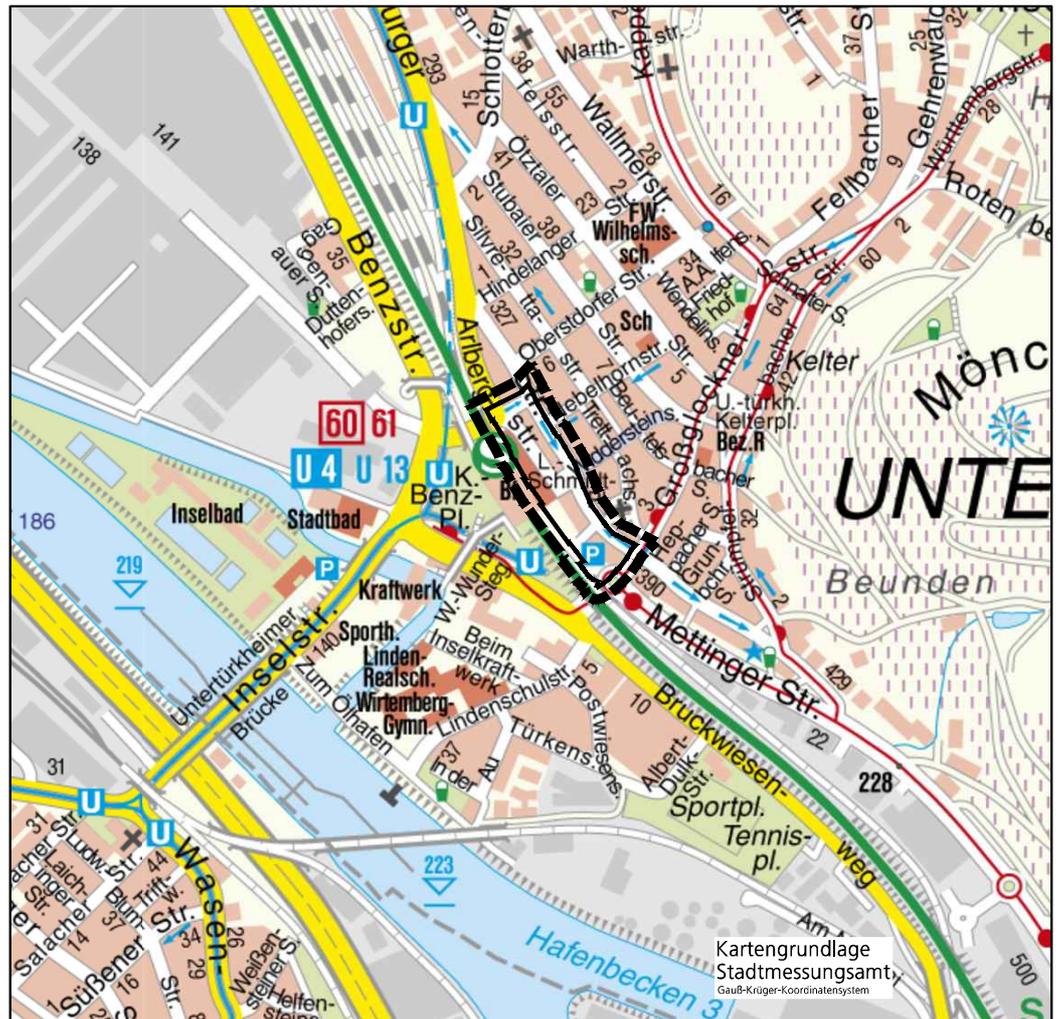


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

Ortskern Untertürkheim Arlbergstr./Augsburger Str. (Un 116) im Stadtbezirk Stuttgart-Untertürkheim

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich am westlichen Rand des historischen Ortskerns von Untertürkheim im Bereich des Bahnhofs und dessen Umgebung. Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden von den Gebäuden Arlbergstraße 21 und Augsburgener Straße 348 (Untertürkheimer Volksbank);
- im Osten von den Gebäuden Augsburgener Straße 351 - 383;
- im Süden von der Großglocknerstraße;
- im Westen vom Bahndamm der Eisenbahnstrecke Stuttgart - Ulm.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegenden Gebäude und deren Nutzungen sind im Hinblick auf ihre zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Untertürkheim und zur Verkehrsdrehscheibe Karl-Benz-Platz von besonderer Bedeutung für den Ortskern.

Das geltende Planungsrecht entspricht vielfach nicht mehr den Gegebenheiten, vor allem hinsichtlich der hochgradigen Überbauung, und in Bereichen soll die Verkehrsplanung aus 1973 nicht mehr umgesetzt werden. Derzeit wird für Untertürkheim ein Verkehrskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Planung mit einfließen sollen. Die Nähe zum S-Bahnhof und zu den Haltestellen am Karl-Benz-Platz ermöglicht und rechtfertigt eine intensivere bauliche Nutzung.

Für die gewünschte Entwicklung des Ortskernes ist das Planungsrecht unzureichend. In den vergangenen Jahren haben im Zentrum Untertürkheims Trading-Down-Effekte eingesetzt, die zu einer unerwünschten Nutzungsmischung geführt haben.

Aus diesen Gründen ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen, der die gewünschte Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen rechtlich sichert und eine Weiterentwicklung und Aufwertung des Bahnhofsbereiches in seiner Funktion als Haupteinkaufsbereich des D-Zentrums i. S. des Einzelhandelskonzeptes ermöglicht.

Konkreter Auslöser des Planverfahrens ist der von der Stadt initiierte Masterplanprozess und der Baustein „STADTTEILZENTREN KONKRET – Handlungskonzepte für lebendige Stadtteilzentren“ mit den Zielen:

- Den Leonard-Schmidt-Platz aufzuwerten;
- Den Bahnhofsbereich als attraktiven Eingangsbereich zum Ortszentrum zu entwickeln;
- Das Postareal an der Augsburgener Straße, unter Einbeziehung des AOK-Areals neu zu entwickeln und hier Potentialflächen als Handelsstandort mit Magnetwirkung zu generieren.

Mit dem Aufstellungsbeschluss ist es möglich, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzutreten und eine geordnete Entwicklung zu stärken.

Die Fa. Aldi hat das Areal des Postgebäudes mit dem Ziel erworben, die Flächen für einen Discount-Supermarkt zu nutzen. Anfang 2019 wurde ein Gutachterverfahren unter Einbeziehung der einzelnen Grundstückseigentümer durchgeführt, um städtebaulich hoch qualifizierte Lösungen zu finden.

Die Wünsche der Grundstückseigentümer wurden in diesem Verfahren ebenso berücksichtigt, wie die Wünsche aus dem Stadtbezirk, die aus der Bürgerbeteiligung hervorgegangen sind, sowie die Bedarfe der Ämter. Das Büro Harris und Kurrle ging als Sieger aus dem Verfahren hervor.

Geltendes Planungsrecht und sonstige Festsetzungen

Der Regionalplan 2020 der Region Stuttgart weist in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet als nachrichtliche Übernahme „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Gemischte Baufläche, zentrale Lage“, dar. Diese wird gegliedert durch die Darstellung „Grünkorridor/Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche“ zwischen Bahnhofsgebäude, Leonhard-Schmidt-Platz und Widdersteinstraße.

Für den Baublock zwischen Arlbergstraße und Augsburgener Straße setzt der Bebauungsplan 1908/018 Baulinien fest, die durch die Ortsbausatzung von 1935 um die Ausweisung Baustaffel 4 ergänzt werden. Die Augsburgener Straße und Teile der Arlbergstraße sind als Verkehrsflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan 1973/009 ging von einem Abbruch des Bahnhofsgebäudes aus und setzt hier öffentliche Verkehrsfläche mit teilweiser Untertunnelung als Umfahrung des Ortskernes fest. Dieses Verkehrskonzept ist inzwischen obsolet und das Bahnhofsgebäude wurde unter Denkmalschutz gestellt.

Der Bebauungsplan 2006/035 setzt für den südlichen Teil des Geltungsbereiches zum einen Mischgebiet fest, zum anderen angrenzend an die Bahnfläche öffentliche Verkehrsfläche, Parkierungsbauwerk.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt größtenteils in der „Erhaltungssatzung für Gebiete der Städtebaulichen Gesamtanlagen“ (1988/015) und teilweise im „Stadterneuerungsvorranggebiet 17 -Untertürkheim-“.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Untertürkheim“ (2015/002).

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes gibt es einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan „Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben“ (Un 108). Dieser ist Teil der Umsetzung des stadtweit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart von 2008.

Das Bahnhofsgebäude Arlbergstraße 38 und 40 ist Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs zu einem großen Teil innerhalb eines archäologischen Prüffalles („Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Untertürkheim“).

Ein Teil der Arlbergstraße ist Landesstraße (L 1198) nach StrG Baden-Württemberg

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet, Außenzone.

Der Bereich des Kreisverkehrs Großglockner / Mettinger Straße und ein Teil der Arlbergstraße liegen im Bereich eines HQ_{extrem}.

Sonstige Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes erstreckt sich auf den östlichen Bereich der Abgrenzung des projektierten eigentümergeprägten Aufwertungsbereiches (EA) gemäß dem Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP) in Baden-Württemberg. Die Überlagerung betrifft das Gebiet östlich der Bahnanlagen zwischen Arlbergstraße im Norden, Großglocknerstraße im Süden und der östlichen Straßenseite der Augsburger Straße. Der Verein „Untertürkheim Mittendrin“ ist Träger dieser Initiative.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20 000 m². Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren Bauleitplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

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 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 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Konsultationsabstandes des Störfallbetriebs Tanklager Stuttgart.

Planungskonzept

Der Bereich um das Postareal soll als „Inklusives Quartier“ unter dem Motto „Wohnen, Leben und Arbeiten im Stadtviertel“ entwickelt werden. Um diese Ziele erreichen zu können, ist u. a. die Schaffung von barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen für Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen. Die Integration von entsprechenden Arbeitsplätzen, z. B. im Rahmen eines Cafés als Inklusives Projekt soll ermöglicht werden.

Die Festsetzungen sollen den vorhandenen und gewünschten Nutzungen, wie z. B. Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen dem Bestand, vor allem hinsichtlich der hohen Bau-dichte, angepasst werden. Dabei wird die zentrale Funktion i. S. des Einzelhandelskonzeptes für Untertürkheim unterstützt und eine entsprechende Entwicklung ermöglicht. Weitere aus der Bürgerbeteiligung und verwaltungsinternen Abstimmungen hervorgegan-gene Nutzungswünsche und Anregungen, Ärztehaus, betreutes Wohnen auch für Men-schen mit Behinderung, Pflegeeinrichtung, Kindertagesstätte, Büroräume und Boarding-haus sollen ebenfalls ermöglicht werden. Dabei soll die Realisierung des Siegerentwurfs des Gutachterverfahrens zur Neuordnung des Postareals in den Grundzügen ermöglicht werden, der viele der Wünsche aus der Bürgerbeteiligung aufgenommen hat.

Diese Ziele lassen sich am besten mit der Festsetzung „Urbanes Gebiet“ (MU) umsetzen. Mit Ausnahme des Bahnhofsgebäudes, das unter Denkmalschutz steht und deshalb in seinem gegenwärtigen Bestand nicht verändert werden darf, soll die nach Baunutzungs-verordnung (BauNVO) zulässige Höchstgrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) nahezu ausgenutzt werden. Damit lässt sich auch die gewünschte Nutzungsintensivierung des Postareales verwirklichen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelbar.

Der Bebauungsplan legt die künftige Erschließung des Postareales fest und wird die Auf-enthaltsqualität der Straßenräume verbessern. Insbesondere sollen der Leonhard-Schmid-Platz und die Arlbergstraße aufgewertet werden.

Mit der Bebauungsplanung soll dem Handlungskonzept „STADTTEILZENTREN KONK-RET“ Rechnung getragen und eine Entwicklung dieses Gebiets ermöglicht werden.

Ziel der Planung ist ebenfalls eine qualitätsvolle Durchgrünung des Gebiets. Private und halböffentliche Räume sind durchgrünt zu gestalten. Flachdächer sind zu begrünen, So-laranlagen sind zu ermöglichen. Befestigte Flächen sollen versickerungsfähig gestaltet werden bzw. soll Retention auf den Baugrundstücken erfolgen.

Öffentliche und private Stellplätze sollen in einer Tiefgarage im Postareal untergebracht werden. Die Erschließung soll vom Kreisverkehr aus erfolgen.

Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan Ortskern Untertürkheim, Arlbergstraße/Augsburger Straße (Un 116) im Stadtbezirk Stuttgart-Untertürkheim wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund 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 ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wie z.B. Lärm, Luftschadstoffe, Stadtklima usw. zu ermitteln und in die Ab-wägung einzustellen.

Flächenbilanz

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 16 421 m².

Davon sollen nach gegenwärtigem Stand der Planung

ca. 7 300 m² Baugebiete und

ca. 9 100 m² öffentliche Verkehrsfläche umfassen.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 15. Mai 2019

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor