

Stuttgart, 05.03.2014

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hedelfinger Straße / Unteres Rot, Stadtbezirk Hedelfingen (He 86)

- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs.1 BauGB**
- Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Hedelfingen Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich öffentlich	18.03.2014 18.03.2014 25.03.2014

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hedelfinger Straße / Unteres Rot, Stadtbezirk Hedelfingen (He 86) ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich ist auf der Titelseite der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 14. Februar 2014 (Anlage 1) dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 14. Februar 2014.

Begründung

Für eine Teilfläche des Geltungsbereichs nördlich der Einmündung des Alosenwegs in die Hedelfinger Straße und einschließlich Grundstück Hedelfinger Straße 130 ist heute im Bebauungsplan 1972/41 ein Gewerbegebiet festgesetzt (eingeschränkt auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören). Wohnnutzung ist damit planungsrechtlich nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. Vorhanden sind 5 Gewerbebetriebe und 3 Wohngebäude. Diese gemischte Nutzungsstruktur entspricht nicht dem vorhandenen Planungsrecht. Für das Grundstück, Hedelfinger Straße 136 – 138, das heute baulich untergenutzt ist, gibt es von Eigentümer- und Investorenseite Planungen und Überlegungen, die Wohnnutzung zu intensivieren. Dies

wäre mit dem heute vorhandenen Planungsrecht nicht möglich. Um dem Wohnbedarf der Hedelfinger Bevölkerung Rechnung zu tragen, soll deshalb im gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Für den restlichen Geltungsbereich nach Norden hin bis zur Gemarkungsgrenze zu Wangen ist kein verbindliches Planungsrecht vorhanden, Bauvorhaben werden gemäß § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Es bestehen dort zwei weitere Gewerbebetriebe, drei ältere Wohngebäude sowie die 2012 fertiggestellten 27 Reihenhäuser auf dem ehemaligen Kodak-Parkplatz. Damit ist auch auf dieser Teilfläche eine gemischte Nutzungsstruktur vorhanden.

Zwar können mit der im September 2013 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuchs auch auf Flächen im unbeplanten Innenbereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden; andere unerwünschte Nutzungen wie Bordelle, Wettbüros usw. erfordern jedoch weiterhin die Festsetzung eines Baugebiets nach Baunutzungsverordnung. Auch diese Nutzungen sollen hier ausgeschlossen werden, um die gewünschte Intensivierung der Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen.

Auf dem Abschnitt der Hedelfinger Straße Nr. 96 – Nr. 112 wurde im Zuge des Baus der Reihenhäuser ein Teil der Haupttradroute Nr. 2 als Radfahrstreifen realisiert. Die Hedelfinger Straße wurde umgestaltet durch den Rückbau auf eine Fahrspur, die Verbreiterung des Gehwegs und durch straßenbegleitende Baumpflanzungen. Diese Umgestaltung soll im Bebauungsplan auf den ganzen im Geltungsbereich liegenden Abschnitt der Hedelfinger Straße ausgedehnt werden. Hierfür beinhaltet der Geltungsbereich auch den angrenzenden Teil der Verkehrsfläche der Hedelfinger Straße.

Zur Verdeutlichung der Planungsziele wurde ein Planungskonzept (Anlage 3) erstellt. Mit den von der beabsichtigten Änderung der Baugebietsfestsetzung (Gewerbegebiet zu Mischgebiet) betroffenen Eigentümern wurden im Vorfeld auf dieser Grundlage Gespräche geführt. Grundsätzlich stehen diese Eigentümer den Überlegungen positiv gegenüber. Vorhandene Betriebe können planungsrechtlich gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB werden als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Dennoch werden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Zusätzliche, über das vorhandene Planungsrecht hinausgehende Baumöglichkeiten werden nicht ermöglicht. Trotzdem ist ein Planungsvorteil insoweit zu erwarten, als in einem Teilbereich die festgesetzte Nutzung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet geändert wird. Je nach Grundstücksgröße wird das Verfahren nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) angewendet.

Kosten, die durch die beabsichtigte Umgestaltung der Verkehrsflächen entstehen, werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Ref. WFB, T, SJG, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine.

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 14. Februar 2014
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 14. Februar 2014
3. Planungskonzept 1 und 2, jeweils vom 14. Februar 2014

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Plangebiet

Geltungsbereich, Größe

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Hedelfinger Straße im Osten, den Alosenweg im Süden, den Weg Flst. 1331 im Westen und die Gemarkungsgrenze zu Wangen im Norden. Östlich der Hedelfinger Straße schließt sich das Mischgebiet um die Kesselstraße, und das Gewerbegebiet um das Schaudt-Areal an. Im Westen liegt das Plangebiet direkt am Hangfuß des Wangener Berges. Im Norden, auf Gemarkung Wangen, liegt der Büro-park Wangen auf dem ehemaligen Kodak-Werksgelände und südlich, jenseits des Alosenwegs, schließt sich das Grundstück einer alt eingesessenen Autoverwertung an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,62 Hektar.

Nutzung, Baubestand

Im Plangebiet befinden sich zwei Autowerkstätten, jeweils mit Gebrauchtwagenhandel, ein Fassadenbaubetrieb, eine Schreinerei, ein weiterer Gebrauchtwagenhandel; der Lagerplatz eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs wurde vor kurzem geräumt. Die künftige Nutzung ist nicht bekannt. Weiter befinden sich im Geltungsbereich 6 ältere Wohngebäude, die zwischen ca. 1910 und 1968 errichtet und teilweise später umgebaut wurden. Außerdem sind 2012 auf dem ehemaligen Kodakparkplatz 27 Reihenhäuser errichtet worden.

Vegetation, Grünflächen

Größere zusammenhängende Grünbestände sind nicht vorhanden. Es gibt lediglich kleinere Restflächen an den Rändern der gewerblich genutzten Grundstücke, vor allem in der Hedelfinger Straße 136 / 138 und um den Lagerplatz Flurstück Nr. 1349. Kleinere Gärten sind teilweise auch den Wohngebäuden zugeordnet, bei Grundstück Hedelfinger Straße 124 – 126 auch mit Baumbestand. Größere Straßenbäume sind entlang des Alosenwegs zu finden und neu gepflanzt auch an der Hedelfinger Straße vor den Reihenhäusern Hedelfinger Straße 96 – 112.

2. Planungsrecht und relevante Fachplanungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung Mischgebiet ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Bebauungsplan

Für eine Teilfläche des Geltungsbereichs zwischen der Einmündung des Alosenwegs in die Hedelfinger Straße und einschließlich Grundstück Hedelfinger Straße 130 ist heute im Bebauungsplan 1972/41 Heiligenwiesen, Hedelfinger Straße, Teilbereich A, ein Gewerbegebiet festgesetzt, das eingeschränkt ist auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im restlichen Geltungsbereich existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne, welche Art und Maß der baulichen Nutzung regeln. Bauvorhaben werden nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Lediglich für das Grundstück Hedelfinger Straße 126 setzt der Bebauungsplan 1927/35 zur Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche noch eine Baulinie fest. Außerdem gilt auch der Bebauungsplan 1936/76, der im nördlichen

Abschnitt des geplanten Geltungsbereichs lediglich die Straßengrenze der Hedelfinger Straße festsetzt.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt heute noch der Bebauungsplan 1989/10 Vergnügungseinrichtungen und andere (Hedelfingen), dessen Festsetzungen hier aber nur für das im Bebauungsplan 1972/41 Heiligenwiesen, Hedelfinger Straße, Teilbereich A, festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet gelten.

Für die Planungsziele dieses Bebauungsplans sind außerdem die stadtweiten Konzeptionen zu Einzelhandel (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart, Beschluss 2010) und zu Vergnügungsstätten (Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart, Beschluss 2012) beachtlich. Zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart wurde am 9. Oktober 2012 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Hedelfingen (He 85) gefasst.

Heilquellenschutz

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet, Außenzone (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart Berg vom 11. Juni 2002).

Spielflächenleitplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Teilplanungsraum Hedelfingen 11 / 2 des Spielflächenleitplans (Fortschreibung 2011/2012). In der Prioritätenkarte ist dieser Bereich als Fläche mit geringer Priorität dargestellt. Durch die 2012 fertiggestellten Reihenhäuser und durch die gewünschte Intensivierung der Wohnnutzung im Plangebiet überhaupt ist künftig mit einem höheren Kinderanteil zu rechnen.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Für Teilflächen des Geltungsbereichs ist von einer Erhöhung des Grundstückswerts auszugehen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und welche der Flächen am SIM-Verfahren teilnehmen.

Rahmenplan Gewerbepark Wangen - Hedelfingen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Rahmenplans Gewerbepark Wangen – Hedelfingen (Beschluss 2000) Dieser stellt überwiegend Mischgebiet und auf einer Teilfläche südlich der Gemarkungsgrenze zu Wangen eine Grünfläche dar.

3. Planungsanlass, Planungsziel

Entwicklung der Wohnnutzung

Für das Grundstück, Hedelfinger Straße 136 – 138 gibt es von Eigentümer- und Investorenseite Planungen und Überlegungen, das baulich untergenutzte Grundstück umzunutzen und neu zu bebauen. Geplant ist vor allem Wohnnutzung, an der Hedelfinger Straße auch gewerbliche Nutzung. Der geltende Bebauungsplan setzt heute ein Gewerbegebiet fest, Wohnnutzung ist damit planungsrechtlich nicht zulässig. Eine Wohnnutzung ist in Teilen heute schon im Gebiet vorhanden. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht in etwa einem Mischgebiet und steht im Widerspruch zur geltenden Festsetzung Gewerbegebiet.

Um die beabsichtigte Intensivierung der Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, soll im gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben

Für den sich nördlich anschließenden restlichen Geltungsbereich bis zur Gemarkungsgrenze zu Wangen ist kein verbindliches Planungsrecht vorhanden, Bauvorhaben werden gemäß § 34 BauGB beurteilt. Zwar können mit der am 20. September 2013 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuchs auch auf Flächen im unbeplanten Innenbereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden; der Ausschluss anderer unerwünschter Nutzungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe oder Wettbüros erfordert jedoch weiterhin die Festsetzung eines Baugebiets nach Baunutzungsverordnung. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen hier ausgeschlossen werden, um die gewünschte Intensivierung der Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen. Durch die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebiets wird dies möglich. Außerdem sollen auch die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des D-Zentrums Hedelfingens. Eine Ausdehnung des Zentrums ist nicht vorgesehen, Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen dementsprechend ausgeschlossen werden.

Umgestaltung des Straßenraums

Die in der Hedelfinger Straße im Abschnitt vor Gebäude Nr. 96 – 112 begonnene Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums mit Baumpflanzungen und Radfahrstreifen soll mit diesem Bebauungsplan auf den ganzen im Geltungsbereich liegenden Bereich der Hedelfinger Straße ausgedehnt werden. Hierfür beinhaltet der Geltungsbereich auch die begleitende öffentliche Verkehrsfläche bis zum Gleiskörper der Stadtbahn.

4. Städtebauliches Konzept

Bebauung

Um das Planungsrecht an die vorhandenen Nutzungen im Bestand anzupassen und um eine Intensivierung der Wohnnutzung zu ermöglichen, soll im gesamten Plangebiet für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Die Flächen entlang der Hedelfinger Straße sind von Lärmemissionen der Hedelfinger Straße (Stadtbahn und motorisierter Individualverkehr) betroffen. Daher ist bei der Entwicklung von Wohnnutzung die städtebauliche Anordnung von Nutzungen und Gebäuden im Hinblick auf die Abschirmung der schutzbedürftigen Wohnnutzung vor Emissionen der Hedelfinger Straße zu berücksichtigen. Wohnnutzung kann sich deshalb vor allem auf den Grundstücken entwickeln, die genügend tief sind, um eine abschirmende Bebauung entlang der Hedelfinger Straße zu ermöglichen. Bei den tiefsten Grundstücken etwa im Bereich Hedelfinger Straße 132 – 138 soll entlang der Hedelfinger Straße eine weitgehend geschlossene Bebauung mit gewerblicher Nutzung und/oder auch Parkierung im Erdgeschoss die dahinter liegenden Wohngebäude abschirmen. Nicht ganz so tiefe Grundstücke können durch weitgehend geschlossene Parkierungsbauten – ähnlich den vorhandenen der Reihenhäuser Hedelfinger Straße 96 – 112 – ebenfalls für Wohnen genutzt werden. Es ist zu erwarten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 trotzdem überschritten werden und passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 erforderlich wird.

Es sind im Plangebiet 6 Gewerbebetriebe vorhanden. Soweit diese nicht mischgebietstypisch sind, sollen die Betriebe gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden. Dies trifft jedenfalls auf die Schreinerei (Hedelfinger Straße 130 A) und den Betrieb Verglasungen, Fassaden, Wintergärten (Hedelfinger Straße 132) zu. Ein Mindestanteil an gewerblicher Nutzung muss zur Wahrung des Mischgebietscharakters ohnehin vorhanden sein. Die Grundstücke mit der geringsten Tiefe sind die Grundstücke Hedelfin-

ger Straße 118 – 124. Langfristig ist es sinnvoll, diese Grundstücke überwiegend gewerblich zu nutzen, da durch die geringe Grundstückstiefe eine wirksame Abschirmung vor den Emissionen der Hedelfinger Straße zum Schutz einer Wohnnutzung schwierig ist und ein genügend großer Abstand nicht eingehalten werden kann.

Das heute vorhandene Gebäude Hedelfinger Straße 126 erschwert die beabsichtigte Umgestaltung der Hedelfinger Straße, da es deutlich vor der Gebäudeflucht der übrigen benachbarten Gebäude liegt. Damit steht die für eine Umgestaltung mit Baumbeeten erforderliche Straßenraumbreite nicht zur Verfügung. Weiter wäre es aus klimatischen Gründen von Vorteil, wenn die mit der Straße Heiligenwiesen vorhandene Schneise in der Bebauung in Richtung Wangener Berg fortgesetzt würde, um an windstillen Tagen den Kaltluftabfluss vom Wangener Berg in das Gewerbegebiet zu erleichtern.

Als längerfristiges städtebauliches Ziel und im Rahmen einer freiwilligen Bodenordnungsmaßnahme ist daher in Verlängerung der Straße Heiligenwiesen eine bauliche Zäsur denkbar. Als Ausgleich für den Wegfall der Baumasse auf dem Grundstück Hedelfinger Straße 126 könnte das benachbarte Grundstück Hedelfinger Straße 130 zusammen mit dem Flurstück 1334 deutlich höher als die Nachbargebäude bebaut werden und so zum einen den Verlust an Baumöglichkeit auf dem Nachbargrundstück ausgleichen und außerdem an dieser Stelle einen Akzent im Bebauungszusammenhang setzen (Anlage 3, Planungskonzept II).

Auch bei Gebäude Hedelfinger Straße 120 und Flurstück 1338/1 steht die erforderliche Straßenraumbreite für die Umgestaltung mit Baumpflanzungen nicht zur Verfügung. Im Bereich der benachbarten Grundstücke Hedelfinger Straße Nr. 118 und Nr. 124 sind die erforderlichen Grundstücke im Besitz der Landeshauptstadt Stuttgart, werden aber von den angrenzenden Grundstücksnutzern genutzt. Sollte sich der erforderliche Grunderwerb schwierig gestalten, ist kurz- und mittelfristig die geplante Umgestaltung des Straßenraums in diesem Bereich an die Grundstücksverfügbarkeit anzupassen. Es ist beabsichtigt, den Radfahrstreifen aber zumindest als Schutzstreifen durchgehend zu realisieren (Anlage 3, Planungskonzept I).

Vor allem in den Bereichen, die sich auch für Wohnnutzung eignen, wird die Bebauung entlang der Hedelfinger Straße höher geplant als in den dahinter liegenden Flächen. Dadurch soll einerseits der breite Straßenraum der Hedelfinger Straße eine geeignete bauliche Fassung bekommen, andererseits können so auch die Freiflächen um die Gebäude mit Wohnnutzung vor Lärmemissionen abgeschirmt werden, um so eine dem Standort angepasste Wohnqualität zu schaffen. Auch in Anbetracht der auf der anderen Straßenseite liegenden höheren Gebäude ist die geplante Traufhöhe an der Hedelfinger Straße entsprechend 4 Vollgeschossen angemessen.

Im Plangebiet können ca. 25 - 30 Wohnungen zusätzlich geschaffen werden.

Grün-/Freiraum:

Die Flächen im Plangebiet, die heute gewerblich genutzt werden, sind überwiegend versiegelt. Mit der Entwicklung hin zu Wohnnutzung ist allgemein eine höhere Durchgrünung zu erwarten.

Gemäß der Darstellung des Rahmenplans Gewerbepark Wangen – Hedelfingen soll auf dem heute unbebauten städtischen Grundstück an der Gemarkungsgrenze zu Wangen eine kleine Grünfläche entstehen. Diese schafft den Abstand einer künftig möglichen Wohnnutzung zum rein gewerblich genutzten Büropark Wangen auf Wangener Gemarkung. Zudem bleibt eine kleine Zäsur in der Bebauung zwischen Wangen und Hedelfingen. Der Grünzug des Wangener Bergs kann wenigstens visuell mit dem vergleichs-

weise stark durchgrüntes Gelände des Vereinsheimes und Sportplatzes verknüpft werden, auch wenn eine direkte Verbindung über die Hedelfinger Straße nicht möglich ist. Da mit den bereits fertiggestellten Reihenhäusern und der Entwicklung im Gebiet hin zu Wohnnutzung ein höherer Anteil an Kindern zu erwarten ist, wäre die Nutzung der Grünfläche als Spielfläche möglich.

Eine klimatisch wirksame Lücke in der Bebauung ist in Verlängerung der Straße Heiligenwiesen anzustreben (s. Anlage 3, Planungskonzept II).

Mit der Umgestaltung der Hedelfinger Straße können ca. 12 neue Straßenbäume gepflanzt werden. Wasserleitungen und Kanäle dürften dem nicht entgegenstehen, jedoch liegen Gas- und Stromleitungen im Gehweg und gehwegnahen Fahrbahnbereich. Die Realisierbarkeit der Baumpflanzungen bzw. eventuell notwendig werdende Schutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

5. Verkehr / Parkierung

Das Gebiet ist durch die Hedelfinger Straße, den Alosenweg und das Straßenstück Flst. 319/7 an der Einfahrt zum Büropark Wangen bereits erschlossen. Der Weg Flst. 1334 wird von Anliegern ebenfalls zur Erschließung genutzt. Der Weg Flst. 1331 zwischen Plangebiet und Wangener Berg ist für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Haltestellen der Stadtbahn mit den Linien U 9 und U 13 zwischen Hedelfingen und Innenstadt bzw. Hedelfingen und Feuerbach liegen in direkter Nachbarschaft.

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum gibt es heute nördlich der Reihenhäuser Hedelfinger Straße Nr. 96 - 112 sowie auf dem Straßenabschnitt vor Gebäude Nr. 130 bis 136.

Um sowohl Baumpflanzungen als auch weiterhin Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen, sollen die Zufahrten zu den Grundstücken beschränkt und die Stellplätze auf den Grundstücken, soweit sie oberirdisch angeordnet werden, in Form von Parktaschen realisiert werden.

Auf dem Abschnitt der Hedelfinger Straße Nr. 96 – 112 wurde im Zuge des Baus der Reihenhäuser ein Teil der Hauptradroute Nr. 2 als Radfahrstreifen realisiert. Dies soll auch im restlichen Plangebiet und weiter bis ins Hedelfinger Ortszentrum fortgesetzt werden. Voraussichtlich kann dies wegen nicht ausreichender Straßenraumbreite teilweise nur in Form eines Schutzstreifens erfolgen.

7. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Er dient der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bereits baulich genutzter Flächen und zur Schaffung von Wohnraum. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha, die festzusetzende Grundfläche wird unter 20 000 m² liegen.

2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für den unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplan Wa 79 gefasst. Zwar ist damit der enge räumliche und zeitliche Zusammenhang gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gegeben, der zur Summierung beider festgesetzter Grundflächen zwänge und damit zu einer Überschreitung der Grenze von 20 000 m² führen würde. Da der Bebauungsplan Wa 79 aber lediglich als einfacher Bebauungsplan zur Regelung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aufgestellt werden soll, ist der sachliche Zusammenhang nicht gegeben und das beschleunigte Verfah-

ren kann angewendet werden. Im Übrigen wird der Bebauungsplan Wa 79 im Vollverfahren und nicht gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

8. Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahren detaillierter ermittelt. Da das gesamte Plangebiet bereits bebaut oder sonst für Siedlungszwecke genutzt wird, ist nicht zu erwarten, dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Vegetation

Der vorhandene geringe Anteil an Grünstrukturen auf den Grundstücken soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhöht werden. Entlang der Hedelfinger Straße sollen Straßenbäume gepflanzt werden.

Artenschutz

Es gibt keine Hinweise auf besonders und streng geschützte Arten. Es ist mit dem Vorkommen von im Siedlungsbereich üblichen, weit verbreiteten und nicht gefährdeten und nicht wiederholt Höhlen aufsuchenden Arten zu rechnen. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Boden, Altlasten und Wasser

Die Bodenqualität im Plangebiet wird im BOKS überwiegend mit 0 (fehlend) und zum kleinen Teil auch mit 1 (sehr gering) und 2 (gering) angegeben.

Es sind im Plangebiet drei kontaminationsverdächtige Flächen vorhanden, bei denen aufgrund von Vornutzungen der Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht. Eine weitere Fläche ist vorhanden, bei der keine Gefährdung mehr besteht, bei der aber Aushubmaterial als entsorgungsrelevant eingestuft wird.

Das gesamte Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet (Außenzone).

Klima und Luftschadstoffe

Das Plangebiet wird im Klimaatlas der Region Stuttgart jeweils etwa zur Hälfte als Stadtrand- und als Gewerbeklimatop dargestellt. Vom Wangener Berg findet ein flächenhafter Kaltluftabfluss ins Neckartal statt. In der Klimahinweiskarte wird das Gebiet als bebauter Bereich mit bedeutender klimarelevanter Funktion und erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung dargestellt. Bei der weiteren Planung ist auf die Begrenzung von daraus entstehenden Nachteilen zu achten.

Lärm

Gemäß der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 2012 liegt der Lärmpegel aus Straßenverkehr an der Hedelfinger Straße bei 65 - 75 dB(A) als gemittelter 24-h-Wert und bei 55 – 65 dB(A) nachts. Dazu kommen Lärmemissionen der Stadtbahn. Die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Mischgebiet sind überschritten. Von der Straße weiter entfernt und hinter abschirmenden Gebäuden sind die Werte jedoch deutlich geringer. Gegebenenfalls ist im weiteren Verfahren ein Schallgutachten zu erstellen.

Stadt- und Landschaftsbild

Die Flächen entlang der Hedelfinger Straße sind heute weitgehend bebaut oder werden sonst für Siedlungszwecke genutzt. Der breite und - wo noch nicht umgestaltet - ungliederte Straßenraum sowie die angrenzenden gewerblichen Nutzungen prägen das Bild. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden zu einer Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbilds führen.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 14. Februar 2014

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor