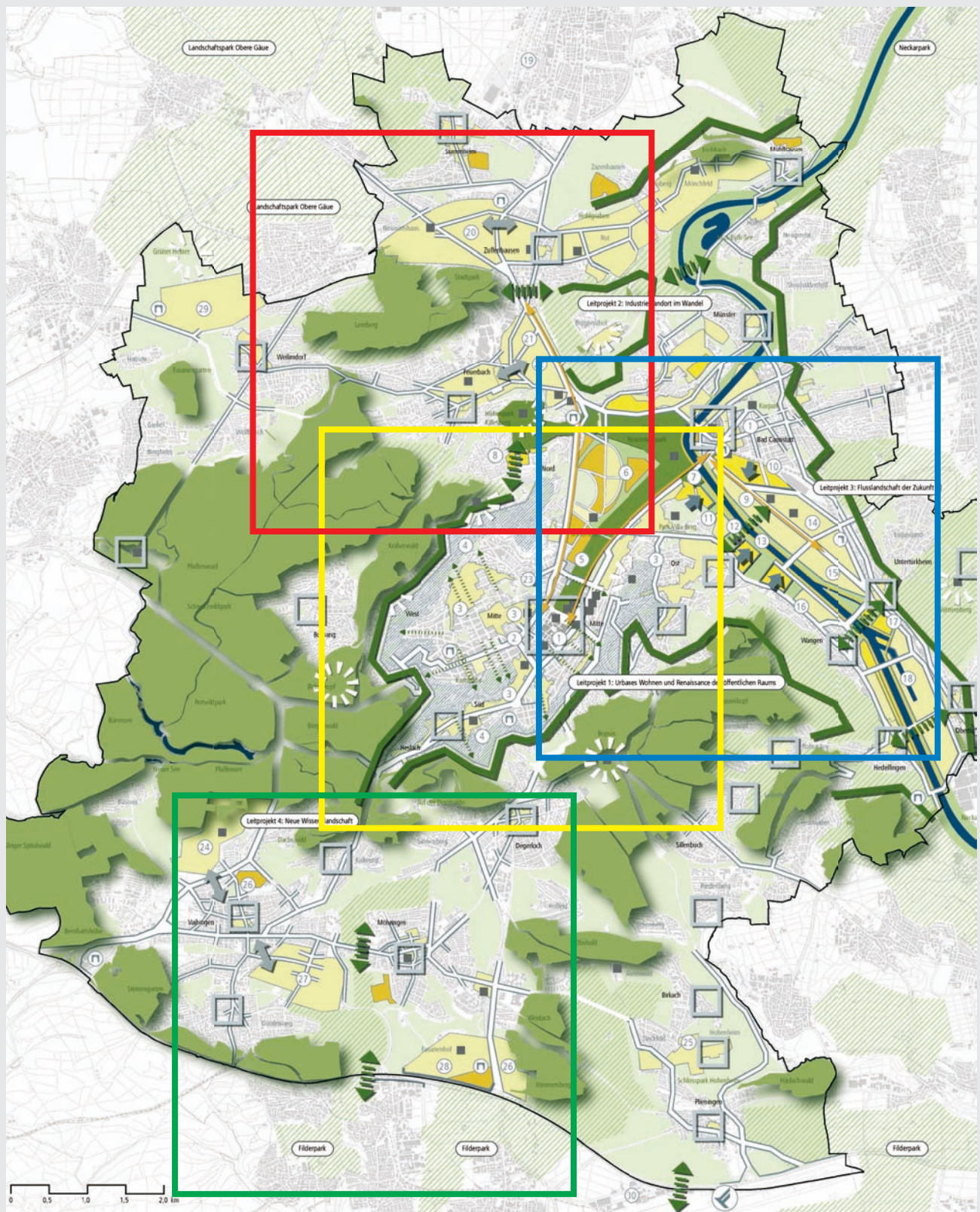
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

### Online-Verfügbarkeit

<https://www.region-stuttgart.org/regionalplan/>



# Stadtentwicklungskonzept



- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: yellow;">■</span> <b>Urbanes Wohnen und Renaissance des öffentlichen Raums</b><br/>Schwerpunkt Stuttgart Mitte</li> <li><span style="color: red;">■</span> <b>Industriestandort im Wandel</b><br/>Schwerpunkt Stuttgart Nord</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> <b>Flusslandschaft der Zukunft</b><br/>Schwerpunkt Stuttgart Neckar</li> <li><span style="color: green;">■</span> <b>Neue Wissenslandschaft</b><br/>Schwerpunkte Vaihingen und Filderebene</li> </ul> |
|--|--|

LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2006 Stadtentwicklungskonzept Stuttgart Strategie 2006

## Ziel und Planinhalt

Die Stadtentwicklungsplanung befasst sich mit der langfristigen Entwicklung der Stadt. Sie koordiniert und steuert die planerischen Belange und dient der Bündelung widersprüchlicher städtebaulicher, ökonomischer, ökologischer und sozialer Ziele in der Stadt. Sie ist Wegweiser für zukünftige Planungen und Entscheidungen. Sie definiert thematische Handlungsfelder, spezifische Handlungsziele und besondere Handlungsräume der Stadtentwicklung sowie initiiert sektorale und teilräumliche Planungen und Pilotprojekte. Das Stadtentwicklungskonzept enthält Vorgaben und Empfehlungen für den Flächennutzungsplan sowie nachgeordnete Rahmen-, Struktur- und Bebauungsplanungen.

Wichtige Instrumente und Aufgaben der Stuttgarter Stadtentwicklungsplanung sind u. a.:

- Einzelplanungen unter anderem zu den Bereichen Wohnen (u. a. Urban Wohnen), Wirtschaft (u. a. Entwicklungskonzept Wirtschaftsflächen), Soziales / Infrastruktur (u. a. Handlungsstrategie Soziale Stadtentwicklung) und Einzelhandel (Einzelhandels- und Zentrenkonzept)
- Initiierung von Handlungskonzepten, Pilotprojekten (Quartiersplanungen, Nationale Stadtentwicklung) und Handlungsprogrammen
- Räumlich strukturelle Planungen (Strukturkonzepte, Koordination Stadtentwicklungspauschale (STEP) etc.)
- Koordination der Fachplanungen (u. a. Schulen, Sport, Spielplätze, Sozialeinrichtungen) mit der räumlichen Planung

Seit 2006 liegt das ressortübergreifende Stadtentwicklungskonzept (STEK) für Stuttgart vor. Es definiert die strategischen Ziele der Stadtentwicklung Stuttgarts in den Themenfeldern Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, Kultur und Bildung, Freizeit und Sport, Soziales, Landschaft sowie Freiraum, Mobilität und Verkehr und benennt räumliche Leit- und Impulsprojekte. Es gibt einen Rahmen für die verschiedenen Handlungsfelder vor und ist Richtlinie für die räumliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Das STEK ist im Dialog mit der Stadtgesellschaft entstanden. Es wird regelmäßig fortgeschrieben.

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Gesamtes Stadtgebiet oder Stadtbereiche, je nach räumlicher oder sachlicher Themenstellung

### Bestandteile

Pläne und thematische Karten, Erläuterungstext

### Maßstab

1 : 2 500 bis 1 : 20 000

### Zeithorizont / Gültigkeit

15 bis 20 Jahre

### Gesetzliche Grundlage

Keine

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Entsprechend der Planungsaufgabe, zum Beispiel Workshops / Planungswerkstätten

### Planungsträger

Landeshauptstadt Stuttgart

### Genehmigung / Kontrollinstanz

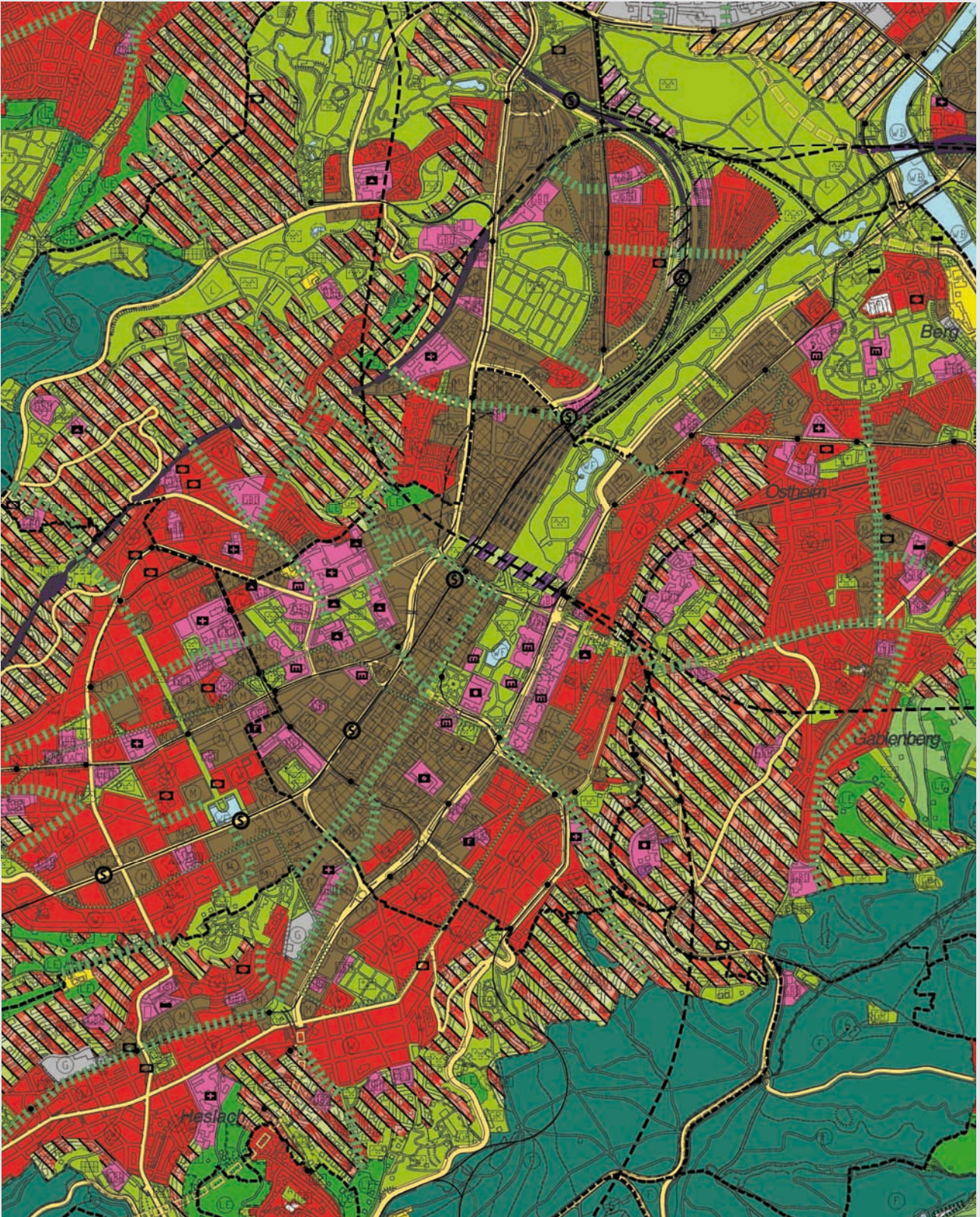
---

### Online-Verfügbarkeit

<http://www.stuttgart.de/item/show/145886>



# Flächennutzungsplan



LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Flächennutzungsplan Stuttgart, Stand der Plandastellung 2016

## Ziel und Planinhalt

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan und bildet die erste Stufe der Bauleitplanung. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten. Der Planungszeitraum eines Flächennutzungsplans beträgt in der Regel etwa 15 - 20 Jahre.

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Er ist nicht parzellenscharf und stellt in den Grundzügen die vorhandene und beabsichtigte Art der Bodennutzung aller Flächen im Gemeindegebiet dar, insbesondere: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Sie kann Bauleitpläne aufstellen, sobald und sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der FNP besteht aus Plan und Textteil sowie der Begründung (früher Erläuterungsbericht). Er enthält zeichnerische und textliche Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.

Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat keine Verbindlichkeit gegenüber dem Bürger.

Seit 2001 ist der derzeitige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart wirksam und wird durch laufende Änderungen aktuell gehalten. Die festgelegten Grundzüge der Planung und die strategischen Planungsziele „Vorrang der Innenentwicklung“, „Integration Stadt-Landschaft“ und „stadtverträglicher Verkehr“ sind weiterhin gültig und von hoher Aktualität. Die Priorität der Innenentwicklung wird aufgrund einer geringen Zahl an Neubauf Flächen besonders deutlich.

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst die Gemarkungsfläche der Landeshauptstadt Stuttgart mit einer Fläche von 207 km<sup>2</sup> und rund 593 000 Einwohnern (Stand 2014).

### Bestandteile

Textteil, Plan, Begründung mit Umweltbericht

### Maßstab

1 : 10 000

### Zeithorizont / Gültigkeit

Gesetzlich unbegrenzt, in der Regel etwa 15 bis 20 Jahre

### Gesetzliche Grundlage

Baugesetzbuch (§ 5 BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV)

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach Maßgabe des BauGB zweistufiges Beteiligungsverfahren, an dem sich jede/r beteiligen kann mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und anschließender förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Auslegung des Planentwurfs sowie der Möglichkeit, Anregungen vorzubringen.

### Planungsträger

Landeshauptstadt Stuttgart

### Genehmigung / Kontrollinstanz

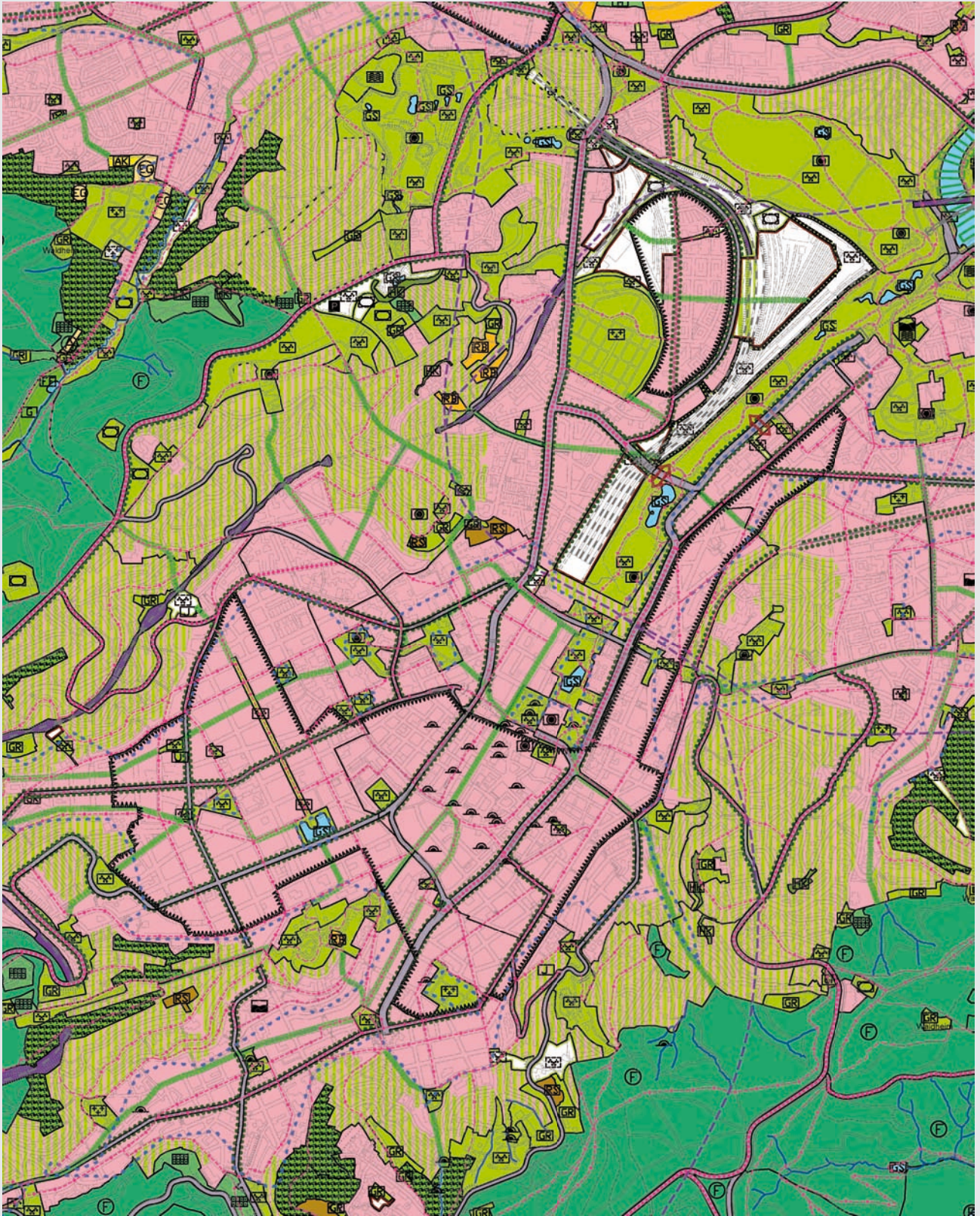
Regierungspräsidium Stuttgart

### Online-Verfügbarkeit

<https://www.stuttgart.de/aktueller-fnp>



# Landschaftsplan



LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Landschaftsplan Stuttgart, Stand der Plandarstellung 2016

## Ziel und Planinhalt

Der Landschaftsplan (LSP) ist der umweltbezogene Fachbeitrag zur vorbereitenden Bauleitplanung (FNP). Er konkretisiert die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gemeindegebiet. Ein Landschaftsplan muss aufgestellt werden, wenn sich wesentliche Änderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum ergeben oder abzeichnen. Zum Landschaftsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen (§ 14 Umweltverwaltungsgesetz (UVwG)). Der Landschaftsplan stellt Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Raum sowie zur naturgebundenen Erholung dar.

Das übergeordnete Planungsziel für die Freiräume in Stuttgart wird im „Leitfunktionenplan“ aufgezeigt. Die Leitfunktionen (Arten- und Biotopschutz, Erholung, Schutz des Bodens für die Landwirtschaft und die verbrauchernahe Erzeugung von Lebensmitteln) ergeben sich aus dem Landschaftspotential, den natürlichen Ressourcen, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Wechselwirkungen - zum Teil auch Unverträglichkeiten - zwischen den verschiedenen Nutzungsarten.

Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat der Gemeinderat auch den Beschluss zur Fortschreibung des Landschaftsplans gefasst. Er ist dem Flächennutzungsplan zugeordnet, um die landschaftsplanerischen Belange angemessen in die Gesamtentscheidung einzubringen. Der LSP ist ein eigenständiges Planungsinstrument, dem aber keine Rechtsverbindlichkeit zukommt. Erst durch die Aufnahme der Inhalte in den FNP erhält der LSP eine weitergehende Rechtswirkung. Die Inhalte des LSP müssen jedoch in Planungen und Verwaltungsverfahren berücksichtigt werden; ist dies nicht möglich, muss dies begründet werden.

Wesentliche Aussagen des vorliegenden LSP (u. a. die Kennzeichnung von Grünmangelbereichen und Grünkorridoren innerhalb der bebauten Gebiete, landschaftliche Entwicklungsgebiete/Gebiete für Ausgleichsmaßnahmen, Gartenhaus- und Erwerbsgartenbaugebiete) wurden in den wirksamen FNP übernommen.

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst die Gemarkungsfläche der Landeshauptstadt Stuttgart mit einer Fläche von 207 km<sup>2</sup> und rund 593 000 Einwohnern (Stand 2014).

### Bestandteile

Schutzgebietsplan, Leitfunktionenplan, Maßnahmenplan

### Maßstab

1 : 10 000

### Zeithorizont / Gültigkeit

Gesetzlich unbegrenzt, in der Regel etwa 15 bis 20 Jahre

### Gesetzliche Grundlage

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der strategischen Umweltprüfung nach Maßgabe des Umweltverwaltungsgesetzes (UVwG); bei einer Fortschreibung parallel zum FNP auch gemeinsam mit dem FNP nach Maßgabe des BauGB als zweistufiges Beteiligungsverfahren (siehe auch FNP: Beteiligung der Öffentlichkeit).

### Planungsträger

Landeshauptstadt Stuttgart

### Genehmigung / Kontrollinstanz

Gemeinderat

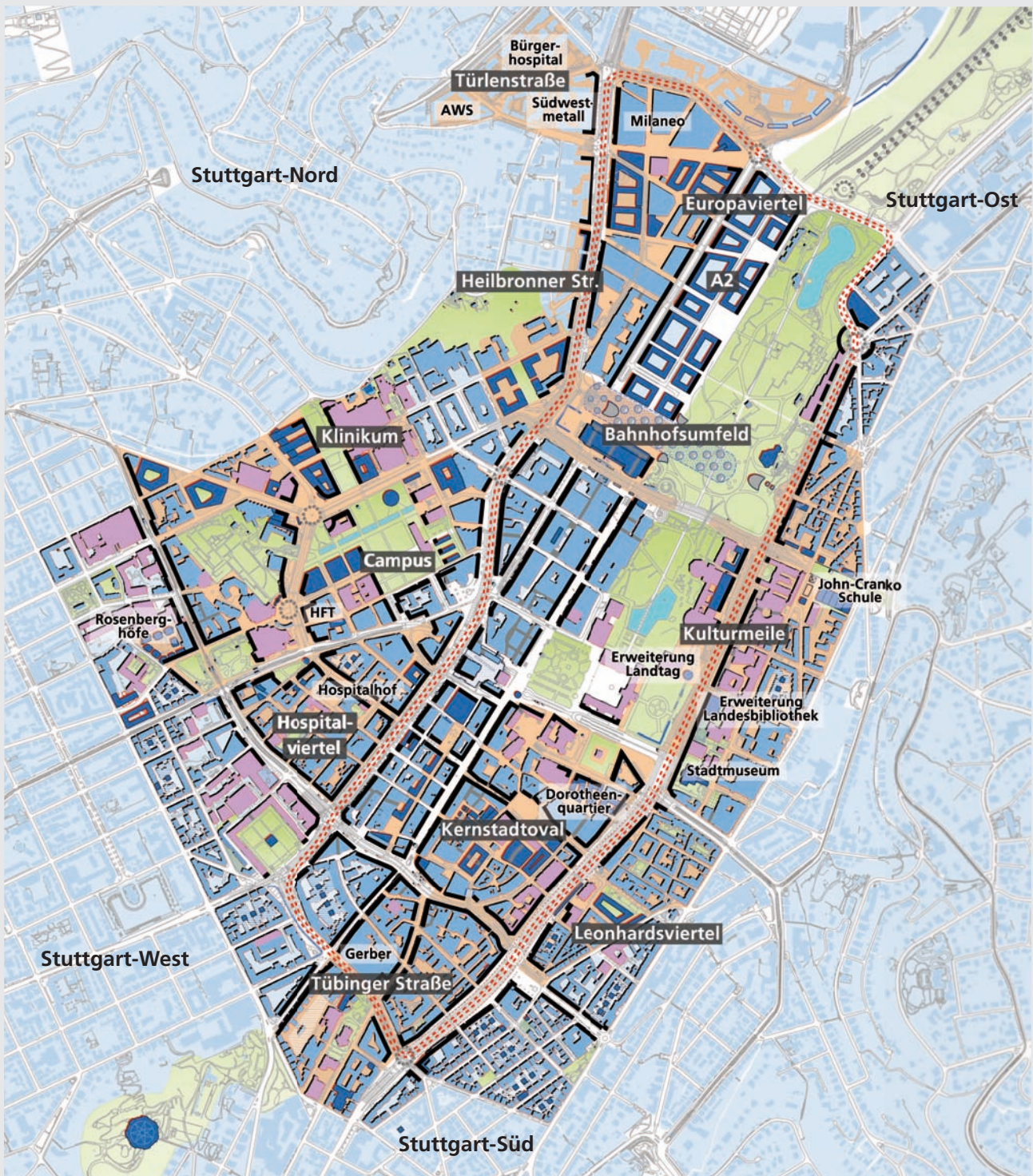
### Online-Verfügbarkeit

---





# Strukturkonzept



LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Städtebauliches Konzept StadtKernZiele - Stand 9/2014

## Bebauung

- Bestand
- Kulturelle Einrichtungen / Gemeinbedarf
- Städtebauliche Zielplanung
- Raumkante / Transparente Raumkante
- Blocktekernung
- Bedeutender Straßenzug

## Öffentlicher Raum

- Cityring Boulevard
- Neu zu gestaltende Flächen
- Parks, Grün
- Allee im Schlossgarten

## Ziel und Planinhalt

Mit den Strukturkonzepten soll die Ebene der räumlichen Leitprojekte des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) näher beleuchtet werden. Aufbauend auf den Besonderheiten der einzelnen Teilräume zeigen die Leitprojekte räumliche Grundlagen und Rahmenbedingungen auf, die als Orientierung für die städtebauliche Entwicklung dienen sollen.

Die Leitprojekte konzentrieren sich in Stuttgart auf die vier Teilräume Filderebene, Innenstadt (Stadtkernziele), Neckartal sowie Nord und zeigen eine thematische Perspektive auf.

Das Strukturkonzept ergänzt als informelles Instrument das städtische Planungssystem. Es fasst die bestehenden Planungen und Konzeptionen der jeweiligen Stadtbezirke zusammen und stellt somit eine planerische Gesamtschau für das Plangebiet des jeweiligen Strukturkonzeptes dar.

Das Aufgabenfeld widmet sich der Definition und Rahmenkonzeption für die Zielgebiete der Stadtentwicklung: Sie umfassen diejenigen Entwicklungsgebiete und Standorte, in denen eine Konzentration von Investitionen zur Umstrukturierung und Revitalisierung der Stadt, des Stadtumbaus und der Stadtgestaltung bevorsteht. Ihre Handlungsorientierung erhalten sie durch die Festlegungen von Fokusräumen.

Die Strukturkonzepte befassen sich unter anderem mit den Themen Städtebau, Grün- und Freiraumstruktur, Wohnen sowie Arbeiten und Verkehr und haben als informelle Planungsstufe keine rechtsverbindliche Wirkung.

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Je nach Planungserfordernis, je nach räumlicher oder inhaltlicher Themenstellung

### Bestandteile

Pläne und thematische Karten, Erläuterungstext

### Maßstab

1 : 2 500 bis 1 : 5 000

### Zeithorizont / Gültigkeit

15 bis 20 Jahre

### Gesetzliche Grundlage

Keine

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Entsprechend der Planungsaufgabe, zum Beispiel Workshops / Planungswerkstätten

### Planungsträger

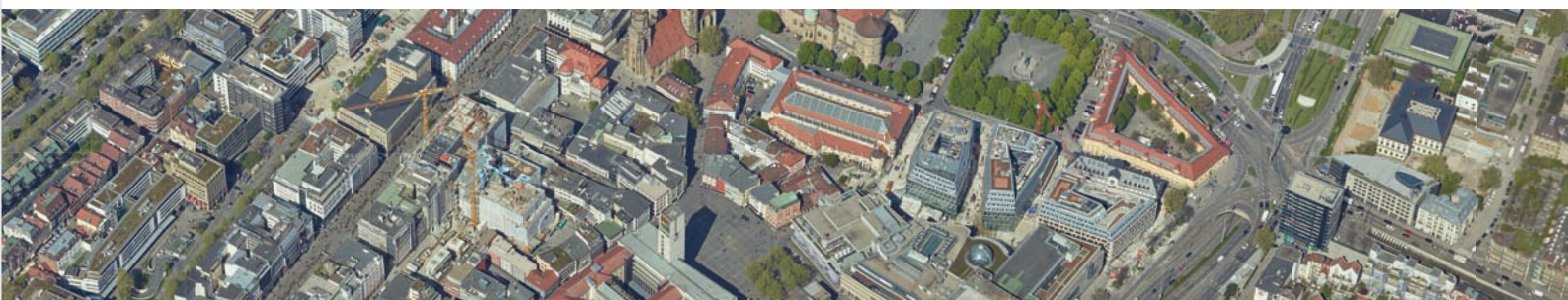
Landeshauptstadt Stuttgart

### Genehmigung / Kontrollinstanz

---

### Online-Verfügbarkeit

<http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/10250/9507.pdf>



# Städtebaulicher Rahmenplan



LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Fortführung der „StadtKernziele“ im Teilrahmenplan Rathausumfeld

## Ziel und Planinhalt

Der Rahmenplan ist eine zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan liegende informelle Planungsstufe.

In der Planungspraxis hat sich der städtebauliche Rahmenplan insbesondere für die Steuerung der „Innenentwicklung“, das heißt im Bereich bereits bebauter Stadtgebiete als flexibles Instrument bewährt.

Eine wesentliche Funktion des Rahmenplans liegt darin, für Gebiete mit städtebaulichen Veränderungstendenzen Entwicklungsziele und städtebauliche Vorgaben zu treffen sowie Planungsabsichten der Stadt aufzuzeigen. In der Praxis ist für den öffentlichen (Straßen-) Raum häufig eine konkretere Darstellung der Planungsabsichten möglich als für private Bauflächen.

Da der Rahmenplan nicht den rechtlichen Normierungserfordernissen des Bebauungsplans unterliegt, kann er pragmatisch den Gegebenheiten des Planungsfalls angepasst werden, hat jedoch keine rechtsverbindliche Wirkung. Ein Vorteil des Rahmenplans liegt auch darin, dass er für Laien wesentlich anschaulicher ist als ein Bebauungsplan.

Der Rahmenplan kann im Einzelfall auch als Richtlinie für die verbindliche Bauleitplanung dienen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), sofern nur auf diesem Weg die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans erreicht werden können. In der Regel ist dies aber nur für Teilbereiche eines Rahmenplans erforderlich.

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Je nach Planungserfordernis, in der Regel zusammenhängende Stadtquartiere

### Bestandteile

Textteil, Plan und thematische Karten

### Maßstab

1 : 500 bis 1 : 2 500

### Zeithorizont / Gültigkeit

10 bis 15 Jahre

### Gesetzliche Grundlage

keine

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Erörterung mit Betroffenen z. B. in Workshops und in Planungswerkstätten

### Planungsträger

Landeshauptstadt Stuttgart

### Genehmigung / Kontrollinstanz

Gemeinderat

### Online-Verfügbarkeit

---



# Städtebaulicher Wettbewerb



1. Preis des nichtoffenen städtebaulichen Wettbewerbs Budapester Platz / Friedhofstraße: LIMA\*architekten mit silands/Gresz+Kaiser Landschaftsarchitekten.

## Ziel und Planinhalt

Bei größeren Planungsvorhaben werden in Stuttgart städtebauliche Planungswettbewerbe durchgeführt. Hierbei handelt es sich um Auslobungsverfahren, die von der Gemeinde durchgeführt werden, um Vorschläge und konkrete konzeptionelle Ideen für weitere Planungen zu erlangen. Die eingereichten städtebaulichen Entwürfe werden von einem Preisgericht verglichen und bewertet. Der Siegerentwurf hat jedoch keinen verbindlichen Charakter.

Bei städtebaulichen Planungswettbewerben kann die Gemeinde bei der Ausschreibung Vorgaben zum Entwurf machen wie zum Beispiel Anzahl der geplanten Wohneinheiten oder zukünftige Funktionen. Zudem kann die Gemeinde festlegen, ob es sich um einen offenen Wettbewerb handelt, an dem jeder Interessent, der über die geforderte Qualifikation verfügt, teilnehmen kann, oder einen nicht offenen Wettbewerb, bei dem die Gemeinde den Teilnehmerkreis definiert und zahlenmäßig einschränkt.

Planungsbüros erhalten somit die Möglichkeit, Beiträge in Form von städtebaulichen Konzepten einzureichen.

Das städtebauliche Konzept als informelles Planungsinstrument der Stadtplanung dient zur Neuplanung, Änderung oder Erweiterung von Stadtgebieten und geht der Bauleitplanung im Idealfall voraus.

Wie der Rahmenplan bildet auch der städtebauliche Entwurf die Basis für die Bebauungsplanung. Jedoch ist das Plangebiet beim städtebaulichen Entwurf räumlich begrenzt und es können Aussagen zur dritten Dimension getroffen werden. Zudem ist er in seiner Bearbeitungstiefe parzellenscharf bzw. gebäudescharf und macht Aussagen zur Erschließung des Plangebiets bzw. der Grundstücke sowie Gebäudetypen/-höhen/-stellung etc. Häufig ist an den städtebaulichen Entwurf ein freiraumplanerisches Konzept gekoppelt.

Bei städtebaulichen Planungswettbewerben bestimmt ein Preisgericht über die Preisträger. Anschließend entscheidet der Gemeinderat, mit welchem Preisträger die weiteren Planungsschritte vorgenommen werden.

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Je nach Planungserfordernis

### Bestandteile

Plan und thematische Karten, Erläuterungstext

### Maßstab

1 : 500 bis 1 : 1 000

### Zeithorizont

Nicht bestimmt

### Gesetzliche Grundlage

Bei Planungswettbewerben: Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Vorfeld zum Beispiel Workshops, Planungswerkstätten etc.

### Planungsträger

Landeshauptstadt Stuttgart

### Genehmigung / Kontrollinstanz

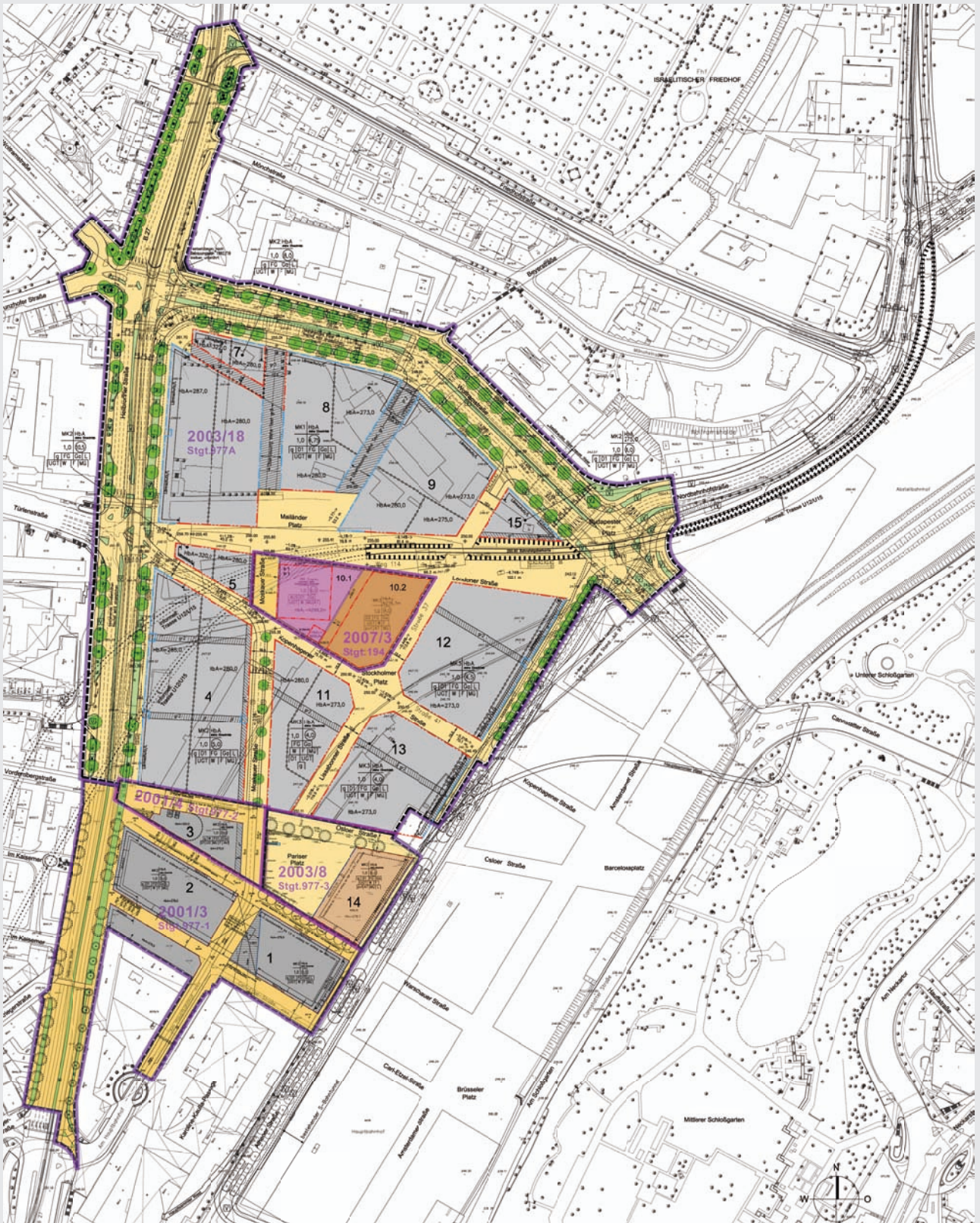
---

### Online-Verfügbarkeit

<http://www.stuttgart.de/img/mdb/item/585498/120670.pdf>



# Bebauungsplan



LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Bebauungsplan Stuttgart 21 - A1 Europaviertel, Stand der Plandarstellung 2007

## Ziel und Planinhalt

Der Bebauungsplan (B-Plan) als verbindliche Bauleitplanung bildet die zweite Stufe der Bauleitplanung. Er ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Allgemeinwohl entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Während der Flächennutzungsplan auf der ersten Stufe die allgemeinen Entwicklungsabsichten der Kommune fixiert, schafft der B-Plan verbindliches Baurecht und konkretisiert parzellenscharf die Planung. Der B-Plan wird als Satzung beschlossen und als Ortsrecht rechtsverbindlich. Für die Belange des Umweltschutzes, ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches seit 2004 eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Der B-Plan bildet die Grundlage für die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, den Grundstücksverkehr und die Bodenordnung, die Ausübung des Vorkaufrechts, das Umlenungsverfahren, die Enteignung, die Vorbereitung der Sanierung, die städtebaulichen Gebote, die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Ein sogenannter „qualifizierter Bebauungsplan“ muss mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen enthalten (§ 30 Abs. 1 BauGB). Die meisten Bebauungspläne erfüllen diese Anforderungen.

Für Teile der älteren Siedlungsgebiete in Stuttgart gibt es keine oder einfache B-Pläne. Dort gilt überwiegend noch die Ortsbausatzung (OBS) von 1935. Liegt gar kein Plan oder nur ein einfacher B-Plan vor, so kann im Innenbereich ein Baugesuch genehmigt werden, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB). Für bestimmte Einzelprojekte bzw. große Infrastrukturprojekte (z. B. Stuttgart 21) ist anstelle eines Bebauungsplanverfahrens ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Dies hat eine vergleichbare Wirkung wie eine Baugenehmigung. In kleineren B-Plan-Gebieten ist es in den meisten Fällen ausreichend, die Umweltbelange durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan direkt zu berücksichtigen. In größeren Gebieten oder sensiblen Bereichen kann es jedoch sinnvoll sein, einen Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, der die Belange von Natur und Landschaft sowie die in den Naturschutzgesetzen und den Landschaftsplänen formulierten Ziele für den Bereich des B-Planes konkretisiert und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt. Rechtsverbindlichkeit erlangen die Inhalte des GOP, wenn sie als Festsetzung in den B-Plan übernommen werden.

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Je nach Planungserfordernis.

### Bestandteile

Bebauungsplan: Textteil, Plan, Begründung mit Umweltbericht, Grünordnungsplan: Textteil, Plan

### Maßstab

1 : 500 / 1 : 1 000

### Zeithorizont / Gültigkeit

Unbegrenzt (bis Aufhebung oder Ersatz)

### Gesetzliche Grundlage

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach Maßgabe des BauGB zweistufiges Beteiligungsverfahren, an dem sich jede(r) beteiligen kann mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und anschließender förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Auslegung des Planentwurfs sowie der Möglichkeit, Anregungen vorzubringen.

### Planungsträger

Landeshauptstadt Stuttgart

### Genehmigung / Kontrollinstanz

Der Gemeinderat beschließt den B-Plan als Satzung. Rechtskraft entsteht mit öffentlicher Bekanntmachung. Falls der B-Plan nicht aus einem genehmigten FNP entwickelt ist, ist eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart erforderlich.

### Online-Verfügbarkeit

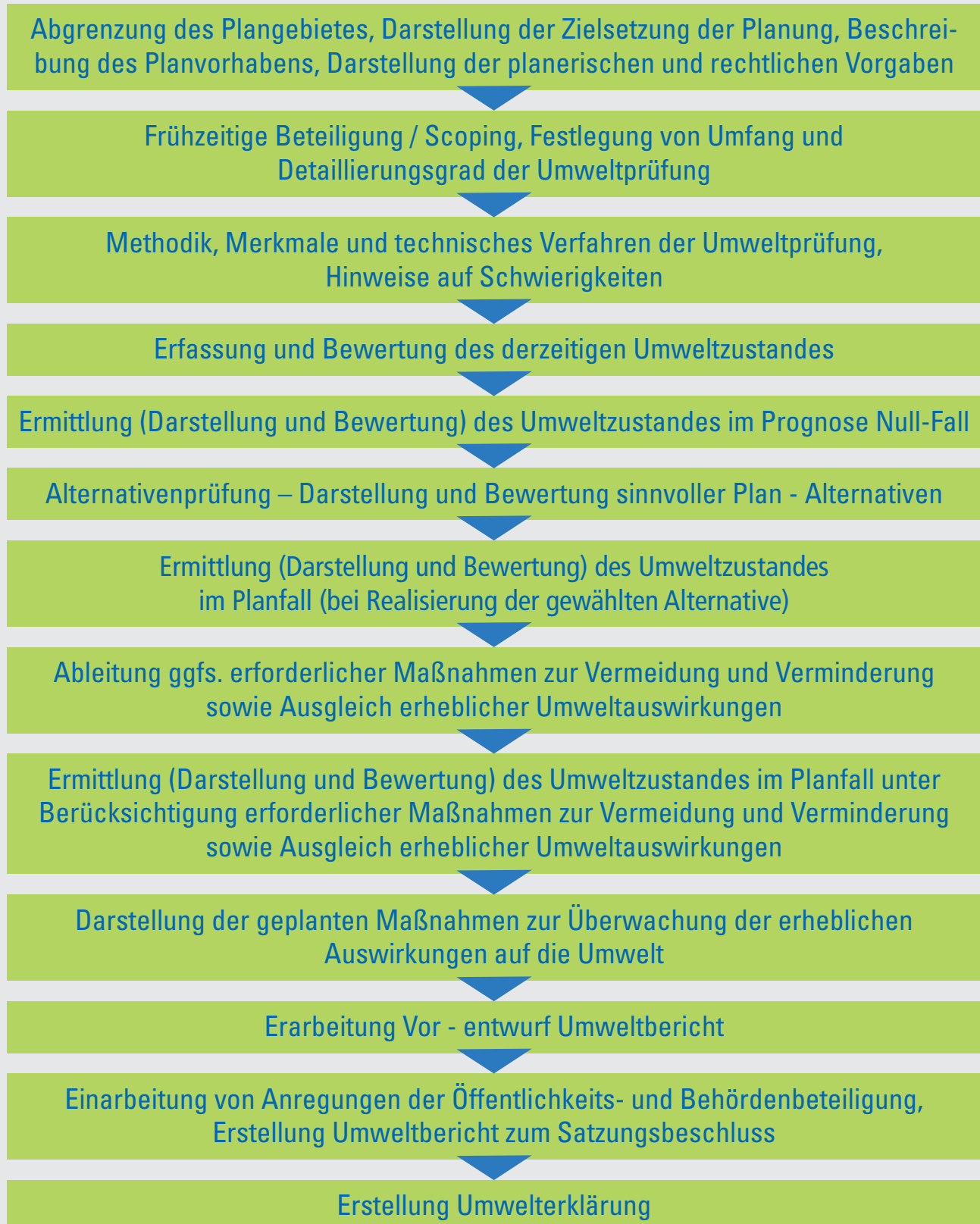
Nur bei neu in Kraft getretenen B-Plänen. Im Rahmen der jeweiligen Beteiligungsschritte auf <http://www.stuttgart.de/planauslage>





# Umweltprüfung und Umweltbericht

## Vorgehen bei der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der kommunalen Bauleitplanung



## Ziel und Planinhalte

Die Pflicht zur Durchführung von Umweltprüfungen ist im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) niedergelegt. Eine Umweltprüfung (UP) ist bei der Aufstellung oder Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Raumordnungsplänen auf allen Planungsebenen erforderlich (Landesentwicklungs-, Regional-, Flächennutzungs- und Bebauungsplan). Dies gilt auch für die entsprechenden landschaftsplanerischen Fachbeiträge (Landschaftsrahmenprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan) (§ 14 i. V. m. Anlage 3 UVwG).

Die Umweltprüfung dient dazu, die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen, die mit der Planung vorbereitet werden, zu beschreiben und zu bewerten. Für die kommunale Bauleitplanung gelten mit der Überführung der Umweltprüfung in das Baurecht im Jahr 2004 die Regelungen des BauGB (§ 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB). Gegenstand der Prüfung sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB. Vor Beginn der Umweltprüfung legt die Gemeinde fest, wie umfangreich und detailliert die Ermittlung der Belange für die Abwägung ausfallen muss.

Im Einzelnen werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und den Wechselwirkungen zwischen ihnen sowie die Landschaft, Kulturgüter, die biologische Vielfalt und den Klimaschutz etc. ermittelt. Die Aussagen des Landschaftsplans und anderer Pläne fließen ebenfalls in die Umweltprüfung mit ein. Betrachtet werden müssen auch Standort- bzw. Planungsalternativen (Alternativenprüfung).

Im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bauleitplan ist, werden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Ergebnisse beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung fließen in den Abwägungsprozess mit ein. Bei besonderen Bebauungsplanverfahren, den vereinfachten oder beschleunigten Verfahren (§ 13, 13a und 13b Bau GB), wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Für die Umweltprüfung des Landschaftsplanes gelten die Regelungen des Umweltverwaltungsgesetzes.

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Je nach Planungserfordernis / Planungsebene

### Bestandteile

Umweltbericht: Teil der Begründung des Raumordnungsplanes

### Maßstab

Je nach Planungsebene

### Zeithorizont

Abhängig vom Raumordnungsplan

### Gesetzliche Grundlage

Baugesetzbuch (BauGB), Raumordnungsgesetz (ROG), Umweltverwaltungsgesetz (UVwG)

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach Maßgabe des BauGB mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung sowie durch Auslegung des Planentwurfs und der Möglichkeit, Anregungen vorzubringen.

### Planungsträger

Landeshauptstadt Stuttgart

### Genehmigung / Kontrollinstanz

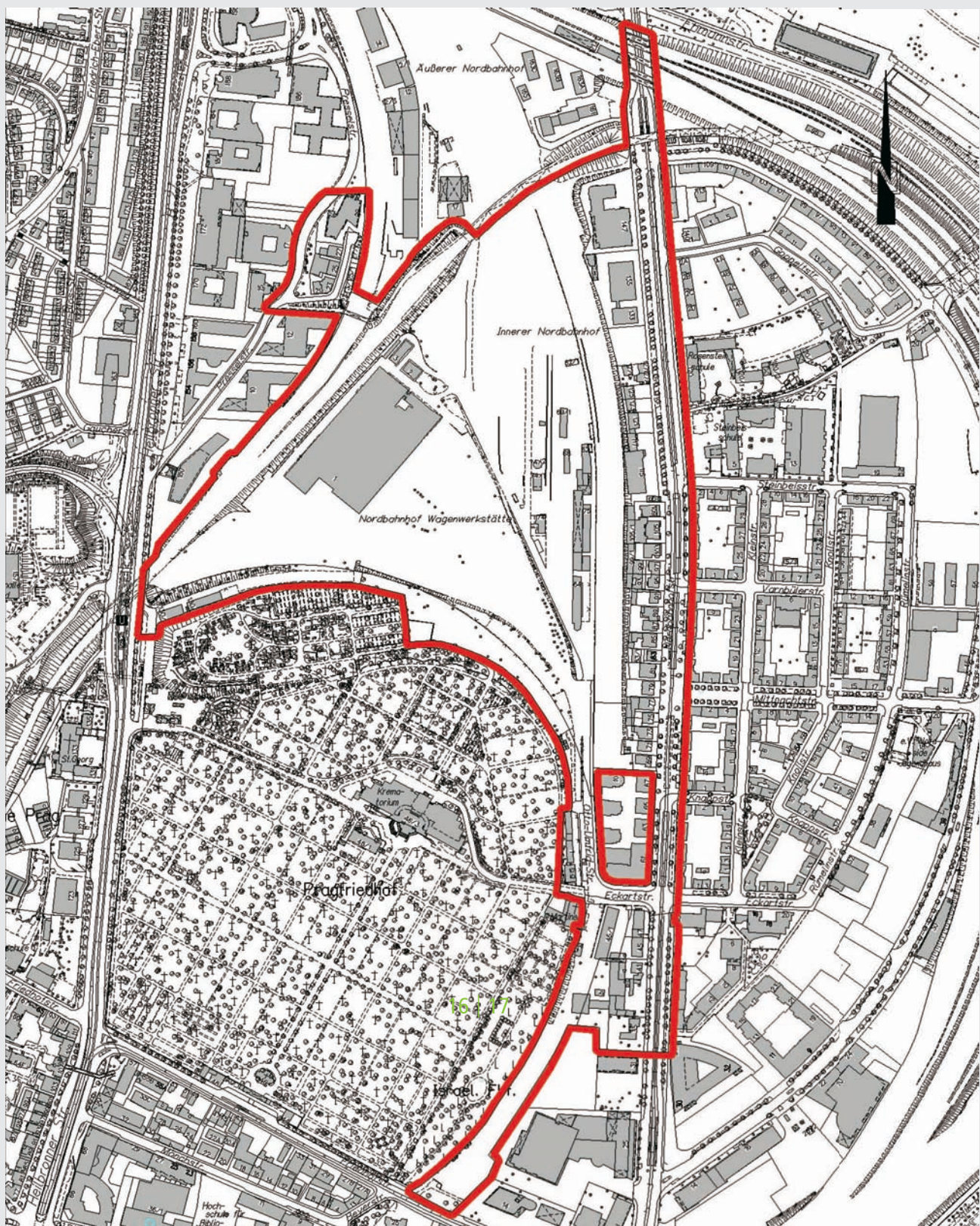
Da die Umweltprüfung (bzw. der Umweltbericht) Teil der Begründung eines Raumordnungsplans ist, ist die Genehmigungsinstitution abhängig von der Art des Planes, dem die Umweltprüfung zugeordnet ist.

### Online-Verfügbarkeit

Im Rahmen der jeweiligen Beteiligungsverfahren auf <http://www.stuttgart.de/planauslage>



# Sonstige Satzungen



LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Lageplan Sanierung Stuttgart 21 - Teilgebiet C1 und Randgebiete, Stand August 2008

## Ziel und Planinhalte

Die Kommune kann durch Satzungen Gebiete festlegen, die besonderer Aufmerksamkeit und Entwicklung bedürfen. Dies dient zum Beispiel dem Erhalt von alten Ortslagen oder bestehender städtebaulicher Strukturen.

■ Die Sanierungssatzung setzt ein Gebiet fest, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Das Sanierungsgebiet wird dabei so begrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 BauGB).

■ Die Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) setzt Gebiete fest, in denen Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderungen und teilweise die Neueinrichtung einer baulichen Anlage der Genehmigung bedürfen. Sie dient dem Schutz der städtebaulichen Eigenart städtebaulicher Gesamtanlagen oder dem Milieuschutz, das heißt der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, um so nachteilige Folgen für die städtebauliche Struktur zu vermeiden.

■ Die Vorkaufsrechtsatzung setzt ein Gebiet voraus, in dem die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu sichern, wird der Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken (§ 25 BauGB) eingeräumt.

■ Örtliche Bauvorschriften wie Gestaltungssatzungen (u. a. § 74 LBO) können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können Vorgaben zur Gebäudegestaltung, zur Anbringung von Werbeanlagen oder zur Gestaltung des öffentlichen Raums umfassen.

■ Die Veränderungssperre (§ 14 BauGB) ermöglicht der Kommune die Sicherung der Ziele der Planung im laufenden Verfahren, wenn für einen Bereich bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen wurde. Somit sind bauliche Veränderungen und evtl. damit verbundene Wertsteigerungen, sofern sie nicht vor Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigt wurden, unzulässig.

■ Weitere Satzungen sind u. a.: Abrundungssatzung (§ 34 BauGB), Ergänzungssatzung (§ 34 BauGB)

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Entsprechend Planungserfordernis

### Bestandteile

Textteil, Plan, Begründung

### Maßstab

Je nach Planungserfordernis, z. B. 1 : 500

### Zeithorizont / Gültigkeit

unbegrenzt, außer Veränderungssperre

### Gesetzliche Grundlage

Baugesetzbuch (BauGB), Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Beratung in Bezirksbeiräten, Beteiligung unterschiedlich je nach Verfahrensart (nicht bei der Veränderungssperre)

### Planungsträger

Landeshauptstadt Stuttgart

### Genehmigung / Kontrollinstanz

Gemeinderat

### Online-Verfügbarkeit

#### Sanierungssatzungen

<http://www.stuttgart.de/sanierungsgebiete#headline55111863455a0>



#### Erhaltungssatzungen

<http://www.stuttgart.de/erhaltungssatzungen>

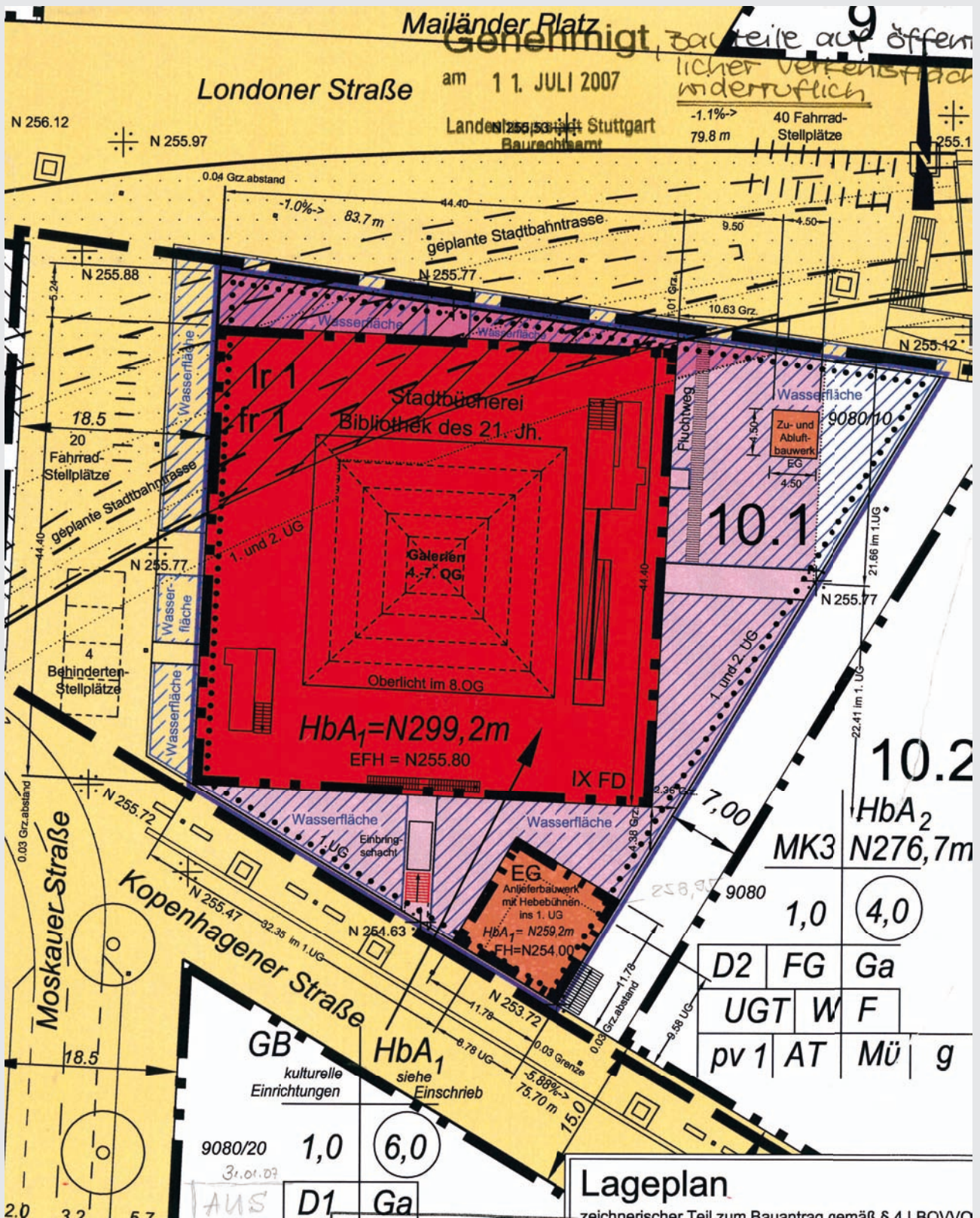


#### Vorkaufsrechtsatzungen

<http://www.stuttgart.de/item/show/185784>



# Baugesuch



LH Stuttgart, Baurechtsamt 2006 Lageplan Bauantrag Stadtbücherei - Bibliothek des 21. Jahrhunderts

## Ziel und Planinhalte

Bei der Errichtung und dem Abbruch von Gebäuden sowie weiterer baulicher Anlagen und Einrichtungen ist häufig eine baurechtliche Genehmigung oder die Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens erforderlich (§§ 49 - 51 LBO). Unter baulichen Anlagen versteht man im Sinne der Landesbauordnung (LBO) „unmittelbar mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen“. Als bauliche Anlagen gelten neben Gebäuden auch Stellplätze oder Zäune.

Die Verfahren sind in Stuttgart beim Baurechtsamt durchzuführen. Näheres regeln §§ 52 - 59 LBO. Generell unterscheidet man zwischen verfahrensfreien Vorhaben, Vorhaben, die dem Baurechtsamt zur Kenntnis gegeben werden müssen (Kenntnissgabeverfahren) und Vorhaben, für die beim Baurechtsamt eine Baugenehmigung beantragt werden muss.

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen, insbesondere der Lageplan, die Bauzeichnungen, die Baubeschreibung, der Standsicherheitsnachweis mit den anderen bautechnischen Nachweisen und die Darstellung der Grundstücksentwässerung. Näheres zu den erforderlichen Unterlagen regelt die Verfahrensverordnung (LBOVVO).

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (§ 58 LBO). Zu prüfen sind dabei Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht und sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften, zum Beispiel Naturschutzrecht, Denkmalrecht oder Wasserrecht.

## Gebietsinformation

### Gebietsabgrenzung

Baugrundstück

### Bestandteile

Lageplan, Baupläne, Baubeschreibung, Formulare etc.

### Maßstab

Lageplan 1 : 500

Bauzeichnungen 1 : 100

### Zeithorizont / Gültigkeit

3 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

### Gesetzliche Grundlage

Landesbauordnung (LBO), Verfahrensverordnung (LBOVVO), Ausführungsverordnung (LBOAVO), Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### Beteiligung der Öffentlichkeit

regelmäßig Angrenzer

### Planungsträger

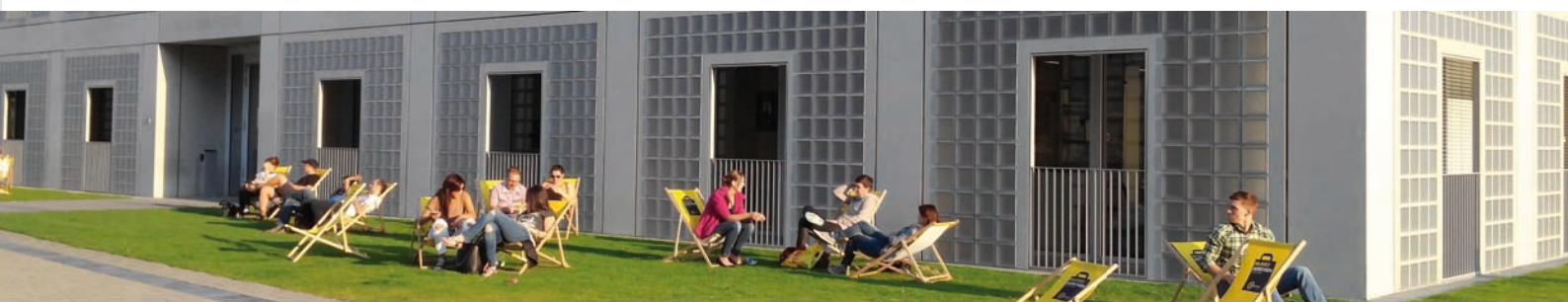
Architekt/Bauingenieur und Bauherr

### Genehmigung / Kontrollinstanz

Baurechtsamt der Stadt Stuttgart als Untere Baurechtsbehörde

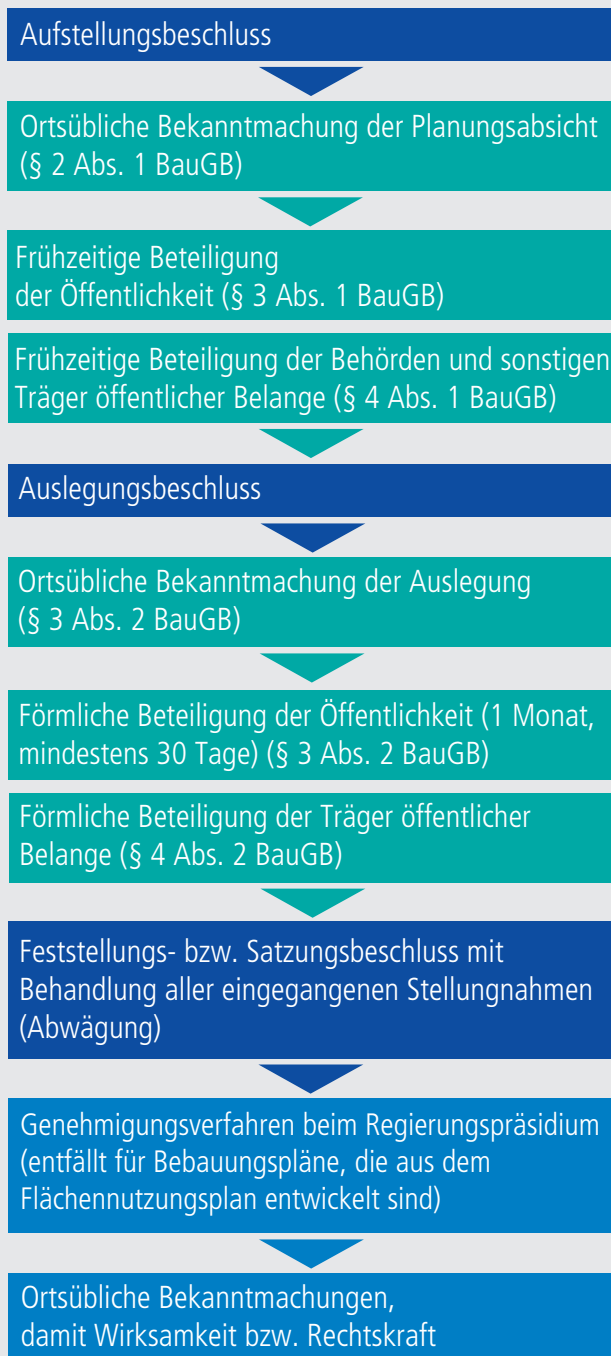
### Online-Verfügbarkeit

---

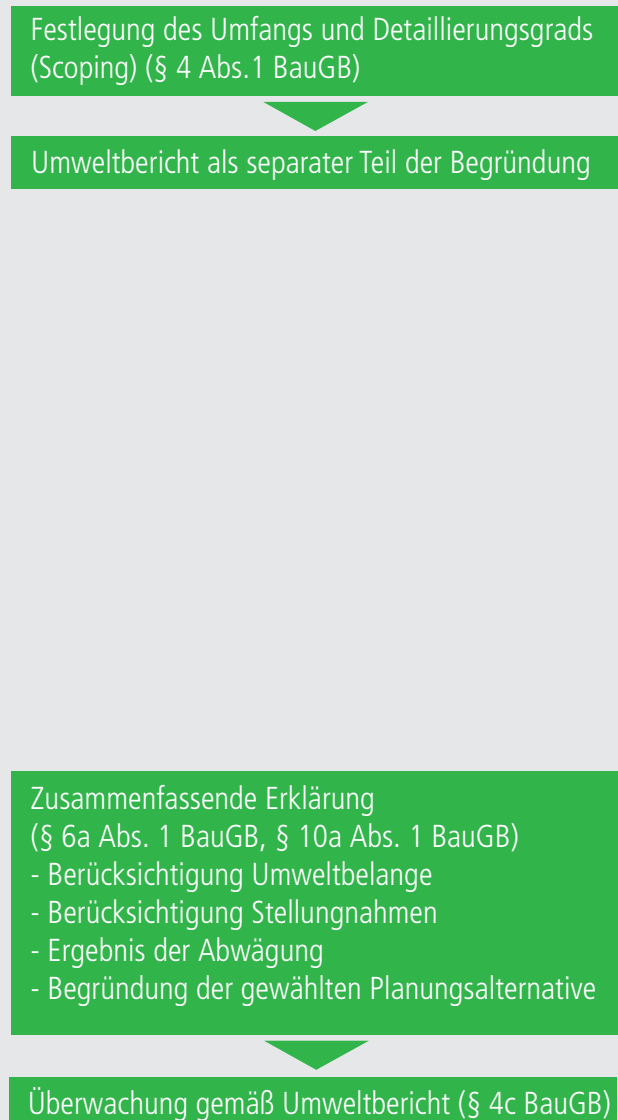


# Vereinfachtes Ablaufschema Aufstellung eines Bauleitplans nach Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB, Stand: 29.7.2017)

## VERFAHRENSSCHRITTE



## ROLLE UND BEITRÄGE DES UMWELTBERICHTS



## Bürgerbeteiligung

Über die formelle Beteiligung nach dem Baugesetzbuch hinaus ist die informelle Beteiligung der Bürgerschaft bei städtischen Vorhaben zu einem regelmäßig eingesetzten Planungsbaustein geworden. Dabei entfallen in Stuttgart über 70 % aller städtischen Beteiligungsverfahren auf das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Die Formate erstrecken sich von projektbezogener Beteiligung (zum Beispiel Olga-Areal oder Villa Berg) über gebietsbezogene Beteiligung (zum Beispiel Rosensteinquartier oder die Gebiete der Städtebauförderung) bis hin zu gesamtstädtischen Beteiligungsprozessen (zum Beispiel Verkehrsentwicklungskonzept).

Im März 2017 wurde vom Gemeinderat die „Leitlinie für Informelle Bürgerbeteiligung“ beschlossen. Damit wurden eine einheitliche und transparente Grundlage für die unterschiedlichen städtischen Verfahren geschaffen. Die Leitlinie enthält drei wesentliche Bausteine:

### 1. Die Vorhabenliste

Hier werden die aktuellen und geplanten Projekte der Stadtverwaltung veröffentlicht und fortgeschrieben. Mit Beschluss durch Bezirksbeirat, durch Jugendrat oder mit mindestens 1.000 Unterschriften, kann zu jedem Vorhaben der Liste Bürgerbeteiligung eingefordert werden.

### 2. Der Beteiligungsbeirat

Besetzt mit Vertretern aus Politik, Bürgerschaft und Verwaltung diskutiert und beschließt dieser Beirat über die Beteiligungskonzepte zu den vorgelegten Vorhaben.

### 3. Die zentrale Koordinierungsstelle für Bürgerbeteiligung

Zu den Aufgaben gehören die Geschäftsführung des Beteiligungsbeirats, die Pflege der Vorhabenliste, die Koordination und Ansprechfunktion zu Beteiligungsthemen für Bürgerschaft und Verwaltung.

### Online-Verfügbarkeit

[www.stuttgart-meine-stadt.de/leitlinie/](http://www.stuttgart-meine-stadt.de/leitlinie/)



## Städtebaulicher Vertrag

Städtebauliche Verträge dienen der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben. Sie ergänzen das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts.

Mögliche Regelungen in städtebaulichen Verträgen sind insbesondere:

1. Kostenübernahme für die Erstellung von Bebauungsplänen bzw. Vergabe von Planungsleistungen einschließlich hierfür erforderlicher Gutachten, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen, soziale Infrastrukturmaßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen.
2. Bauverpflichtungen, insbesondere auch Baupflichten für sozialen Wohnungsbau und/oder Abtretung von Flächen für sozialen Wohnungsbau sowie Verpflichtungen bei Neubauten energetische Vorgaben einzuhalten.
3. Naturschutzrechtliche Maßnahmen wie Pflanzverpflichtungen, Dachbegrünungen etc.

Die Rechtsgrundlage für Städtebauliche Verträge findet sich in § 11 BauGB. Bei Durchführungsverträgen im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ist § 12 BauGB einschlägig.

Städtebauliche Verträge unterliegen grundsätzlich dem Angemessenheitsgebot und Koppelungsverbot.

Um dem Angemessenheitsgebot Genüge zu tun, ist darauf zu achten, dass einem Vorhabenträger, dem Zahlungen abverlangt werden, wenigstens noch 1/3 des durch die Bebauungsplanung ausgelösten Planungsgewinns, der auf die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke entfällt, verbleibt.

Das Koppelungsverbot untersagt es, dem Vorhabenträger Leistungen abzuverlangen, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bebauungsplanung bzw. seinem Projekt stehen.





# SIM - Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

## Zielbalance des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (die drei Säulen des SIM)



Zielbalance des SIM

## Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, eigene Darstellung 2014

Das SIM ist ein Instrument für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung in Stuttgart.

Dem SIM liegen dabei folgende stadtentwicklungs- und baulandpolitische Leitziele zugrunde:

- Integrative Nutzung von Baulandpotenzialen
- Förderung des urbanen Wohnens
- Sicherung von Kontingenten für die Wohnbauförderung
- Sicherung der städtebaulichen Qualitäten
- Kostenübernahme zur Entlastung des städtischen Haushalts.

Dabei gilt es, die drei Säulen des SIM ins Gleichgewicht zu bringen.

Das SIM gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird. Wenn nach Abzug der Lasten mindestens 1/3 der Bodenwertsteigerung beim Planbegünstigten verbleibt, kommt das SIM zur Anwendung. Dazu wird zum Verfahrensbeginn eine Grundvereinbarung zwischen Planbegünstigten und Stadt geschlossen.

Mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell werden Bauherren verpflichtet, einen bestimmten Anteil des Bauvolumens für Wohnungen und geförderten Wohnraum zu reservieren. Konkret müssen 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden.

Die erste geförderte Wohnung ist ab einem Bauvolumen von 450 m<sup>2</sup> (das sind etwa fünf Wohneinheiten) neuer Geschossfläche, die Wohnzwecken dient, zu erstellen. Sobald die neue Planung eine Geschossfläche für Wohnen von 1350 m<sup>2</sup> (etwa 15 Wohneinheiten) ausweist, muss die erste Sozialmietwohnung gebaut werden.

Anlass für dieses Instrument ist der stabile Nachfrage- trend für Zuzüge in Stuttgart sowie der Mangel an Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen. Hauptaugenmerk liegt somit auf einer städtebaulich und gesellschaftlich integrativen Innenentwicklung.

Zur Sicherung der „Stadtqualitäten“ sind folgende Punkte vorgesehen:

- Durchführung von Wettbewerben und Gutachterverfahren
- Städtebauliche und stadtgestalterische Mindeststandards (Dichte, Nutzungsmischung, Konzeptvielfalt)
- Freiräumliche und grünordnerische Mindeststandards
- Klimawirksame Optimierung von Bauten (Unterschreitung EnEV, Dachbegrünung etc.)

Darüber hinaus ist die Refinanzierung planungsbedingter Kosten vorgesehen.

Jedes Vorhaben wird in einer Baulandkommission diskutiert und im Einzelfall geprüft, da trotz Wertsteigerung andere, planerische, finanzielle oder bauliche Gründe entgegen sprechen könnten. So ist eine angemessene Flexibilisierung in der Praxis möglich. Die Durchführung von SIM verläuft parallel zum Bauverfahren und führt zu keiner Verfahrensverzögerung.

#### Online-Verfügbarkeit

<http://www.stuttgart.de/SIM>



# Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung



Foto: LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung ist in zentraler Innenstadtlage im denkmalgeschützten Graf-Eberhard-Bau, Eberhardstr. 10, untergebracht.

In acht Planungs- und Fachabteilungen befassen sich ca. 220 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit allen Aspekten der Stadtentwicklung, der Stadtplanung, der Sanierung und der Bodenordnung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Beschlüsse des Gemeinderats.

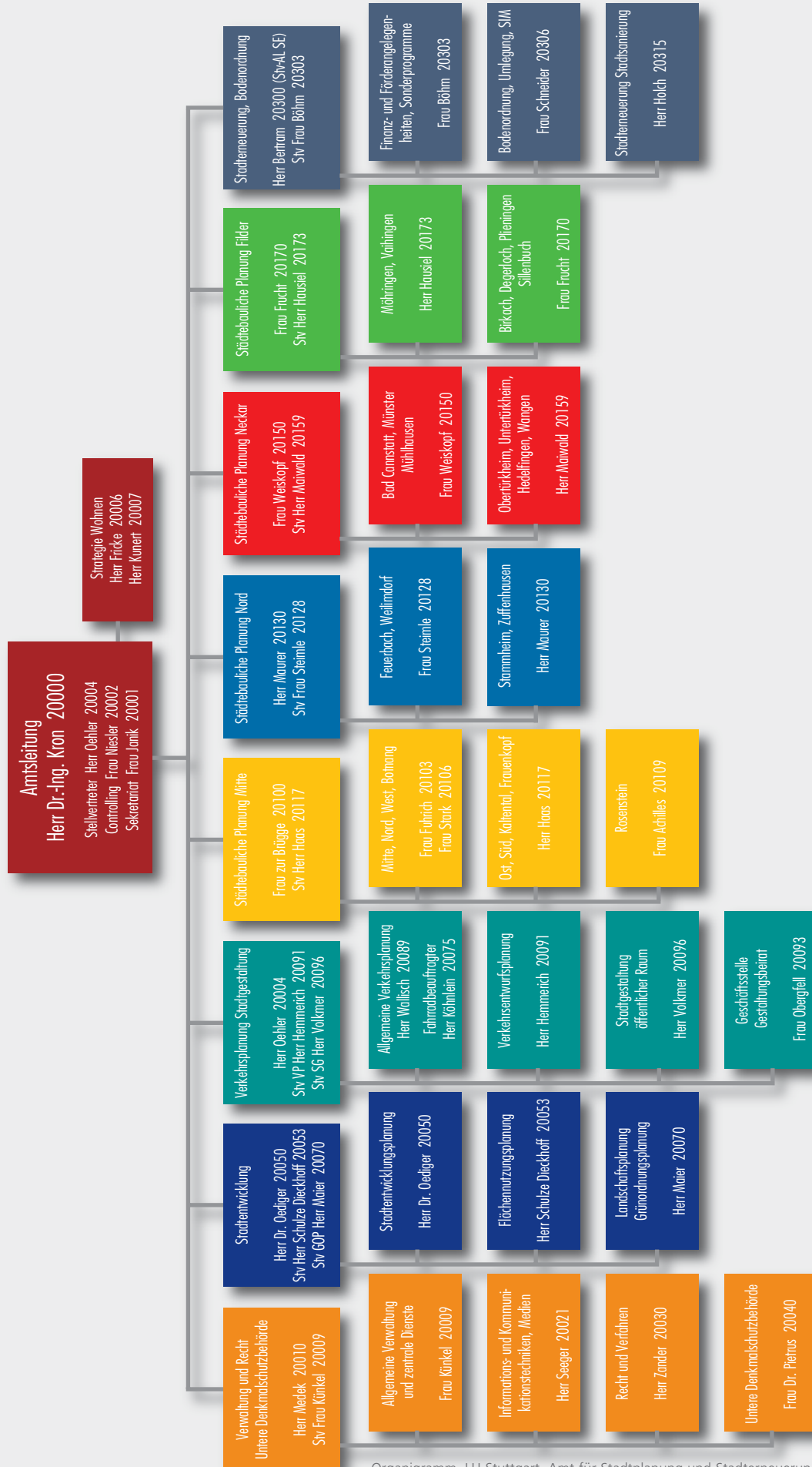
Der Schwerpunkt der städtebaulichen Planung liegt bei den vier Planungsabteilungen (Mitte, Nord, Neckar, Filder). Hier werden in Zusammenarbeit mit den weiteren Abteilungen unter anderem jährlich ca. 20 Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von ausreichend Wohnraum, Arbeitsstätten und zur Realisierung wichtiger Infrastruktur- und Investitionsprojekte geschaffen. Das Amt initiiert, koordiniert und berät bei der Vorbereitung und Durchführung von Städtebau-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Bodenordnungsverfahren.

Es agiert als Bindeglied zwischen beteiligten Ämtern, Architekten, Investoren, Förderstellen und den Bürgern.

In der Planauslage im Erdgeschoss informiert das Amt über neue Bebauungsplanentwürfe, städtebauliche Rahmenpläne und Planfeststellungsverfahren. Hier findet auch die Öffentlichkeitsbeteiligung mit der öffentlichen Auslegung von Flächennutzungs- und Bebauungsplanentwürfen statt, zu denen Stellungnahmen entgegen genommen werden.

Auskünfte zum geltenden Planungsrecht für Bauvorhaben werden im BürgerService Bauen im Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart in der Eberhardstraße 33, erteilt.





Organigramm, LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

## Landeshauptstadt Stuttgart

### Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Graf-Eberhard-Bau, Eberhardstraße 10  
70173 Stuttgart

#### Auskunft

**Telefon** 0711 / 216-20001

**Fax** 0711 / 216-20331

#### Planauslage/Kontakt/Sprechzeiten

**Telefon** 0711 / 216-20029 und 0711 / 216-20032

#### Montag - Mittwoch

8:30 - 12:30 Uhr und 14:00 - 15:30 Uhr

#### Donnerstag

8:30 - 12:30 Uhr und 14:00 - 17:00 Uhr

#### Freitag

8:30 - 12:30 Uhr

#### Poststelle

Fax 0711 / 216-20033

#### E-Mail/Internet

planauslage.61@stuttgart.de  
poststelle.61@stuttgart.de  
www.stuttgart.de/stadtplanung

#### Anfahrt ÖPNV

##### S-Bahn

S1, S2, S3, S4, S5, S6 bis Haltestelle Stadtmitte

##### Stadtbahn

U1, U2, U4, U11 bis Haltestelle Rathaus

##### Bus

Linie 41, 43, 44, 92 bis Haltestelle Rathaus



Grafik, Karl-Heinz Staudinger, LH Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

## BürgerService Bauen

Der BürgerService Bauen im Baurechtsamt ist die zentrale Anlaufstelle für jede/n, die/der bauen möchte. Dort kann sie/er eine Auskunft, ein bestimmtes Antragsformular oder die Kopie eines Plans erhalten und/oder sich ausführlich beraten lassen.

Das Beratungsangebot besteht aus zwei Stufen. In Stufe 1 werden allgemeine Informationen gegeben, in Stufe 2 geht es um konkrete Anfragen zu Bauprojekten. Die Ergebnisse können auf Wunsch schriftlich bestätigt und ausgehändigt werden.

## Landeshauptstadt Stuttgart

### Baurechtsamt

Schwabenzentrum B2, Eberhardstraße 33  
70173 Stuttgart

#### Auskunft

**Telefon** 0711 / 216-60100

**Fax** 0711 / 216-60101

#### E-Mail/Internet

BSBauen@stuttgart.de  
<http://www.stuttgart.de/buergerservice-bauen>

#### Öffnungszeiten

##### Montag - Mittwoch

9:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr

##### Donnerstag

9:00 - 18:00 Uhr

##### Freitag

9:00 - 12:00 Uhr

#### Sprechzeiten

der Sachbearbeiter in den Bauabteilungen:

##### Donnerstag

9.00 Uhr - 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

#### Bauüberwachung

##### Montag - Freitag

9:00 Uhr - 10:00 Uhr