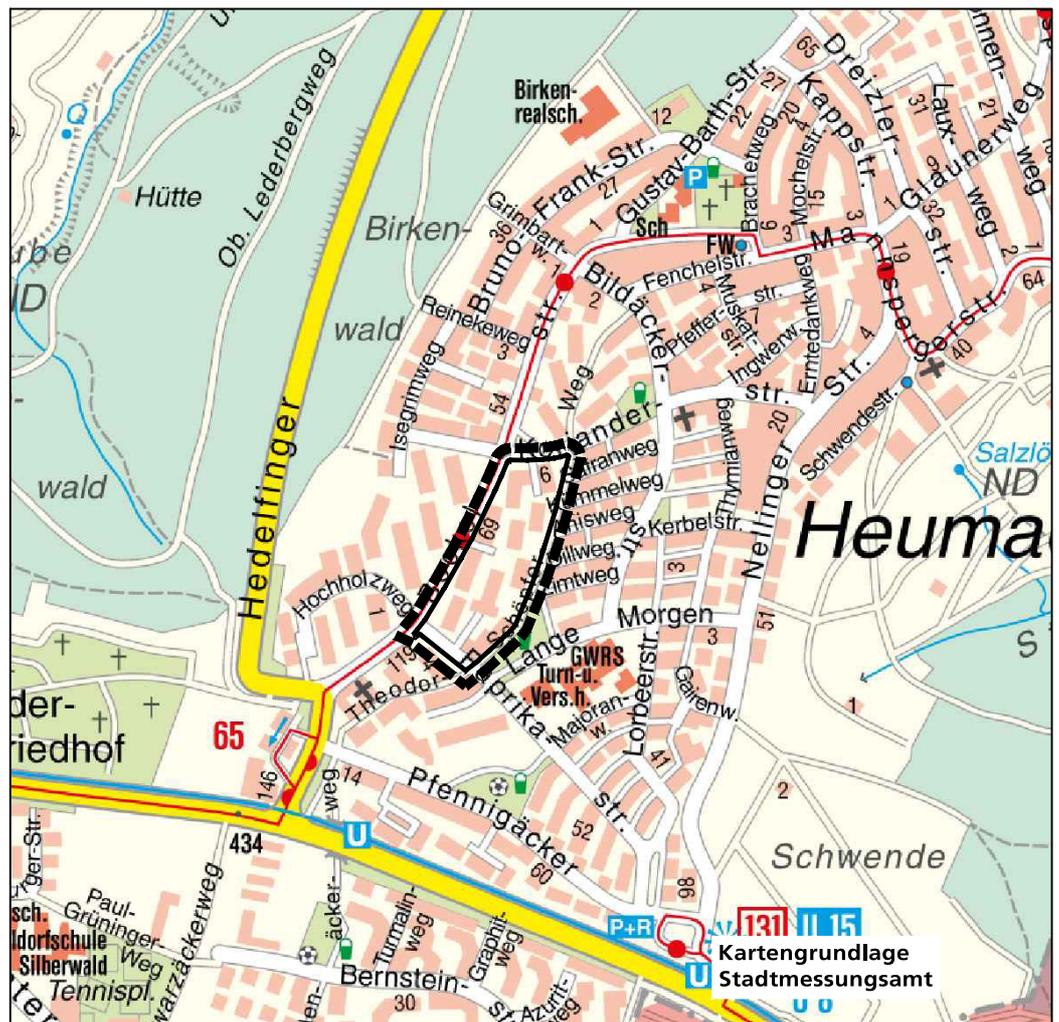


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Theodor-Schöpfer-Weg/ Bockelstraße (Heu 65) im Stadtbezirk Stuttgart-Sillenbuch

Allgemeine Ziele und Zwecke



Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Theodor-Schöpfer-Weg / Bockelstraße (Heu 65) im Stadtbezirk Sillenbuch

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsübersicht

1. Lage und Größe des Plangebiets
2. Bestand
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen
5. Planerische Konzeption
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung
7. Umweltbelange
8. Flächenbilanz

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Heumaden, im Bereich Theodor-Schöpfer-Weg, Bockel-, Paprika- und Korianderstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Davon beträgt die öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,3 ha.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. In unmittelbarer Umgebung sind umfassende Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Das Gebiet ist über die Stadtbahnlinien U7, U8 und U15 sowie die Buslinien 65 und 131 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

2. Bestand

Die Umgebungsbebauung ist geprägt vom Siedlungsbau der 1960-1970er Jahre mit großzügigen Grünanlagen. Die Höhe der Gebäude beträgt, je nach Wohnanlage, üblicherweise 2 bis 5 Geschosse. Außerhalb des Plangebiets bilden der Wohnkomplex Paprikastraße 28 A-B sowie Gebäude der Siedlung Hochholz mit bis zu 10 Geschossen die Ausnahme. In unmittelbarer Nähe befindet sich die evangelische Gnadenkirche mit Gemeindehaus, ein Kindergarten und die Grund- und Werkrealschule Heumaden. Die Nahversorgung für Waren des kurzfristigen Bedarfs ist über die beiden Einzelhandelszentren Fenchelstraße und Paprikastraße gewährleistet.

Das Quartier ist überwiegend gekennzeichnet durch eine Zeilenbebauung bestehend aus 9 Wohngebäuden mit drei Geschossen und Satteldach aus den 1960er Jahren und einer großzügig angelegten begrünten Freifläche. Im südöstlichen Bereich befinden sich drei als Kettenhäuser ausgebildete, zweigeschossige Gebäude mit Flachdach. Die Parkierung erfolgt über Garagen in Garagenhöfen.

Die Grundstücke im Quartier befinden sich überwiegend im Besitz der VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG (VdK), der Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG (BG-Luginsland) und in privatem Eigentum. Drei weitere Flächen dienen der Erschließung der Grundstücke und sind in öffentlicher Hand.

Die Gebäude der VdK, die im Bereich Theodor-Schöpfer-Weg/Korianderstraße stehen, unterliegen laut Angabe der Genossenschaft einem erheblichen Sanierungsstau, da sie seit ihrem Bau im Jahr 1958 nicht grunderneuert worden sind.

Nach Aussage der BG-Luginsland wurden deren Gebäude an der Bockelstraße vor ca. 13 Jahren energetisch saniert und verfügen über eine Grundrissgestaltung, die den heutigen Wohnanforderungen entspricht. Dieser Gebäudebestand soll daher erst in etwa 15 bis 20 Jahren neu überplant werden.

Im südöstlichen Teil (Flst. 1984) befindet sich ein Abwasserkanal, der nach geltendem Recht nicht durch ein Leitungsrecht gesichert ist. Dieser Umstand muss im Hinblick auf das vorgesehene neue Gebäude am Theodor-Schöpfer-Weg bei der weiteren Planung geklärt werden.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Wohnquartier zwischen Theodor-Schöpfer-Weg, Bockel-, Paprika- und Korianderstraße soll im Zuge der von der Landeshauptstadt Stuttgart angestrebten Innenentwicklung baulich ergänzt werden, um dort dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Des Weiteren soll durch den Bau einer Tiefgarage die Stellplatzsituation entspannt werden. Das Gebiet soll vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Daher ist beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

In einem ersten Abschnitt sollen die beiden nicht mehr zeitgemäßen und erheblich sanierungsbedürftigen Gebäude der VdK, Korianderstraße 6-12 durch drei Neubauten ersetzt werden.

Die Gebäude der BG-Luginsland, Bockelstraße 63-69 und 87-103, befinden sich in einem guten Zustand und sollen erst langfristig überplant werden. Die Eigentümerin beabsichtigt jedoch kurzfristig, zwei weitere Gebäude (Flste. 1975, 1984) sowie eine Tiefgarage auf ihren Grundstücken zu errichten.

Die geplante Erhöhung des Maßes baulicher Nutzung von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 auf 1,2 sowie die Anordnung der Baufenster erfordert neues Planungsrecht bzw. die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird bis zum Auslegungsbeschluss geprüft, ob die Grundstücke, die sich im Eigentum von Eigentümergemeinschaften befinden, Bestandteil des Bebauungsplans bleiben oder das Verfahren in Teilabschnitten fortgesetzt wird.

4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Es gilt der Bebauungsplan Heumaden-Süd (1970/54). Dort sind ein Reines Wohngebiet (WR), die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und 3 Vollgeschosse festgesetzt. In einem kleinen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Bockelstraße/Paprikastraße gelten die Bebauungspläne Birkenwald-Hochholz (1986/51) und Birkenwald-Hochholz II (1970/2), die an dieser Stelle durch den neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

Weiter gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Sillenbuch (2017/14). Er schließt für den gesamten Stadtbezirk Sillenbuch sowohl die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als auch von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros aus.

Südlich, gegenüber dem Planbereich befindet sich für das Grundstück der Paprikastraße 10 (Lebensmittelmarkt) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) in Aufstellung. Zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung und zur Schaffung von neuem Wohnraum soll hier neues Planungsrecht für ein 4-geschossiges Gebäude mit einem neuen Lebensmittelmarkt und ca. 12 Wohnungen geschaffen werden.

5. Planerische Konzeption

Der städtebauliche Vorentwurf sieht für die kurzfristige Planung eine Neugestaltung in offener Bauweise durch Geschosswohnungsbau im Norden des Plangebiets vor. Dabei soll an der Ecke Bockelstraße/Korianderstraße ein Doppelhaus aus zwei Zweispänner-Haustypen mit insgesamt ca. 20 Wohneinheiten entstehen. Die Baugenossenschaften Luginsland und VdK beabsichtigen das Doppelhaus in Kooperation zu errichten. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine Veränderung der Grundstücksverhältnisse notwendig, die die Baugenossenschaften über einen Grundstückstausch regeln wollen. Die öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße) und der Garagenhof sollen dabei überbaut werden und würden somit entfallen.

Im Nordosten des Baublocks ab der Ecke Korianderstraße/Theodor-Schöpfer-Weg (Flste. 1970,1977) plant die VdK als Ersatz für die nicht mehr zeitgemäßen beiden Bestandsgebäude drei Dreispänner-Haustypen mit jeweils 14 Wohneinheiten.

Die Ausrichtung der Neubauten Korianderstraße 6-12 erfolgt nach Nord-Süd. Die vorgesehenen Flachdächer sollen begrünt werden. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Korianderstraße. Die beiden südlichen Gebäude werden über einen Fußweg erschlossen, der zwischen den beiden Häusern an der Korianderstraße ins Blockinnere geführt wird. Zudem ist eine fußläufige Erschließung vom Theodor-Schöpfer-Weg aus vorgesehen.

Die Einfahrt der vorgesehenen Tiefgarage befindet sich ebenfalls an der Korianderstraße. Sie wird unter dem Dreispänner, der sich an der Ecke zum Theodor-Schöpfer-Weg geplant ist, durchgeführt. So wird die Freifläche vor dem Doppelhaus nicht durch die Einfahrt getrennt. Demzufolge entsteht an der Korianderstraße eine Eingangssituation in das Wohngebiet, die auch Aufenthaltsqualität ermöglicht. Nach wie vor charakterisiert eine parkähnliche Umgebung mit zentralen Spiel- und Aufenthaltsqualitäten und hohem Grünanteil die Wohnanlage.

Die Gebäude der BG-Luginsland, Bockelstraße 63-69 und 87-103 wurden vor ca. 13 Jahren auch energetisch saniert und verfügen über eine Grundrissgestaltung, die den heutigen Wohnanforderungen entspricht. Die Genossenschaft beabsichtigt jedoch, außer dem in Kooperation mit der VdK geplanten Doppelhaus ein weiteres Gebäude mit ca. 18 Wohneinheiten auf der Freifläche am Theodor-Schöpfer-Weg zu errichten.

Zudem soll die Parkierungssituation des Quartiers über den Bau einer weiteren Tiefgarage verbessert werden. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage ist über die öffentliche

Verkehrsfläche der Paprikastraße vorgesehen. Langfristig soll der Bebauungsplan entsprechend dem städtebaulichen Vorentwurf (Variante 3B.2) für die Grundstücke der BG-Luginsland ein höheres Nutzungsmaß mit städtebaulichen Qualitäten sichern.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Er dient der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Die festzusetzende Grundfläche wird auch unter Berücksichtigung des im nahen Umfeld aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Paprikastraße 10 (Heu 64) unter 20 000 m² liegen. Sonstige Bauleitplanungen erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine, so dass entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine weiteren Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

7. Umweltbelange

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich i.S.v. § 1 a 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.

Vorläufig wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben lediglich geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB mit sich bringen wird.

8. Flächenbilanz/Kennwerte

Geltungsbereich	ca. 2,7 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,3 ha
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 1,2
Vollgeschosse	IV
Anzahl der zu ersetzenden Wohnungen Bestand	ca. 24
Anzahl der Wohnungen NEU (kurzfristig)	ca. 56
Anzahl der Wohnungen Ersatz Bestand + NEU	ca. 80
Stellplätze in Tiefgarage	ca. 66

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 2. Mai 2018

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor