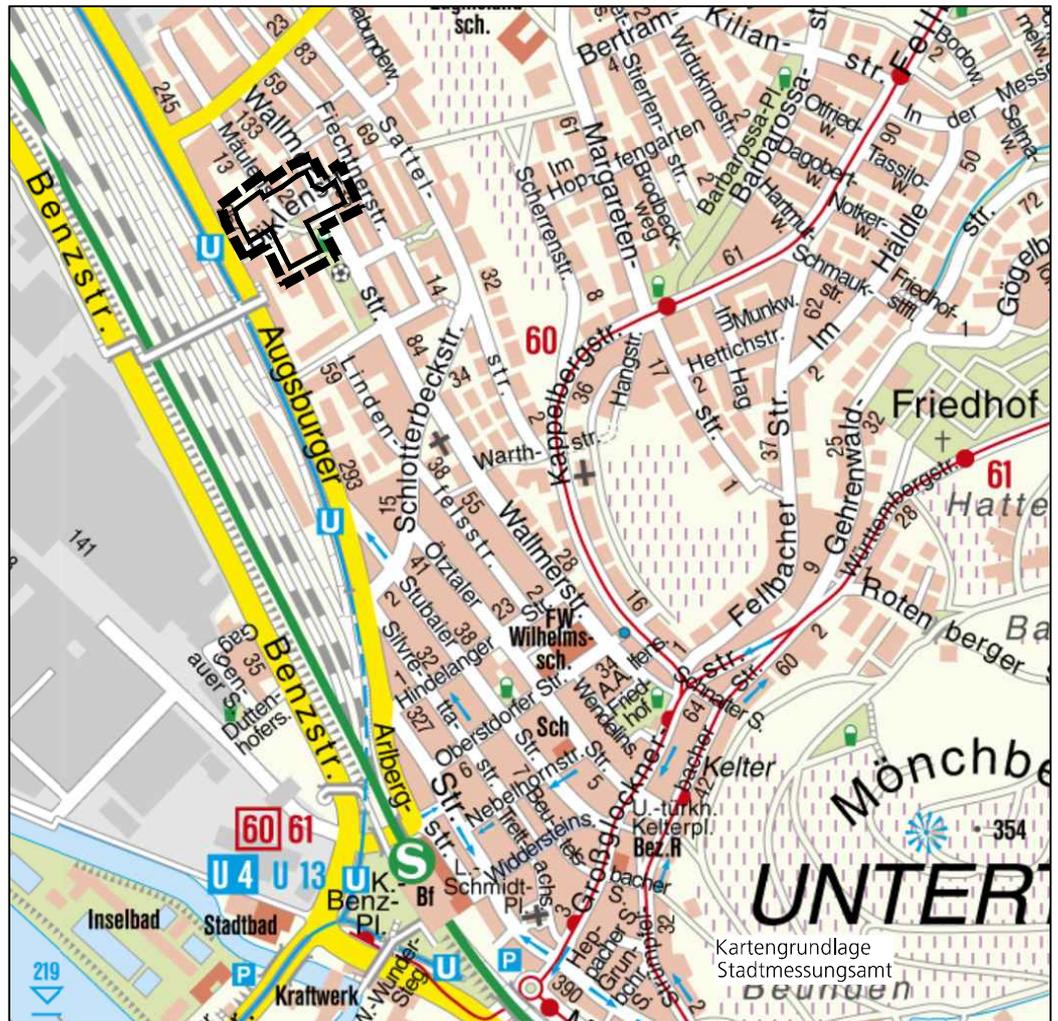


Bebauungsplan

Biklenstraße (Un 120) im Stadtbezirk Stuttgart-Untertürkheim

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Inhalt

1. Plangebiet: Lage, baulicher Bestand und Nutzung
2. Geltendes Recht, andere Planungen
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Bebauungsplan der Innenentwicklung
5. Städtebauliche Konzeption, Nutzung
6. Umweltbelange
 - § 44 BNatSchG
 - Verkehrs-/Gewerbelärm
 - Grundwasserschutz
 - Altlasten
 - Klima / Luft
 - Boden
7. Sozialverträglichkeit / Gemeinbedarf
8. Kosten

1. Plangebiet: Lage, baulicher Bestand und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtbezirkes Untertürkheim im Bereich der Biklenstraße, Mäulenstraße und Wallmerstraße und ist teilweise Bestandteil der Siedlung Wallmer.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich am Umgriff für den dort befindlichen zentralen Versorgungsbereich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (E-Zentrum), der sich wiederum am Bestand der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen orientiert.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 8 722 m².

Der Gebäudebestand im Plangebiet besteht abgesehen von einem reinen Geschäftsgebäude (Lebensmittelmarkt), einem reinen Wohngebäude und dem Funktionsgebäude der EnBW auf der Grünfläche überwiegend aus gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, sozialen oder gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss. Dabei handelt es sich gemäß aktueller Bestandsaufnahme um eine Bäckerei, einen Friseur, eine Bankfiliale, ein Zeitschriften-, Tabak- und Getränkeladen, eine Sozialeinrichtung (Stadtteil- und Familienzentrum Mäulentreff), eine Gaststätte und ein leerstehendes Büro / Ladenlokal in der Wallmerstraße. Diese Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen übernehmen vor allem die Versorgung für den nördlichen Teil des Stadtbezirkes Untertürkheim, allen voran der Lebensmittelmarkt in der Biklenstraße.

Die überwiegend 3-geschossige Bebauung ist, bis auf den Lebensmittelmarkt und das EnBW-Funktionsgebäude, geschlossen - mit nach Norden und Süden offenen, grünen und einsehbaren Innenhofbereichen. Diese Bauweise setzt sich, allerdings mit reiner Wohnnutzung, nördlich und östlich des Plangebietes (Wallmersiedlung) fort, wobei es an der Augsburgers Straße teilweise auch offene Bebauung gibt. Lediglich der westliche Baublock zwischen Wallmer- und Augsburgers Straße ist auch im Norden und Süden durch Bebauung geschlossen.

Ab der Biklenstraße erstreckt sich nach Süden eine öffentliche Grünfläche entlang der Wallmerstraße.

Südwestlich des Plangebietes grenzt eine Gewerbefläche (ehem. ESZET, Augsburgers Straße 275) an. An der Südseite des Lebensmittelmarkts setzt sich ebenfalls Geschosswohnungsbau in Form von mehrspännigen Einzelhäusern mit Flachdächern fort.

2. Geltendes Recht, andere Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuellen FNP ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche mit einer zentralen öffentlichen Grünfläche dargestellt; lediglich ein untergeordneter Teil im südlichen Bereich stellt gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelbar.

Bebauungsplan

Das bisherige Planungsrecht für das Plangebiet beruht auf Baulinienplänen aus den Jahren 1929, 1930, 1932 und 1940 in Kombination mit der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart (OBS) von 1935 (Baustaffelplan 1935/500).

Gemäß OBS gilt zwischen Augsburgener Straße, Biklenstraße und öffentlicher Grünfläche die Baustaffel 3, d. h. gemischtes Gebiet und dreigeschossige, geschlossene Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 12 m und einer GRZ von 0,4. Für alle übrigen Bauflächen im Plangebiet gilt die Baustaffel 5, d. h. Wohngebiet und dreigeschossige, geschlossene Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 12 m und einer GRZ von 0,35.

Die Baulinienpläne weisen eine große öffentliche Grünfläche, Bauverbotsflächen in den meisten Innenhofbereichen und vielfach straßenbegleitende Vorgarten- und Bauverbotsflächen aus.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (GRDrs 222/2008) ist das Plangebiet als zentraler Versorgungsbereich für den nördlichen Teil des Stadtbezirkes Untertürkheim abgegrenzt. Als sogenanntes E-Zentrum hat es eine örtliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung. Dieser Bebauungsplan dient u. a. der Umsetzung dieser Konzeption.

Vergnügungsstätten

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vom Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Un 112) abgedeckt, mit dem die vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption (GRDrs 670/2011) umgesetzt wurde. Dieser Bebauungsplan schließt die Einrichtung neuer Vergnügungsstätten des Spiel-, Sex- und Erotikgewerbes sowie auch Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe im Stadtbezirk Untertürkheim vollständig aus.

Gebietstypenplan

Der Gebietstypenplan aus dem Jahre 1979 formuliert Planungsziele zu unterschiedlichen Nutzungstypen. Für das Plangebiet bestimmt er folgenden Gebiets-typ:

II Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung mit 70 % Mindestwohnanteil

Städtebauliche Verfahrensgebiete

Mit Beschluss des Gemeinderates am 22. November 2012 wurde ein Teil Untertürkheims gem. § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB als Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG 17) mit besonderem Vorkaufsrecht festgelegt (GRDrs 322/2012).

Damit wird im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Ziel verfolgt, Vorkaufsrechte auszuüben, insbesondere um

- Streubesitz und kleinparzellierte Grundstücke zu vereinigen und damit mittel- bis langfristig eine Neuordnung zu ermöglichen (Neuordnung),

- innenliegende Grundstücke freizumachen und der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen (Blockentkernung),
- sofort bebaubare, jedoch anderweitig genutzte Grundstücke an geeignete Träger und Privatleute zur Bebauung zu überführen (Baulückenschließung) sowie
- unerwünschte Nutzungen zu verhindern, welche den Entwicklungszielen für das Gebiet zuwiderlaufen (Aufwertung bzw. Stabilisierung der Gebietsstruktur).

Stuttgart 21

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes soll für das Projekt Stuttgart 21, Planfeststellungsabschnitt 1.6 b, der Abstellbahnhof Untertürkheim errichtet werden. Derzeit ist ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig.

Für die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke, dazu gehören auch angrenzende Bereiche aufgrund der Immissionsproblematik, gilt eine Veränderungssperre gemäß § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Danach dürfen auf den betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. Da die Planung nur die geschossweise Zonierung von bisher bereits zulässigen Nutzungen bezweckt, hat sie keine Relevanz für das Projekt Stuttgart 21.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart (GRDrs 222/2008) erfüllt der Bereich des Plangebietes die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches (E-Zentrum) für den nördlichen Teil von Untertürkheim.

Die Funktion des E-Zentrums, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes zu gewährleisten, kann nur erfüllt werden, wenn die Nutzungen und Nutzungsmischungen in dem Gebiet der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht widersprechen. Um dies zu gewährleisten, sind begleitende städtebauliche Regelungen erforderlich.

Mit dem geltenden Planungsrecht ist eine planerisch sinnvolle Steuerung jedoch nur eingeschränkt möglich. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Der Bebauungsplan nimmt gem. § 1 Abs. 7 BauNVO nur eine Gliederung bisher zulässiger Nutzungsarten vor, befasst sich aber nicht mit den Nutzungsarten selbst. Auch das Maß der baulichen Nutzung beruht weiterhin auf dem bisher geltenden Planungsrecht und wird nicht verändert.

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt deutlich unter 20 000 m². Auch bei Einbeziehung der zulässigen Grundflächen im Zuge der Bebauungsplanverfahren Schlotterbeckstraße (Un 117) und Klabundeweg (Un 118), jeweils in etwa 200 m Entfernung, wird diese Grenze nicht überschritten.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht verpflichten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des in gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgutes (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura- 2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll im beschleunigten Verfahren einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

5. Städtebauliche Konzeption, Nutzung

Kernpunkt der Neuplanung sind textliche Regelungen, die dem Erhalt und der Stärkung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs dienen. Ein gesichertes und gestärktes E-Zentrum ermöglicht auch die Schaffung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Dabei ist vorgesehen, in Teilen oder im ganzen Plangebiet Wohnnutzung auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoss auszuschließen.

Städtebauliches Ziel ist es, den zentralen Versorgungsbereich Mäulen-/ Biklenstraße in seiner Funktion als E-Zentrum fortzuentwickeln. Im Plangebiet soll außerdem das bestehende Nutzungsgemenge gestärkt werden. Hierbei wird eine entsprechende Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistungen und Wohnen angestrebt, um die Wohn- und Lebensqualität zu fördern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt derselben zu gewährleisten.

Die bestehende Wohnnutzung in Erdgeschossen soll gesichert werden, in dem die vorhandenen und baurechtlich genehmigten Wohnungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden. Dies betrifft 2 EG-Wohnungen in der Mäulenstraße 2 und eine in der Wallmerstraße 115.

Weitere Festsetzungen sind darüber hinaus nicht erforderlich.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Bikenstraße (Un 120) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit 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 nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich i. S. von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Nach derzeitigem Planstand sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Soweit bereits bekannt, werden im Folgenden Umweltaspekte der Planung aufgeführt.

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan gliedert lediglich bereits zulässige Nutzungsarten durch Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss. Insofern kann eine irgendwie geartete Betroffenheit des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Verkehrslärm, Gewerbelärm

Laut Lärmkartierung 2017 der Landeshauptstadt Stuttgart kommt es durch Straßenverkehr im Plangebiet an den Außenfassaden zu Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bis zu 5 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts; für Mischgebiete werden die Werte eingehalten.

Eine Überschreitung von Grenzwerten durch Gewerbelärm besteht lt. Lärmkartierung nicht.

Das Planverfahren führt zu keinerlei Auswirkungen auf die beschriebene Situation.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebietes der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg.

Eine Hochwassergefahr besteht nicht.

Das Planverfahren ändert nichts am bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung, an der Bauweise oder an der Stellung der baulichen Anlagen.

Das Planverfahren führt deshalb zu keinerlei Auswirkungen auf das Grundwasser.

Altlasten

Im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Stuttgart bestehen für das Plangebiet keine Eintragungen.

Klima / Luft

Laut KlimaAtlas der Region Stuttgart handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Stadt- und Stadtrandklimatop und es liegt überwiegend in einem bebauten Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion. Der untere Abschnitt der Biklenstraße, etwa bis zu Hausnummer 9, liegt in einem bebauten Gebiet mit klimatisch-hygienischen Nachteilen.

Das Planverfahren ändert nichts am bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung, an der Bauweise oder an der Stellung der baulichen Anlagen. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Klima sind daher nicht zu erwarten.

Boden

Das Planverfahren ändert nichts am bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung, an der Bauweise oder an der Stellung der baulichen Anlagen. Deshalb ist eine Bilanzierung nach dem Bodenschutzkonzept (BOKS) der Landeshauptstadt Stuttgart nicht erforderlich.

7. Sozialverträglichkeit / Gemeinbedarf

In Stuttgart-Untertürkheim besteht dringender Bedarf, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll das ausgewiesene E-Zentrum für diesen Bereich von Untertürkheim sichern. Gemeinbedarfsflächen sind nicht betroffen.

8. Kosten

Das Plangebiet ist erschlossen. Mit weiteren Kosten ist nicht zu rechnen.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 9. Januar 2020

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor