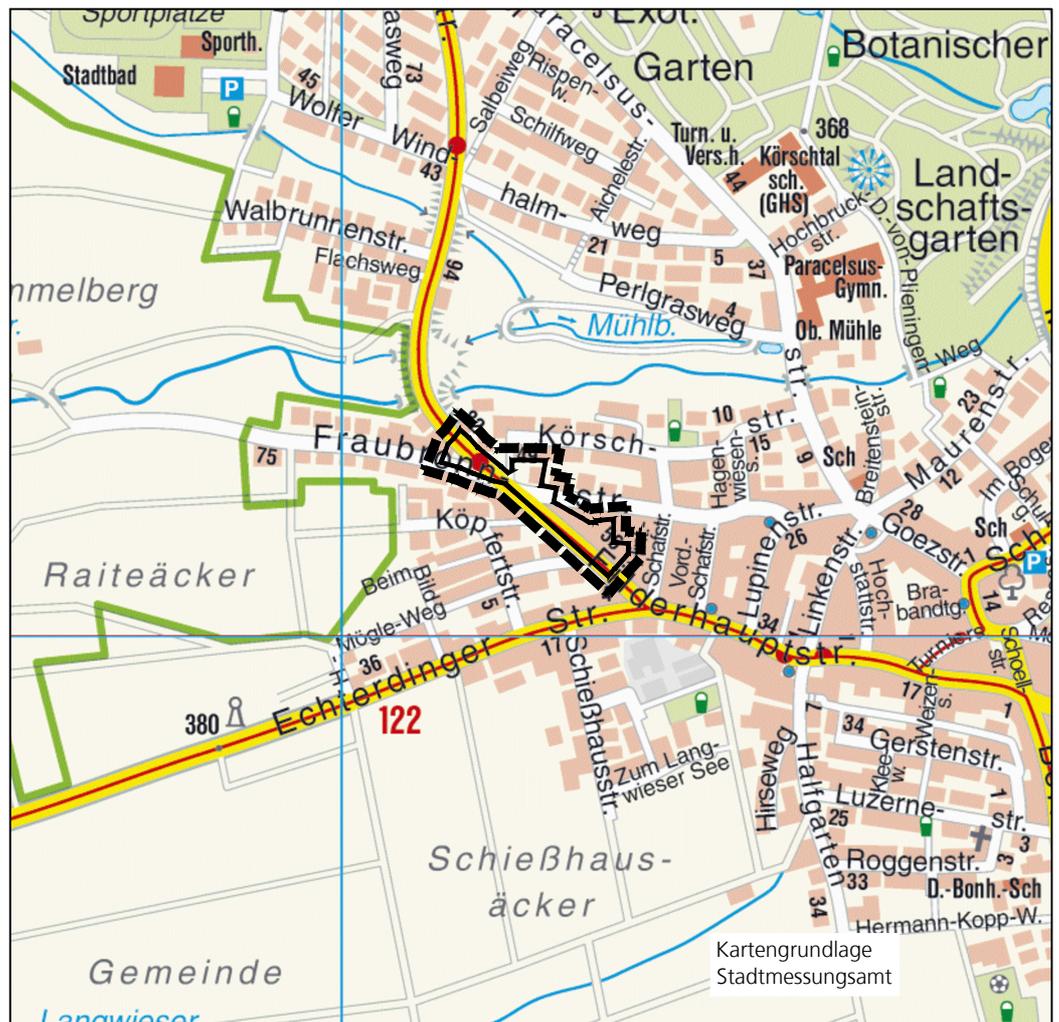


Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

Westlicher Ortseingang Plieningen Mitte / Filderhauptstraße (Plie 93)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Westlicher Ortseingang Plieningen Mitte / Filderhauptstraße (Plie 93) im Stadtbezirk Stuttgart-Plieningen

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsübersicht

1. Lage und Größe des Plangebiets
2. Bestand
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen
5. Planerische Konzeption
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung
7. Umweltbelange
8. Flächenbilanz

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Plieningen an der Filderhauptstraße und an der Fraubronnstraße. Nördlich der Filderhauptstraße und der Fraubronnstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe die Körsch und der Ortseingang Plieningens. Im Bereich des Plangebiets ist überwiegend Wohnbebauung mit vereinzelt Gewerbe vorzufinden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,0 ha.

Das Plangebiet ist mit den Buslinien 70, 73 und 74 zu erreichen.

2. Bestand

Das Plangebiet ist geprägt von überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung. Zudem besteht an der Filderhauptstraße ein größerer Gewerbebetrieb (Autohaus) mit großer Stellplatzfläche.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung des erweiterten westlichen Ortseingangs von Plieningen-Mitte im Bereich der Filderhauptstraße/ Fraubronnstraße.

Anlass der Planung ist ein im Mai 2022 eingereichter Bauantrag zur Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelmarkts mit größerem Parkplatz im Plangebiet. Während die Ansiedlung eines solchen Marktes auf dem betreffenden Grundstück im Sinne einer wohnortnahen Nahversorgung grundsätzlich begrüßt wird, würde die Umsetzung des Bauantrags zu einer baulichen Fehlentwicklung im städtebaulich exponierten Bereich des erweiterten Ortseingangs führen. Die eingeschossige Bauweise und der zum Straßenraum hin orientierte Parkplatz des Vorhabens sind sowohl städtebaulich als auch vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts und der geringen Verfügbarkeit neuer Bauflächen im Kontext der zentralen Lage des Baugrundstücks nicht tragbar.

Das beantragte Vorhaben würde die bestehende ungünstige städtebauliche Situation an der Filderhauptstraße verfestigen und eine Neuordnung des Ortseingangs Plieningen auf absehbare Zeit verhindern. Die Landeshauptstadt Stuttgart beabsichtigt daher, das Vorhaben unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele mit dem Bauherren kooperativ weiterzuentwickeln.

Bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde für den gesamten Bereich der Filderhauptstraße Mischnutzung mit Wohnen in den Obergeschossen und eine bessere Gestaltung der Ortseingänge, unter anderem an der Filderhauptstraße, gewünscht. Die städtebauliche Analyse des zurzeit in Aufstellung befindlichen Rahmenplans für Plieningen greift dieses Thema auf und zeigt, dass im Bereich des Plangebiets Handlungsbedarf besteht. Gleichzeitig bietet der Bereich ein großes Potential für eine städtebauliche Neuordnung des Ortseingangs, für die insbesondere im Kreuzungsbereich der Filderhauptstraße und Fraubronnstraße sowie im Bereich des Autohauses an der Filderhauptstraße Bauflächen verfügbar gemacht werden können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll Wohnraum geschaffen und der westliche Ortseingang städtebaulich aufgewertet werden.

4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Für den Großteil des Plangebiets gelten die Bebauungspläne Köpfert Plieningen (1969/34), Hagenwiesen Plieningen (1969/4) und Walbrunnenstraße /Windhalmweg Plieningen (1973/3).

Im Bebauungsplan Köpfert Plieningen (1969/34) ist für das Plangebiet ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und 2 Vollgeschossen festgesetzt. Im Bebauungsplan Hagenwiesen Plieningen (1969/4) ist im Bereich des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7, 0,8 und 0,9 sowie eine Geschossigkeit von 2 und 3 Vollgeschossen festgesetzt. Im Bebauungsplan Walbrunnenstraße/Windhalmweg Plieningen (1973/3) ist ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Weiter gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Plieningen (2019/9). Er schließt für den gesamten Stadtbezirk Plieningen sowohl die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als auch von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros aus.

Aus der Bürgerbeteiligung „Rahmenplanung Ortsmitte Plieningen“ ging der Punkt Ortseingänge Plieningen als zu behandelndes Thema hervor. Die Ortseingänge an der Filderhauptstraße und an der Paracelsusstraße sollten besser gestaltet werden, so dass sie als solche erkennbar werden und Landschaft, Körschtal und Bebauung zusammenbringen.

5. Planerische Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans basiert auf dem in Aufstellung befindlichen Rahmenplan Plieningen. Die in diesem Planungsprozess bisher gewonnenen Erkenntnisse sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden.

Im Plangebiet soll eine neue Raum- und Adressbildung durch die Sicherstellung von gewünschten Raumkanten zu den angrenzenden Straßenräumen im Falle von Bauvorhaben erreicht werden. Dazu soll die Stellung der Gebäude auf den Baugrundstücken durch neu definierte Baulinien/Baugrenzen städtebaulich geordnet und die Höhe baulicher Anlagen verbindlich auf mindestens zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Straßensequenz des Ortseingangs soll weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden. Es soll eine Nutzungsmischung von Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Einzelhandel etabliert und das Einzelhandelsprojekt städtebaulich verträglich in die umgebende Bebauung integriert werden. Im Zuge der Planung soll zudem eine Konzeption für eine zeitgemäße Aufteilung des öffentlichen Raums erarbeitet werden, die mehr Aufenthaltsqualität für Fußgänger bietet. Stellplätze sollen in der Regel nur in Tiefgaragen hergestellt werden.

Die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des westlichen Ortseingangs von Plieningen entlang der Filderhauptstraße soll über die Schaffung von neuem Baurecht erreicht werden. Aufbauend auf der Körnung und dem Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung soll im Rahmen des Bebauungsplans eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum, ermöglicht werden, die Anreize für eine bauliche Weiterentwicklung und Aufwertung des Ortseingangs entsprechend der planerischen Konzeption setzt.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist aus folgenden Gründen möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
- Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beträgt die geplante, festzusetzende Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m². Im näheren Umfeld befinden sich derzeit keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, so dass entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Nach § 13a Abs. 1 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

7. Umweltbelange

In Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

8. Flächen und Kennwerte

Nutzung:	MI
Geltungsbereich	ca. 1,0 ha

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 1. Juni 2022

Thorsten Donn
Amtsleiter