

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Schlotterbeckstraße / Sattelstraße (Un 117) im Stadtbezirk Stuttgart-Untertürkheim

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsübersicht

1. Plangebiet
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Planungsanlass, Planungsziel
4. Planerische Gestaltung
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung
6. Umweltbelange

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2457, 2455, 2458 2456/3. Im östlichen Teil sind die angrenzenden Straßenflächen der Schlotterbeckstraße und der Sattelstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

2. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung - Allgemeines Wohngebiet - ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 1942/9, der neben Baulinien, Bauverbots- und Vorgartenflächen den 18,00 m breiten Ausbau der Schlotterbeckstraße festsetzt. Die vorhandene Bebauung wurde jedoch auf Grundlage eines nicht öffentlich beschlossenen und damit rechtsunwirksamen Bebauungsplans realisiert (1953/3 nö). Weiterhin gilt die Baustaffel 5, das einem Wohngebiet vergleichbar ist.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Untertürkheim (2015/002), der hier eine Zulässigkeit von ausschließt.

Der Geltungsbereich liegt im Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 17 – Untertürkheim und in einem Gebiet einer Vorkaufsrechtssatzung (2012/33).

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ist von einer Erhöhung der Grundstückswerte auszugehen, deshalb wird das Verfahren nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) angewendet.

3. Planungsanlass, Planungsziel

Im Rahmen des Masterplans Untertürkheim fand eine Bürgerbeteiligung mit dem Titel „Zukunft Untertürkheim“ statt. Die Entwicklung eines differenzierten Wohnangebots im Zentrum des Stadtbezirks ging als ein Ziel aus dem Beteiligungsprozess hervor. Aufgrund des großen Mangels an Wohnungen unterschiedlichster Art soll dieses Ziel auf jeden Fall weiterverfolgt werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Schlotterbeckstraße mit einer Breite von 18,00 m festgesetzt. Tatsächlich ausgebaut sind jedoch nur ca. 9,00 m Straßenfläche, einschließlich einer Gehwegfläche von ca. 3,00 m. Nachdem nicht vorgesehen ist, die Straße nach altem Planrecht auszubauen, kann diese Fläche als Wohnbaufläche vorgesehen werden.

Weiterhin sind die Grundstücke untergenutzt und eignen sich für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Dieses Potential auszuschöpfen ist insofern wichtig, da auch künftig Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen ist und es im gesamten Stadtgebiet einen Mangel an Wohnraum gibt. Eigentümer der mit Erbbaurecht belasteten Baugrundstücke ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Erbbauberechtigte, die Baugenossenschaft Luginsland, hat bereits Interesse an der Weiterentwicklung des Gebiets signalisiert und eine barrierefreie Neubebauung als große Chance für das Gebiet „Wallmer“ beschrieben. Mieter könnten aus ihren nicht altersgerechten Wohnungen in diese neuen Wohnungen einziehen und somit langfristig im Stadtteil verbleiben. Die Baugenossenschaft Luginsland hat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

4. Planerische Gestaltung

Es soll eine 3- bis 4-geschossige Bebauung entstehen. Damit möglichst viel der begrünten Freifläche erhalten bleibt, ist geplant, die Gebäude so nah wie städtebaulich verträglich an den Straßenflächen anzuordnen. Weiterhin bleibt auf diese Weise ein möglichst großer Abstand zur bestehenden Wohnbebauung, um negative Auswirkungen in Bezug auf Verschattung und Luftaustausch auf die Wohnungen dieser Gebäude möglichst gering zu halten.

Als Dachgestaltung ist aus ökologischen Gründen und aus Gründen der Stadtgestaltung vorzugsweise begrüntes Flachdach zu wählen.

Es ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die Erschließung soll von der Schlotterbeckstraße bzw. der Sattelstraße aus erfolgen.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld, die mit diesem Verfahren in einem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehen. Die im Geltungsbereich festgelegte Grundfläche wird unter 20 000 m² liegen. Mit diesem Verfahren soll die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden.

6. Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahren ermittelt. Durch die Baumaßnahmen werden vorhandene Grünflächen überbaut. Zehn Bäume - große, ortsbildprägende Laubbäume - müssen beseitigt werden. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob Bäume und Teile der Grünanlagen erhalten werden können.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 4. September 2018

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor