

Vorlagennummer: 1071/2025 BV
Vorlagenart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
 Kirchheimer Straße - Feuerwehr Stuttgart I Sillenbuch (Si 74)
 im Stadtbezirk Sillenbuch
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Datum: 29.10.2025
Federführung: Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt
Beteiligte:
GZ: SWU 6116-12

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik inkl. Betriebsausschuss Stadtentwässerung Stuttgart	Einbringung	öffentlich	04.11.2025
Bezirksbeirat Sillenbuch	Beratung	öffentlich	05.11.2025
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik inkl. Betriebsausschuss Stadtentwässerung Stuttgart	Beschlussfassung	öffentlich	11.11.2025

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Kirchheimer Straße - Feuerwehr Stuttgart I Sillenbuch (Si 74) im Stadtbezirk Sillenbuch sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 1. Juli 2025 (Anlage 2).

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Planungsrecht für den Neubau einer Satellitenfeuerwache der Berufsfeuerwehr inkl. Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr Sillenbuch und Riedenberg geschaffen werden.

Anstelle der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Stellplätze und Zweckbauten für den Friedhof) soll künftig zur Umsetzung des Vorhabens eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel der Innenentwicklung, da durch die Nutzungsintensivierung bereits genutzter Flächen im Innenbereich eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird.

Ausgangssituation / Anlass

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kirchheimer Straße und umfasst den heutigen Friedhofsparkplatz des östlich an das Plangebiet angrenzenden Ostfilderfriedhofs sowie zwei Gebäude für friedhofsnahe Nutzungen, die an einen privaten Gewerbebetrieb befristet vermietet bzw. verpachtet sind. Die Fläche (Teilfläche Flst. 737 und Flst. 737/1) befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS).

Südlich daran angrenzend befindet sich die noch unbebaute und interimistisch als P+R-Parkplatz genutzte städtische Fläche der ehemaligen Straßenbahn-wendeschleife, die planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung gesichert ist. Die Bebauung soll gemäß der Weiterentwicklung der im Wettbewerb prämierten Planung für ein Bürger- und Veranstaltungszentrum (BüZ) erfolgen. Die Planung sah ursprünglich auch die Unterbringung der Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Sillenbuch im BüZ vor.

Aufgrund der inzwischen erweiterten Flächenbedarfe sowie der gestiegenen Anforderungen der TA Lärm zur Regelung von Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft ist dies nicht mehr möglich. Das ursprüngliche Raumprogramm der Freiwilligen Feuerwehr Sillenbuch wurde 2022 um das Raumprogramm einer Satellitenfeuerwache der Berufsfeuerwehr und der Einbeziehung der Freiwilligen Feuerwehr Riedenberg erweitert.

Auf der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilfläche des Flurstücks Flst. 737 und auf Flst. 737/1 soll zukünftig die Feuerwehr Stuttgart | Sillenbuch mit einer Feuerwache der Berufsfeuerwehr Stuttgart und einem Feuerwehrhaus für die Freiwilligen Feuerwehren Sillenbuch und Riedenberg realisiert werden.

Dazu wurde im Vorfeld dieser Beschlussfassung eine Machbarkeitsstudie durch das Hochbauamt durchgeführt, mit dem Ziel, für die Feuerwehrnutzung der Freiwilligen Feuerwehren mit Berufsfeuerwehr und das Jobcenter je einen eigenständigen Neubau zu realisieren. Es wurde dabei vom Rückbau der Gebäude Kirchheimer Straße Nr. 115 und 117 ausgegangen. Die Einhaltung der Schallschutz-anforderungen nach TA-Lärm sowie städtebauliche Vorgaben waren zu berücksichtigen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass auf den zur Verfügung stehenden Flächen (Teilfläche Flst. 737 und Flst. 737/1) die Feuerwehrnutzung sowohl flächenmäßig als auch funktional realisierbar ist, unter der Voraussetzung, dass die Gebäude Kirchheimer Straße Nr. 115 und 117 zurückgebaut werden, das Raumprogramm des Jobcenters unter den zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen jedoch nicht zusätzlich auf den zur Verfügung stehenden Flächen darstellbar ist. Am 14. Dezember 2023 wurde der Vorprojektbeschluss u. a. zum Neubau der Feuerwehr Stuttgart | Sillenbuch gefasst. (GRDrs 679/2023)

Ein Teil der aktuell auf der Fläche befindlichen Stellplätze für die Friedhofsnutzung soll in der Tiefgarage des südlich geplanten Bürgerzentrums nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Nachverdichtung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden; die entsprechenden Voraussetzungen dafür sind gegeben. Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) wird verwiesen.

Aufgrund der weiterhin hohen Bedarfe an Flüchtlingsunterkünften sollen gemäß BV 167/2025 auf einer großen Teilfläche des Flst. 737, Kirchheimer Straße 117, 92 Unterkunftsplätze in 23 Modulbauten vorgesehen werden. Da für die Änderung des Planungsrechts ein längerer Bearbeitungszeitraum erforderlich ist, kann das Grundstück in der Zwischenzeit für Modulbauten zur Flüchtlingsunterbringung herangezogen werden. Aus baurechtlicher Sicht kann das Vorhaben für einen Zeitraum von 3 Jahren genehmigt werden. Durch die Interimsnutzung der Fläche wird der Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Sillenbuch mit Satellitenfeuerwache nicht verzögert oder verschoben. Die Errichtung dieser Unterkunftsplätze gemäß BV 167/2025 hat der Gemeinderat am 10. April 2025 beschlossen.

Geltendes Planungsrecht

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für die Fläche Grünfläche dar.

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht nicht der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans (FNP) und ist nicht daraus entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Kirchheimer Straße Sillenbuch (2000/15) setzt für die Fläche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze für den Friedhof und Zweckbauten für den Friedhof fest.

Darüber hinaus gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Sillenbuch (2017/14).

Die vorgesehene städtebauliche Neuordnung des Bereichs kann nicht gemäß dem bestehenden Planungsrecht umgesetzt werden. Das Ziel des zukünftigen Bebauungsplanes besteht darin, das Planungsrecht entsprechend anzupassen. Grundlage für die städtebauliche Neuordnung ist das Ergebnis der vorliegenden Machbarkeitsstudie. In dem aufzustellenden Bebauungsplan soll zur Sicherung der städtebaulichen Ziele eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sicherheitsaufgaben und allgemeine Verwaltung festgesetzt werden.

Hinsichtlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird auf Anlage 1 verwiesen.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich ist.

Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (s. Anlage 1) für die

Dauer eines Monats im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich eingesehen werden können. Parallel hierzu können die Ziele und Zwecke der Planung auch im Internet abgerufen werden. Außerdem wird in einem Anhörungstermin im Stadtbezirk Sillenbuch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Ort wird zu gegebener Zeit öffentlich bekannt gemacht.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich erforderlicher Gutachten sowie sonstige, dem Bauvorhaben zuzuordnende Kosten werden von der LHS getragen.

Klimarelevanz:

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T, WFB und SOS

Vorliegende Anträge/Unterrichtungsverlangen/Anfragen:

Antrags-Nr. 270/2023 Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion
Mehr Engagement für die Freiwillige Feuerwehr Sillenbuch!

Antrags-Nr. 7019/2023 Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion
Fortsetzung des Feuerwehrhaus-Sanierungsprogramms

Erledigte Anträge/Unterrichtungsverlangen/Anfragen:

Keine



Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlage/n

1 - Ziele und Zwecke (öffentlich)

2 - Lageplan zum Aufstellungsbeschluss (öffentlich)