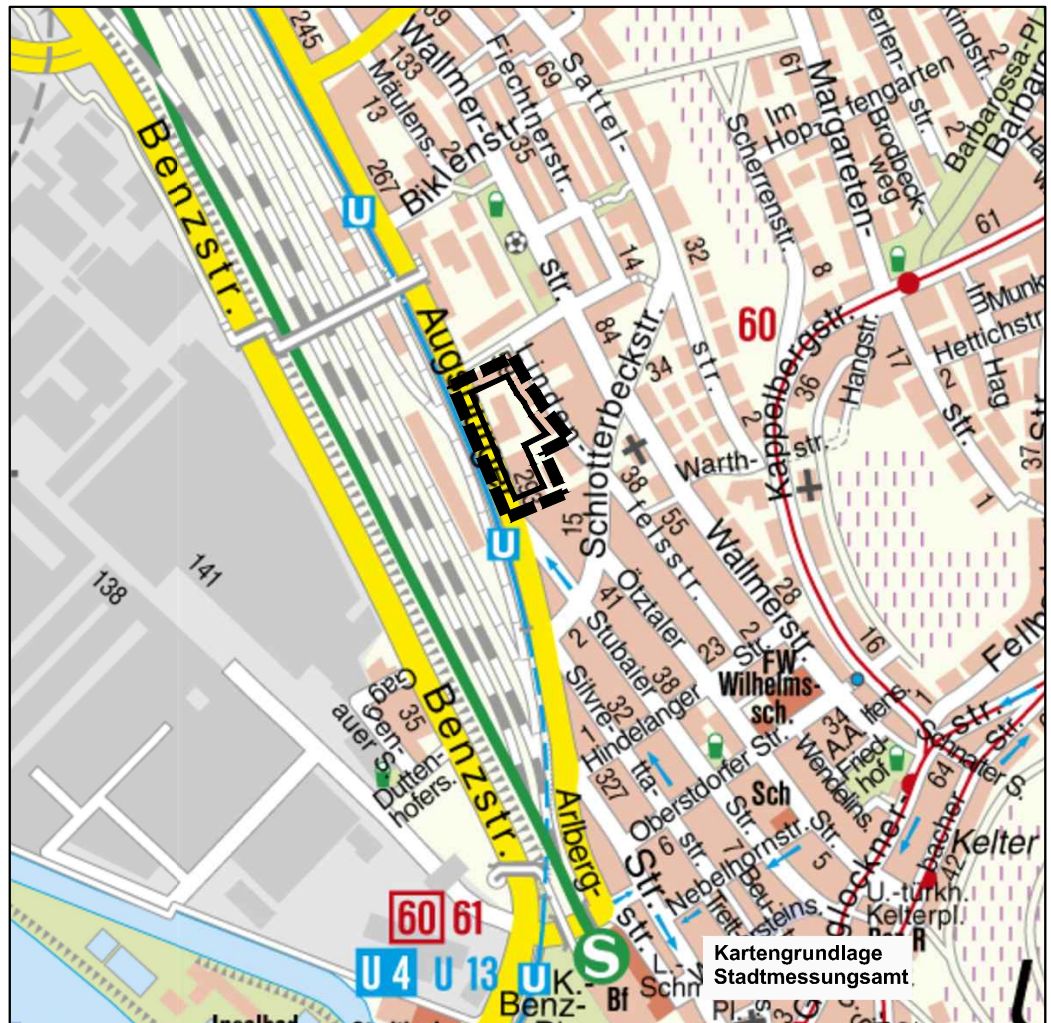


Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

**Augsburger Straße 289-293
(Un 119)
im Stadtbezirk
Stuttgart-Untertürkheim**

Allgemeine Ziele und Zwecke



Bebauungsplan Augsburger Straße 289 - 293 (Un 119)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Bestand
4. Planerische Zielsetzungen/Erfordernis der Planaufstellung
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung
6. Umweltbelange

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Kernbereich von Untertürkheim an der Augsburger Straße 289 bis 293 und besteht aus den Flurstücken 2610 und 2614. Die Fläche des Plangebietes beträgt 5 462m² (0,55 ha).

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Regionalplan stellt Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet als Bestand dar.

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Planung kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes 1940/008 Stadtbauplanänderung im Gewann Wallmer in Untertürkheim. In diesem war eine Straßenführung vorgesehen, die im Bereich des aktuellen Plangebietes eine Abzweigung der Lindenfelsstraße von der Augsburger Straße vorsah. Daher ist ein Teil des Plangebietes, das heute überbaut ist, als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Der übrige Bereich ist hinsichtlich der Art der Nutzung gemäß Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) als Baustaffel 4 „Gebiet für Landwirtschaft und kleinere Gewerbebetriebe“ festgesetzt, was nach heutiger Lesart mit einem Gebietstyp des Mischgebietes nach BauNVO verglichen werden kann.

Wasserwirtschaft

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.

Vergnügungsstätten u. a. Einrichtungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Untertürkheim (Un 112). Dieser schließt sowohl Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe als auch Wettbüros aus.

Stadterneuerungsvorranggebiet, Vorkaufsrechtssatzung

Das Plangebiet liegt mit Beschluss vom 22. November 2012 im Stadterneuerungsvorranggebiet 17 –Untertürkheim– und im Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (GRDRs 322/2012), welche ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB begründet.

3. Bestand

Das Plangebiet ist eine bisher rein gewerblich genutzte, mit drei Gebäuden bebaute Fläche, ein reines Bürogebäude mit 3 Geschossen im Norden und anschließend zwei Produktions- und Lagergebäude. Die Dächer sind flach oder flach geneigt. Das Bürogebäude ist Baujahr 2000, die beiden anderen Gebäude entstanden 1966 und 1988.

Die einzig nennenswerte Grünfläche im Plangebiet besteht aus einem Grünstreifen entlang der Nord- und Nordostgrenze mit einer Fläche von 285 m². Abgesehen von Boden deckenden Pflanzen und einigen Büschen befindet sich auf der Fläche kein nennenswerter Bewuchs.

Der befestigte Innenhof des ehem. Gewerbebetriebes ist um ca. 2,0 m tiefer gelegt, die Grünfläche wird durch eine Mauer abgestützt. Sie ist zwar über eine Treppe zugänglich, die Fläche an sich ist aber relativ steil und kaum begehbar. Im Hof befinden sich 23 zum kleineren Teil überdachte Stellplätze.

An der Straße befindet sich ein unregelmäßig breiter, überwiegend befestigter Geländestreifen mit einigen Stellplätzen sowie kleinen Pflanzbeeten für 4 Bäume, eines davon ist mit Kies bedeckt. Von diesen Grünflächen abgesehen ist das Plangebiet vollständig überbaut bzw. versiegelt.

4. Planerische Zielsetzungen / Erfordernis zur Planaufstellung

Die Firma Kälte Fischer hat ihren Betriebssitz verlagert, die Gebäude stehen leer. Die Stadt hat das Grundstück erworben, um die freiwillige Feuerwehr Untertürkheim, die schon seit längerer Zeit einen neuen Standort sucht, sowie eine 6-gruppige Kindertagesstätte dort anzusiedeln. Des Weiteren ergeben sich Möglichkeiten für Nutzungen, die aus dem Bürgerbeteiligungsprozess zum Rahmenplan Untertürkheim hervorgegangen sind, z. B. Räumlichkeiten für Start-Up-Unternehmen. Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten soll ebenfalls im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht werden.

Die geplanten Nutzungen Feuerwache und Kindertagesstätte wären in der Baustaffel 4 grundsätzlich zulässig. Nachdem im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan auf einer großen Teilfläche des Plangebietes Verkehrsfläche festgesetzt ist, ist jedoch neues Planungsrecht erforderlich. Als Gebietstyp wäre eine Gemeinbedarfsfläche oder Sondergebiet denkbar.

Aufgrund der Randlage kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung, wenn überhaupt, nur geringfügig in die bestehende Grünfläche eingegriffen wird. Die Bäume entlang der Straße werden dagegen schwer zu erhalten sein. Es wird jedoch angestrebt, soweit wie möglich, Bäume entlang der Straße wieder anzupflanzen, den Grünflächenanteil im Plangebiet deutlich zu erhöhen und weitere Baumpflanzungen vorzusehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen muss im weiteren Verfahren insbesondere hinsichtlich der klimatischen Belange geprüft werden, welche Maßnahmen in Bezug auf Gebäudebegrünung, Regenwassernutzung etc. getroffen werden. Des Weiteren soll die Funktion der Lärmabschirmung durch die Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bahntrasse der Stadtbahnlinie und der Augsburger Straße für das angrenzende Wohngebiet gewahrt bleiben.

Das Plangebiet ist sowohl hinsichtlich des Kfz- und Radverkehrs als auch in Bezug auf seine ÖPNV-Anbindung gut erschlossen. Zwei Haltestellen der Stadtbahnlinie 13 liegen ca. 70 m südlich (Schlotterbeckstraße) und ca. 200 m nördlich (Eszet) des Plangebietes an der Augsburger Straße. Stellplätze für das Plangebiet sollen soweit als möglich in einer Tiefgarage nachgewiesen werden müssen.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Er bereitet die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten städtischen Fläche vor. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Verfahren der Innenentwicklung sind gegeben:

- Es handelt sich um ein Bauvorhaben innerhalb des Siedlungsbereiches.
- Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20 000 m².
- Im näheren Umfeld des Plangebietes laufen keine weiteren Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan stehen, deren Grundflächen mitzurechnen wären.
- 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 Landesrecht verpflichtet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen nicht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

6. Umweltbelange

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a 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.

Insbesondere ist voraussichtlich die Frage der Lärm- und Luftbelastungen aufgrund der angrenzenden Verkehrsstrassen (Augsburger Straße (L 1198), Stadtbahn, neuer Abstellbahnhof, S- und Regionalbahnstrecken) sowie der neu vorgesehenen Nutzungen für das Verfahren relevant. Darüber hinaus liegt das Plangebiet laut Klimatlas im Bereich höherer klimatischer Belastungen (Stadtklimatop), so dass im weiteren Planungsprozess zu prüfen sein wird, durch welche Maßnahmen den daraus folgenden Nachteilen entgegengewirkt werden kann.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 4. Februar 2021

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor