

Wohnen Bächlenweg / Krautgartenstraße (He 90)

im Stadtbezirk
Stuttgart-Hedelfingen

Allgemeine Ziele und Zwecke



Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich westlich des historischen Ortskerns von Hedelfingen, unterhalb der Weinberge des Lenzenbergs. Durch das Gebiet fließt der Dürrbach; die Rohrackerstraße stellt eine wichtige Verbindungsstraße zwischen Hedelfingen und Rohracker dar.

Das überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Gebiet erstreckt sich zwischen den Straßen Am Bergwald / Heumadener Straße im Süden und der Bebauung entlang des Bächlenwegs / Alosenwegs im Norden. In der Mitte des Plangebiets befinden sich die Rohrackerstraße sowie die Krautgartenstraße. Der Geltungsbereich orientiert sich an vorhandenen Bebauungsplänen, wird jedoch im Westen durch die angrenzende Reihenhaus-Bautypologie und im Osten durch den Dürrbachkreisel begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst Teilflächen des Wohngebiets, das mit Beginn des 20. Jahrhunderts entlang der Rohrackerstraße aufgesiedelt wurde. 1929 wurde für den Bereich zwischen Rohrackerstraße, Heumadener Straße und Krautgartenstraße eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, welche mit der Ortsbausatzung 1935 als Baustaffel 6 (Wohngebiet) definiert wurde. Nördlich der Rohrackerstraße wurde Baustaffel 7 (Wohngebiet) festgesetzt, 1974 wurde mit dem Bebauungsplan He 53 ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Neben Wohngebäuden, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Daher existieren heute neben der gewünschten Wohnnutzung auch nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, deren Bestand im weiteren Verfahren im Einzelfall auf eine nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu gewährende Sicherung zu prüfen ist.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel, der derzeit herrschenden Wohnungsnot entgegenzuwirken und Wohnnutzung am Standort zu stärken und zu entwickeln. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO widersprechen diesem Ziel, weshalb diese Zielsetzung in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden muss.

Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die Rohrackerstraße wird in diesem Bereich als Verkehrsfläche und als Grünkorridor/Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche ausgewiesen.

Südlich der Rohrackerstraße gilt der Bebauungsplan 1929/49, welcher in Verbindung mit der Ortsbausatzung Baustaffel 6 (Wohngebiet) ausweist. Nördlich der Rohrackerstraße gilt der Bebauungsplan 1974/25 (He 53), der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im Bereich des Dürrbachkreisels gilt der Bebauungsplan 1967/55 (He 50) mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets.

Städtebauliche Planung

Um der derzeit herrschenden Wohnungsnot entgegenzuwirken, soll im Plangebiet der Wohncharakter gestärkt und nur solche Nutzungen zugelassen werden, die diesen Zielen dienen.

Im Allgemeinen Wohngebiet bzw. in Baustaffel 6 sind neben der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Die Vielzahl der neben dem Wohnen planungsrechtlich zulässigen Nutzungen schwächt den gewünschten Wohncharakter und würde somit zukünftig zu einer ungewollten Weiterentwicklung dieser Nutzungen im Plangebiet führen. Das Gebiet eignet sich aufgrund des Planungsziels Stärkung der Wohnnutzung weder für Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Zwecke noch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, weshalb diese nicht zugelassen werden sollen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt wird oder ob der Ausschluss einzelner Nutzungen im obigen Sinne auf Grundlage des geltenden Planungsrechts ausreichend ist, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Ziel der Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, gewerbliche Nutzungen mit hohem Störpotenzial für Wohnnutzung und einem i. d. R. benötigten guten ÖPNV-Anschluss in zentralen Lagen anzusiedeln. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart 2008 definierte D-Zentrum Hedelfingen-Ortsmitte (11-01) als zentraler Versorgungsbereich, dessen Standort ebenfalls gestärkt werden soll.

Im weiteren Verfahren ist beabsichtigt, bauordnungsrechtlich genehmigte vorhandene Nutzungen, die mit dem neuen Bebauungsplan unzulässig wären, auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand zu sichern.

Umweltbelange

Der aufzustellende Bebauungsplan Wohnen Bächlenweg / Krautgartenstraße (He 90) ändert lediglich die vorhandenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die anderen Festsetzungen werden nicht verändert und haben weiterhin Gültigkeit. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird daher nicht erwartet. Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet.

Flächenbilanz

Die vom Geltungsbereich erfasste Fläche hat eine Größe von 72.361 m² (ca. 7,2 ha).

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 2. November 2020

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor