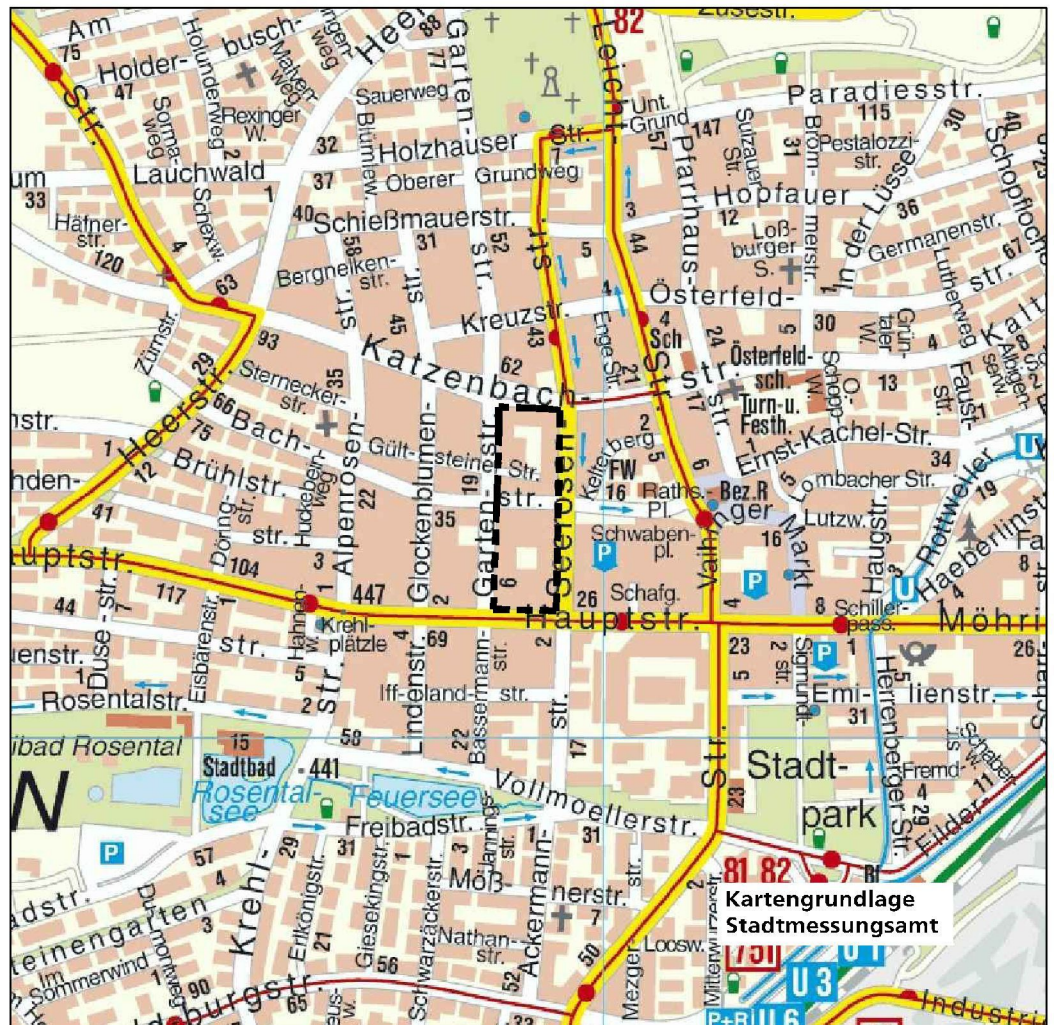


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Seerosen-/Katzenbach-/ Gartenstraße Vaihingen Vai 261

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke

1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen westlich bzw. nordwestlich der so genannten „Neuen Ortsmitte“ mit der SchwabenGalerie und ist begrenzt von der Hauptstraße, der Seerosenstraße, der Katzenbachstraße und der Gartenstraße.

In diesem Bereich ist bisher überwiegend eine 1- bis 2-geschossige Bebauung mit verschiedenen Dachformen vorhanden. Die bestehenden Gebäude dienen größtenteils der Wohnnutzung, allerdings sind auch verschiedene Gewerbebetriebe und Gaststätten vorhanden.

In ca. 450 m Entfernung liegt östlich die Stadtbahnhaltestelle der Linie U1. Zum Bahnhof Vaihingen beträgt die Entfernung ca. 750 m.

Der zentrale Einkaufsbereich befindet sich in der SchwabenGalerie in unmittelbarer Nachbarschaft.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Es gelten bisher die Bebauungspläne 1928/59, 1913/62, 1906/66, 1903/44. Die in diese Bereich 1953 festgesetzte Baustaffel 4 wurde in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und ist deshalb formell nicht rechtswirksam. Eine baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt deshalb nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich gemischte Baufläche dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Geltungsbereich liegt größtenteils im Sanierungsgebiet Vaihingen 2 -Kelterberg-, ausgenommen die Gebäude Bachstraße 22-26 (gerade Nummern), Gartenstraße 20-34 (gerade Nummern) und Katzenbachstraße 57. Es gibt zusätzlich den Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ Vaihingen 1989/18, der allerdings in Gebieten, bei denen Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, keine Anwendung findet.

3. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der geordneten Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen im Innenbereich und ist somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundfläche entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, sind nicht beabsichtigt. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzkategorien nach Naturschutzrecht sind durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gegeben sind.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Es ist absehbar, dass im Planbereich in nächster Zeit Neuplanungen realisiert werden sollen. Der Bebauungsplan soll deshalb aufgestellt werden, um die künftige bauliche Entwicklung den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechend zu steuern. Aktuell (Juni 2010) liegt der Stadt eine Bauvoranfrage zum Flurstück 2826 mit drei Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus vor. Diese Bauvoranfrage entspricht in mehreren Aspekten (Gebäudetyp, bauliche Entwicklung im Blockinneren, Erschließung) nicht den städtebaulichen Zielen für diesen zentralen Bereich im Stadtbezirk.

Durch den teilweise schlechten baulichen Zustand des Bestandes im Plangebiet und die aktuell sehr belebte Erbfolge ist im Plangebiet mit weiteren Neuordnungen und baulichen Erneuerungen zu rechnen. Um die unerwünschte städtebauliche Entwicklung zu erreichen und festzulegen, ist es erforderlich, das Planungsrecht zu erneuern.

5. Planerische Konzeption

Nachdem mit der „Neuen Ortsmitte“ in Vaihingen, im Wesentlichen bestehend aus der SchwabenGalerie, dem DaimlerChrysler Global Training Center und dem Wohnen am Rosenpark, der neue städtebauliche Schwerpunkt in Vaihingen gebildet wurde, ist die künftige bauliche Entwicklung nach Westen in direkter Nachbarschaft von hoher städtebaulicher Bedeutung.

Im Geltungsbereich ist eine städtebauliche Struktur aus Vorder- und Hintergebäuden mit Freiräumen im Innenbereich vorhanden. § 34 BauGB bietet keine ausreichende Rechtsgrundlage, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten. So sollen z. B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Vermeidung von zu hoher Verdichtung in Verbindung mit dem weitgehenden Schutz des durchgrünteren Innenbereiches als für diesen Bereich typisch gewachsene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Deshalb sollen Festsetzungen getroffen werden, die einer heute möglichen zu hohen Versiegelung entgegensteuern.

Die Blockränder sollen baulich gestärkt werden. Dabei ist von mindestens 3 Vollgeschossen entlang der Haupt-, Seerosen- und Katzenbachstraße auszugehen. Das ist gegenüber der Bebauung der so genannten „Neuen Ortsmitte“ mit der SchwabenGalerie dennoch ein deutlich geringeres Maß der Höhenentwicklung, das sicherstellen soll, die ‚Neue Ortsmitte‘ als solche in Ihrer städtebaulichen Bedeutung nicht abzuwerten, aber gleichzeitig künftig eine ausgewogene Dimension des Stadtraumes schaffen soll. Da auch der westlich der „Neuen Ortsmitte“ gelegene Siedlungsbereich, insbesondere entlang der Haupt-, Seerosen- und Katzenbachstraße, ein potenzieller Zielstandort für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) ist, sollen diese Nutzungsarten ebenfalls gesteuert bzw. ausgeschlossen werden.

Um eine dem zentralen Standort angemessene bauliche Struktur zu erhalten, soll eine Mindesthöhe baulicher Anlagen festgelegt werden. So sollen Gebäudetypen wie das freistehende Einfamilienhaus oder das Doppelhaus bewusst vermieden werden. Diese Gebäudetypen passen nicht in diesen zentralen Bereich Vaihingens und sind eher für die Ortsperipherie geeignet.

Darüber hinaus soll die maximale Gebäudelänge begrenzt werden um keine übermäßig lange ununterbrochene Bauzeilen zu erhalten. Der von der Straße ins „Blockinnere“ baulich durchlässige Charakter soll weitestgehend erhalten bleiben

Private Stellplätze sollen ausschließlich unterirdisch in erdüberdeckten Tiefgaragen oder oberirdisch innerhalb der Bauzonen, z. B. in die Gebäude integriert, zugelassen werden.

Entsprechend der Bebauungspläne Hauptstraße 1976/18 (Vaihinger Markt), SchwabenGalerie (Vai 234) und für das DaimlerChrysler Global Training Center (Vai 237), sollen auch im diesem Bereich westlich der „Neuen Mitte“ die Baugrenzen insbesondere entlang der Hauptstraße zurückgenommen werden. Dadurch soll der Straßenraum durch die Realisierung von Parkplätzen mit Baumstandorten neu gegliedert, und eine Verbesserung für die Fußgänger und Radfahrer durch eine breitere Wegeführung erzielt werden.

Da die Hauptstraße von der „Neuen Ortsmitte“ in Richtung Westen im Einzelhandelskonzept der Stadt Stuttgart als Fläche mit Ergänzungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich „Neue Ortsmitte“ gekennzeichnet ist, soll entlang der Hauptstraße auch zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein. Um die übrigen Flächen im Geltungsbereich von dieser Nutzung freizuhalten, sind entsprechende Gliederungen hinsichtlich der Nutzungsart erforderlich. Entsprechend sollen auch die Baugrenzen eine größere Bautiefe zugunsten des Einzelhandels zulassen.

6. Stellplätze und Erschließung

Stellplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Hauptstraße, die Seerosenstraße, die Katzenbachstraße und die Gartenstraße.

Der Anschluss an die Autobahn A 831 liegt westlich in ca. 1200 m Entfernung. Die Hauptstraße stellt über die Rottweiler Straße und die Kaltentaler Abfahrt die Verbindung zur Stuttgarter Innenstadt dar.

7. Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird unter Berücksichtigung von §13a (2) Nr. 1 BauGB und § 13 (3) BauGB abgesehen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) ist entbehrlich, da gemäß § 13a Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Planaufstellung zu

erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und somit als zulässig betrachtet werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind auf das Schutzgebiet Boden durch die Versiegelung nicht zu erwarten. Vorkommen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

8. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,5 ha.

Stuttgart, 23. Juni 2010
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

gez.

Dr. Ing. Kron
Stadtdirektor