



28.02.2024



LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Gemeinde Schwieberdingen

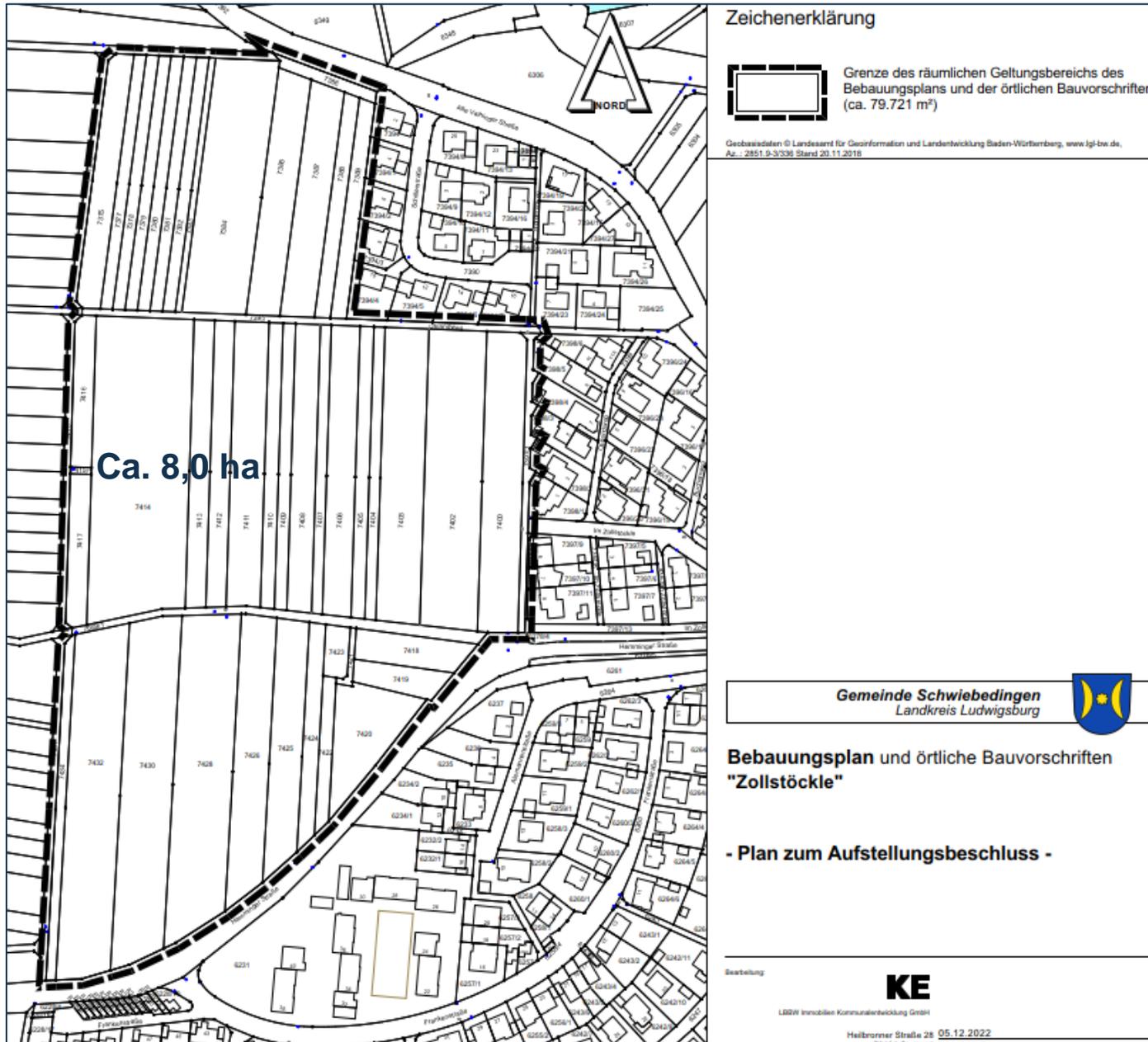
Wohngebiet Zollstöckle

Gemeinderatssitzung am 06.03.2024

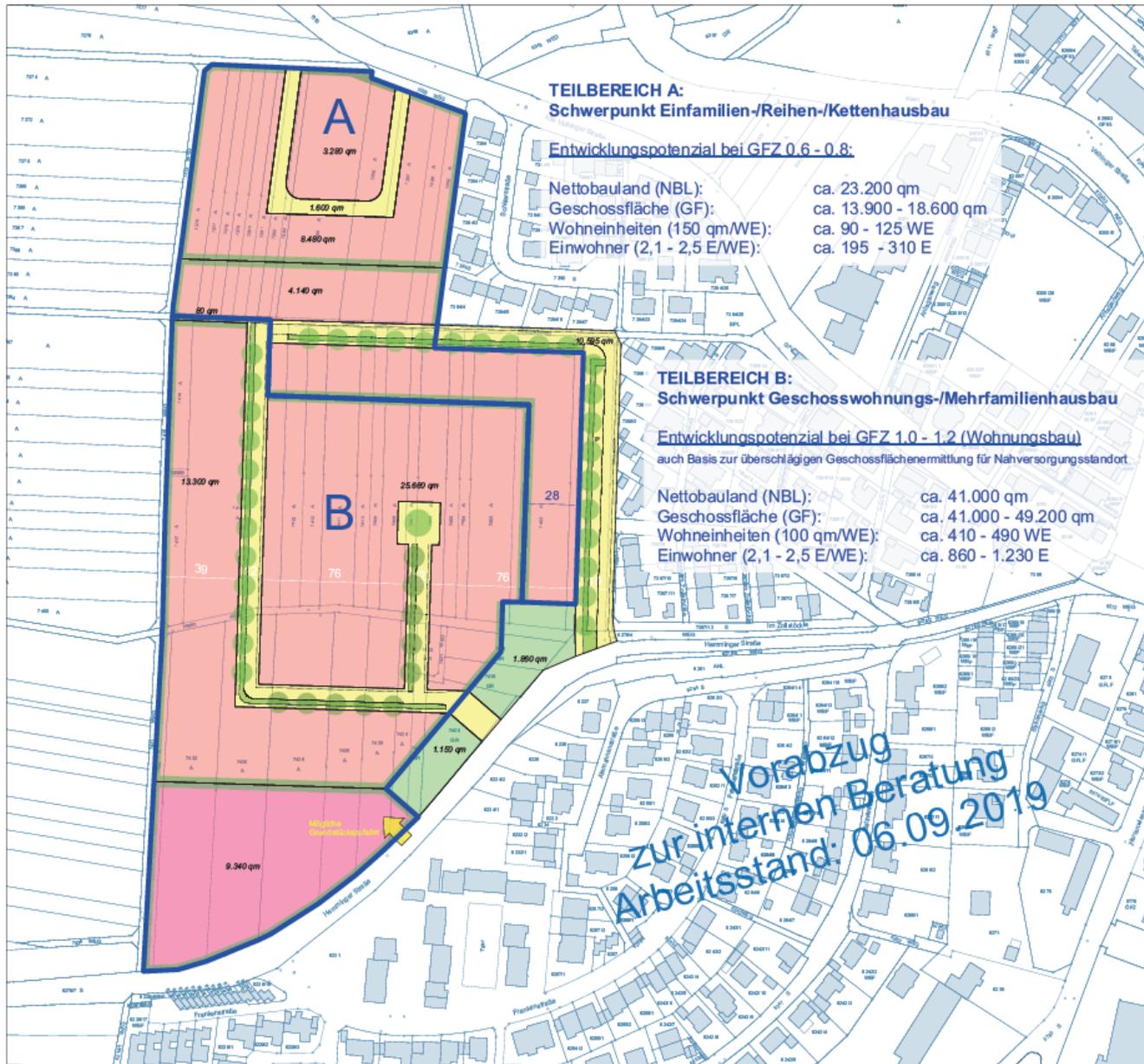
01

Aktueller Projektstand

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Abgrenzungsplan



Städtebauliches Grobkonzept Flächenlayout



TEILBEREICH A: Schwerpunkt Einfamilien-/Reihen-/Kettenhausbau

Entwicklungspotenzial bei GFZ 0,6 - 0,8:

Nettobauland (NBL): ca. 23.200 qm
 Geschossfläche (GF): ca. 13.900 - 18.600 qm
 Wohneinheiten (150 qm/WE): ca. 90 - 125 WE
 Einwohner (2,1 - 2,5 E/WE): ca. 195 - 310 E

TEILBEREICH B: Schwerpunkt Geschosswohnungs-/Mehrfamilienhausbau

Entwicklungspotenzial bei GFZ 1,0 - 1,2 (Wohnungsbau)
 auch Basis zur überschlägigen Geschossflächenermittlung für Nahversorgungsstandort

Nettobauland (NBL): ca. 41.000 qm
 Geschossfläche (GF): ca. 41.000 - 49.200 qm
 Wohneinheiten (100 qm/WE): ca. 410 - 490 WE
 Einwohner (2,1 - 2,5 E/WE): ca. 860 - 1.230 E

- Nettobauland Wohnen, private Begrünung
Prinzipdarstellung - in Entwurfsausarbeitung zu konkretisieren
- Nettobauland Wohnen mit Nahversorger (Supermarkt) private Begrünung
Prinzipdarstellung - in Entwurfsausarbeitung zu konkretisieren
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen (tw. Teil der Verkehrsflächen), mögliche Retentions-/Versickerungsflächen

FLÄCHENGRÖSSEN

Bruttobauland: ca. 79.485 qm

Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 12.275 qm*

Öffentliche Grünflächen: ca. 3.010 qm

Nettobauland: ca. 64.200 qm

Öffentliche Flächen: ca. 19 %

*einschließlich Grünflächen in den Verkehrsflächen

Regelquerschnitte öffentliche Straßen

Ansatz für Wirtschaftlichkeitsberechnung:

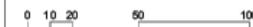
überwiegend 12,0 m, Bestandszufahrt 19,0 m, möglicher Ausbau als Mischverkehrsflächen mit Baumstreifen und Besucherparkierung

Im Rahmen der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs können die Straßenquerschnitte und ggf. die Stichtlinge/n angepasst werden.

Gemeinde Schwieberdingen
Wohngebiet Zollstöckle

Machbarkeitsstudie
Grobkonzept B
(erweiterter Planbereich)

Maßstab im Original 1:500



Stuttgart,
06. September 2019

Christiane Krauf

Projektleiterin
Planung und Stadterneuerung

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Bisherige Schritte

2021:

- Erarbeitung Flächenlayout / planerisches Grobkonzept (KE) 
- Erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (KE) 
- Beschlussfassung über die vorläufigen Zuteilungsmodalitäten der Bauplätze 

2021 / 2022:

- Anhörung der Grundstückseigentümer (KE) 

2023:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 
- Anordnung der Umlegung 
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Aufgabenträger 
- Prüfung / Abstimmung städtebaulicher Vertrag (Gemeinde / KE) 

2024:

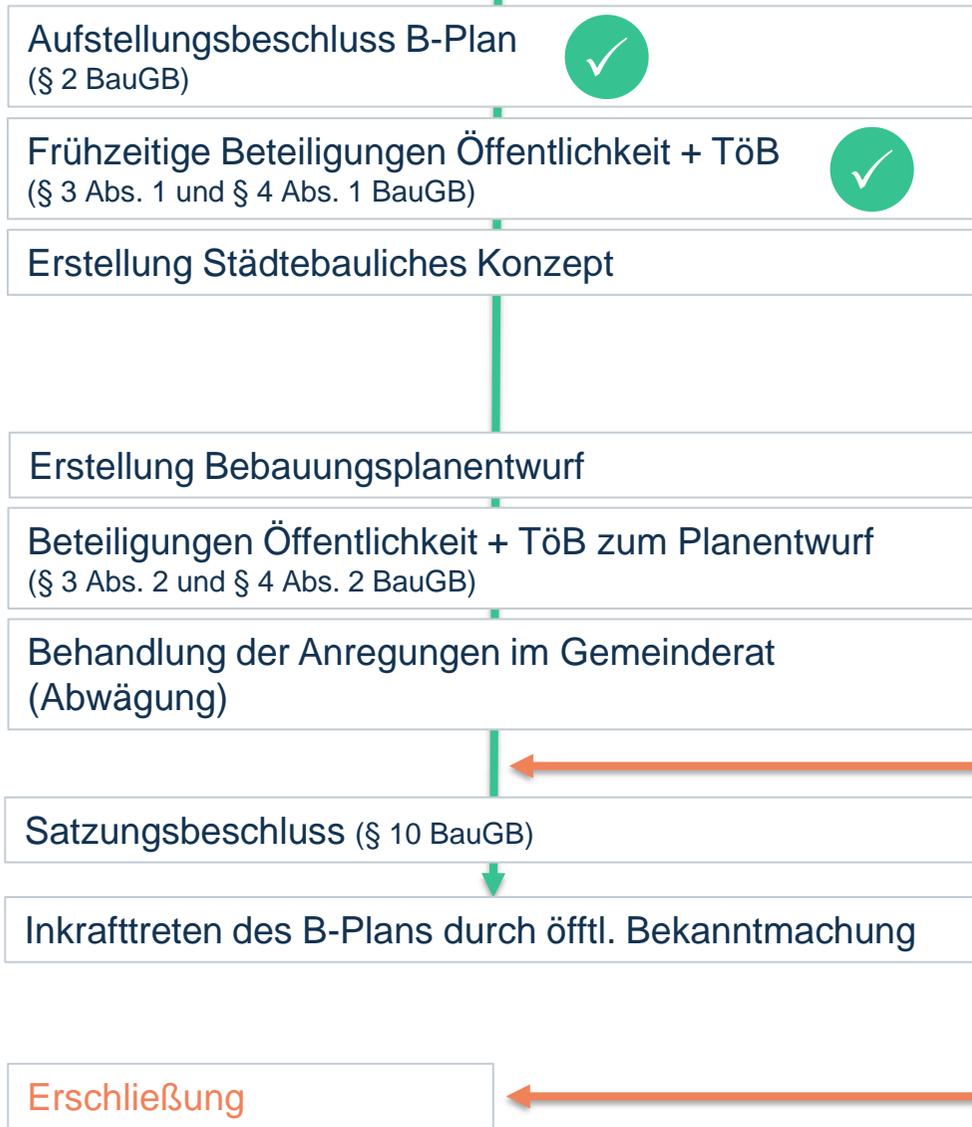
- Beauftragung Vermessungsingenieur (Umlegungsvermessung) 

02

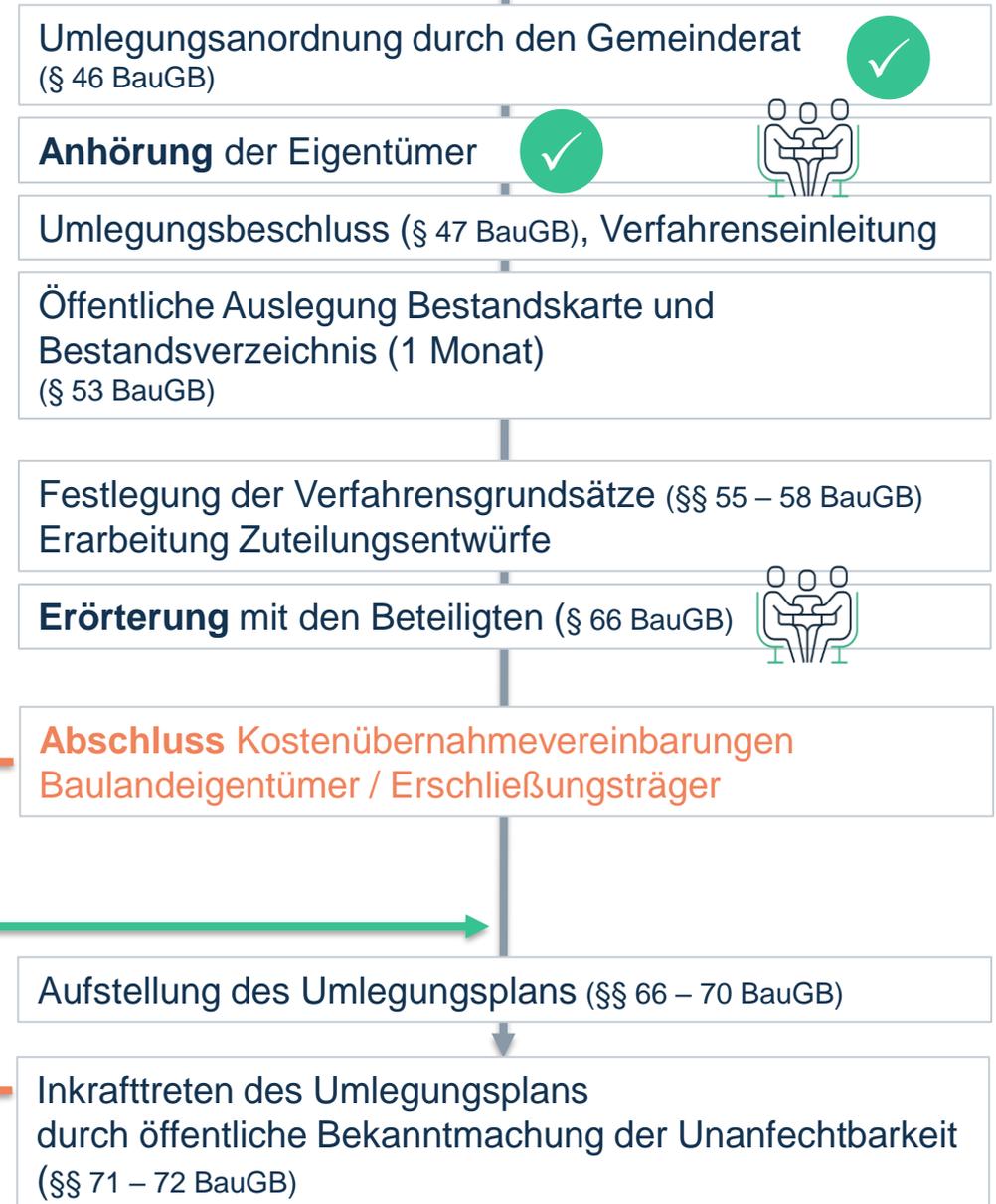
Anstehende Schritte

Zusammenspiel B-Plan / Umlegung Ablaufschema nach BauGB

Bebauungsplanverfahren



Baulandumlegungsverfahren



Anstehende Schritte

- Eigentümerinformation: Sachstand und anstehende Schritte → zeitnah
- Beauftragung dringlicher Fachgutachten (z. B. artenschutzrechtliche Prüfung) → zeitnah
- Umlegungsbeschluss → geplant Ende 04/2024
 - Formale Einleitung des Umlegungsverfahrens
 - Veränderungs- und Verfügungssperre nach § 51 BauGB
 - Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB
- Abschluss Städtebaulicher Vertrag Gemeinde / KE

Nach Konstituierung des neuen Gemeinderats – ab Herbst 2024:

- Weiterführung Planungsprozess (Detaillierung siehe 03 – Ausblick Planungsprozess)
- Fortschreibung Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Verifizierung Umlegungskonditionen, Zuteilungserörterungen mit Eigentümern

03

Ausblick Planungsprozess

Planungsprozess ab Herbst 2024

– nach Konstituierung des neu gewählten Gemeinderats –

- **Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele für das geplante Wohngebiet** als Grundlage für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs unter Beachtung des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligungen Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem neugewählten Gemeinderat
- **Entscheidung über das Verfahren zur Erlangung eines städtebaulichen Entwurfs**
- **Auswahl eines Büros zur Erstellung des Bebauungsplans**
- **Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs nach gewähltem Verfahren**

Zur Vorbereitung des avisierten Entscheidungsprozesses:

- Ausarbeitung von Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen
- Gegenüberstellung von Möglichkeiten zur Erlangung eines städtebaulichen Entwurfs (Beauftragung eines Planungsbüros, Mehrfachbeauftragung, Planungswettbewerb in Anlehnung an RPW 2013), Unterschiede/Vorteile, voraussichtliche Kosten
- Einholung von Angeboten für die Bauleitplanung

Projektteam



Fragen? Gerne!



Timo Kugler
Teamleiter

Baulandmobilisierung und Erschließung

Tel: +49 711 6454-2127
timo.kugler@lbbw-im.de



Theresa Ambrus
Projektleiterin

Baulandmobilisierung und Erschließung

Tel: +49 711 6454-2204
theresa.ambrus@lbbw-im.de

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de
kommunalentwicklung@lbbw-im.de



Christiane Knauf
Projektleiterin Expertin

Planung und städtebauliche Erneuerung

Tel: +49 711 6454-2215
christiane.knauf@lbbw-im.de



Ina May
Projektsachbearbeiterin

Baulandmobilisierung und Erschließung

Tel: +49 711 6454-2136
Ina.may@lbbw-im.de