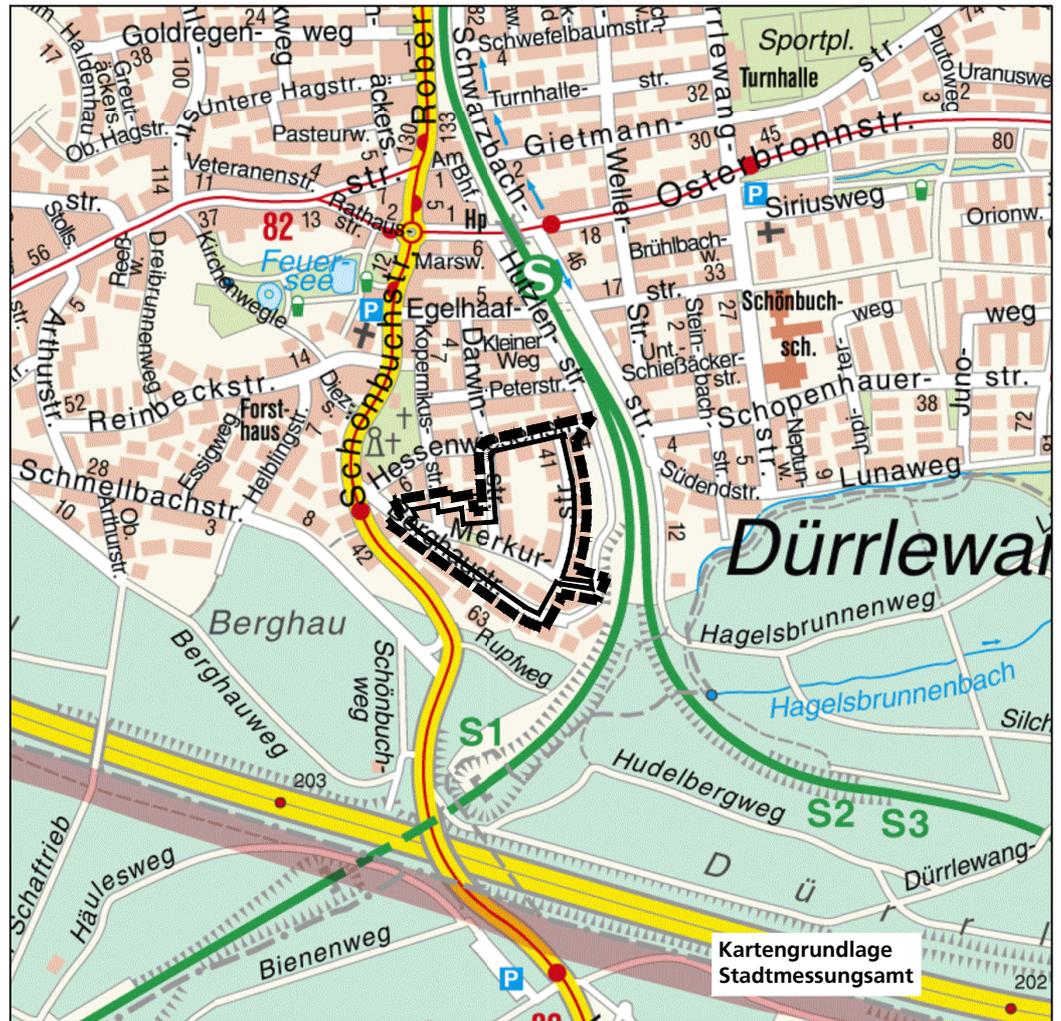


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Merkurstraße Vaihingen (Vai 284)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Merkurstraße (Vai 284)

Inhaltsübersicht

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Geltendes Recht
3. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB
4. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
5. Planerische Zielsetzungen
6. Erschließung
7. Umweltbelange
8. Bodenordnerische Maßnahmen
9. Flächenbilanz

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet im südöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Rohr im Stadtbezirk Vaihingen. Es umfasst die nördlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke der Merkurstraße, den von der Merkurstraße, Darwinstraße und Hessenwiesenstraße umgrenzten Bereich sowie insbesondere die Verkehrsfläche der Merkurstraße und der östlich davon abgehende Weg.

Im Plangebiet existieren einige Bereiche, die im Sinne der Innenentwicklung als Bauland aktiviert werden können. Die Aktivierung dieses Wohnungsbaupotenzials würde einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung leisten. Im Bebauungsplan soll daher geprüft werden, wie dieses sinnvollerweise realisiert werden kann, ohne die bestehenden städtebaulichen Qualitäten sehr zu beeinträchtigen. Wesentliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden insbesondere in dem durch die Merkurstraße, Darwinstraße und Hessenwiesenstraße umgrenzten Bereich gesehen durch Ergänzung des Bestandes im Blockinneren um eine weitere Baureihe. Möglicherweise ist auch bei einigen Grundstücken südlich der Merkurstraße in ihrem vorderen Bereich eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglicher Weise zu realisieren. Im weiteren Bebauungsplan soll geprüft werden, ob dies der Fall ist und ob auch für diesen Bereich die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung geschaffen werden soll. Schließlich soll das bisher für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung stehende Dreiecksgrundstück (Flurstück 1229) am westlichen Ende der Merkurstraße zukünftig wohnbaulich nutzbar sein. Zur Aktivierung der beschriebenen Nachverdichtungspotenziale ist vor allem die Änderung der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung bzw. deren erstmalige Festsetzung erforderlich.

Der aufzustellende Bebauungsplan verfolgt zudem den Zweck, die Festsetzungen zur Verkehrsfläche dem Bestand anzupassen. Hierbei soll zum einem der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil der Merkurstraße erstmalig rechtsverbindlich als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Bisher war dieser Teil der Merkurstraße planungsrechtlich nicht als solche ausgewiesen. Zum anderen soll die Merkurstraße in ihrem südlichen Bereich

entsprechend dem vollzogenen Ausbau nicht mehr als durchgängig befahrbar festgesetzt werden, sondern mit einem nicht befahrbaren, teilweise begrünten Teilstück.

2. Geltendes Recht

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten bislang die Bebauungspläne 1930/74 (Gebiet zwischen Schönbuchstraße und Bahnlinie Rohr) und 1939/70 (Gebiet westlich der Gäubahn zwischen Osterbronnstraße und Merkurstraße). Letzterer überplante in Teilbereichen den zuerst genannten und ersetzte insbesondere die sehr großzügigen „Baufenster“ zwischen Merkurstraße und der Hessenwiesenstraße durch schmale straßenbegleitende Baustreifen und hob vor allem die Baulinien im weiter östlich liegenden Bereich auf.

Nachfolgend wurde das vom Geltungsbereich erfasste Gebiet durch den Baustaffelplan Vaihingen Süd (1953/8) und die Bebauungspläne Merkurstraße (1960/66) und Berg-haustraße (1961/81) überplant. Diese Pläne wurden jedoch in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen und sind daher formell nichtig. Insbesondere im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets vollzog sich die städtebauliche Entwicklung trotzdem auf Grund dieser Pläne.

Auf Grund der Nichtigkeit der zuletzt genannten drei Pläne sind der Bereich zwischen Merkurstraße 17 und 41 sowie der Bereich an der Hessenwiesenstraße nach § 34 BauGB zu bewerten, sodass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Für den übrigen Bereich des Geltungsbereiches setzen die rechtswirksamen Bebauungspläne schmale Baustreifen fest. Für den durch den Bebauungsplan 1939/70 erfassten Bereich gilt zudem die Festsetzung „1 Stockwerk mit Satteldach“, für fast alle Grundstücke im Plangebiet verbunden mit einem Seitenabstand von 7 Metern.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen“ (1989/18), die für den zu überplanenden Bereich keine Vergnügungsstätten zulässt. In diesem Zusammenhang ist auch auf den in Aufstellung befindlichen neuen stadtbezirksbezogenen Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Vai 267) hinzuweisen, welcher den Bebauungsplan 1989/18 insgesamt ersetzen wird. Der Bebauungsplan Vai 267 wird für diesen Bereich weiterhin keine Vergnügungsstätten zulassen. Gleiches gilt für den vorliegenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz.

3. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Ein Bebauungsplan, welcher im engen

sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan steht, existiert nicht und ist auch nicht geplant.

Die übrigen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB liegen vor: Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Mit diesem Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u. a. die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

4. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Der Gebäudebestand weist fast ausschließlich ein oder zwei Vollgeschosse auf und besteht – bis auf wenige Ausnahmen – aus freistehenden Einzelhäusern, wobei das Verhältnis von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern weitgehend ausgeglichen ist.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten ab, wobei insbesondere die Grundstücke zwischen Merkurstraße und Berghaustraße topographisch sehr bewegt sind und durch eine entsprechende Hangbebauung geprägt sind.

5. Planerische Zielsetzungen und geplante Festsetzungen

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, im Plangebiet das bestehende Nachverdichtungspotenzial in verträglicher Weise zu aktivieren.

Wesentliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden insbesondere in dem durch die Merkurstraße, Darwinstraße und Hessenwiesenstraße umgrenzten Bereich gesehen. Dieser Bereich ist durch Grundstücke mit einer geringen Dichte und tiefen Zuschnitten gekennzeichnet, sodass eine Ergänzung des Bestandes um eine weitere Baureihe im Blockinneren möglich ist und auch als städtebaulich verträglich bewertet werden kann. Hierzu ist die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein verhältnismäßig eng abgegrenztes „Baufenster“ etwa in der Mitte des Baublocks als eine zweckmäßige Festsetzung angesehen. Dies soll die Lage und Ausdehnung der zukünftigen Bebauung entsprechend begrenzen, jedoch zugleich eine nach heutigen Maßstäben ausreichende Gebäudetiefe ermöglichen. Für die Bebauung westlich der Merkurstraße, welche gegenwärtig auf Grundlage von § 34 BauGB planungsrechtlich zu bewerten ist, ist auch ein enges „Baufenster“ vorgesehen, welches den Bestand einschließlich städtebaulich verträglicher Erweiterungsmöglichkeiten aufnehmen wird. Mögliche Erschließungsvarianten des Blockinneren werden im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

Möglicherweise ist auch bei einigen Grundstücken südlich der Merkurstraße in ihrem vorderen Bereich (Adresse Berghaustraße 9 - 25) eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglicher Weise zu realisieren. Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, ob dies der Fall ist und ob auch für diesen Bereich die planungsrechtliche

Grundlage für eine Nachverdichtung geschaffen werden soll. Auch in diesem Falle wäre die Festsetzung eines verhältnismäßig eng umgrenzten „Baufensters“ vorgesehen, was im vorderen Bereich entlang der Merkurstraße ausgewiesen werden würde. Da die Grundstücke südlich der Merkurstraße unterschiedlich tief sind, sind im westlichen Teil des Geltungsbereiches zusätzliche „Baufenster“ in vorderen Grundstücksbereich nicht möglich bzw. städtebaulich nicht sinnvoll.

Schließlich soll das bisher für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung stehende Dreiecksgrundstück am westlichen Ende der Merkurstraße (Flurstück Nr. 1229) zukünftig wohnbaulich nutzbar sein. Auch hierzu sind Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Im weiteren Verfahren wird zudem geprüft, ob zur sinnvolleren Nutzung des gegenwärtigen Dreiecksgrundstücks eine Vergrößerung des Baugrundstücks durch eine entsprechende Umwandlung der angrenzenden Verkehrsfläche der Merkurstraße in Baugebietsfläche in Betracht kommt. Hiermit würde zugleich eine Abbindung der Merkurstraße von der Berghaustraße und eine Veränderung der Verkehrsführung einhergehen (siehe auch Ausführungen weiter unten).

Entsprechend der Bestandsituation ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Zur Aktivierung des bestehenden Nachverdichtungspotenzials ist auch die Festsetzung eines entsprechenden Maßes der baulichen Nutzung erforderlich oder zumindest dienlich. Konkret ist dabei eine Grundflächenzahl von 0,4 geplant, womit die Obergrenze der Baunutzungsverordnung erreicht wird. Darüber hinaus ist eine Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von 2 vorgesehen.

In vielen Fällen wird bereits das oben genannte höhere Maß eine Nachverdichtung unabhängig von einer Inanspruchnahme der hinzukommenden überbaubaren Grundstücksfläche ermöglichen, da das Maß der baulichen Nutzung gegenwärtig geringer festgesetzt ist bzw. nach § 34 BauGB meist ein geringeres Maß der baulichen Nutzung zulässig ist.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und eines verträglichen Einfügens der hinzukommenden Bebauungsmöglichkeiten sind Pflanzverpflichtungen sowie örtliche Bauvorschriften geplant. Konkret sind dabei Vorschriften zum Mindestanteil zur Begrünung der Grundstücksfläche und zur Dachbegrünung von Flach- bzw. flach geneigten Dächern sowie örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung (Sattel-, Walm- oder Mansardendach als zwingende Dachform mit bestimmten Ausnahmen für Garagen etc.; Vorschriften zu Dachaufbauten und zu Dacheinschnitten) vorgesehen.

Der Bebauungsplan verfolgt zudem den Zweck, die Festsetzungen zur Verkehrsfläche dem Bestand anzupassen. Hierbei soll zum einem der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil der Merkurstraße erstmalig als Verkehrsfläche rechtsverbindlich festgesetzt werden. Bisher war dieser Teil der Merkurstraße nicht als solche ausgewiesen. Zum anderen soll die Merkurstraße in ihrem südlichen Bereich entsprechend dem vollzogenen Ausbau nicht mehr durchgängig befahrbar festgesetzt werden, sondern mit einem nicht befahrbaren, teilweise begrüntem Teilstück. Soweit eine Abbindung der Merkurstraße von der Berghaustraße zur Schaffung neuer erweiterter Bebauungsmöglichkeiten des angrenzenden, gegenwärtigen Dreiecksgrundstücks tatsächlich weiterverfolgt wird, muss in Erwägung gezogen werden, die Durchgängigkeit der Merkurstraße mit Blick auf die ansonsten begrenzten Wendemöglichkeiten wiederherzustellen. In diesem Falle würde sich die diesbezügliche Anpassung der planungsrechtlichen Situation erübrigen.

6. Erschließung

ÖPNV

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt die Haltestelle Berghaustraße, an der die Buslinien 82 und 86 verkehren. In einer Entfernung von etwa 350 m Luftlinie von der Plangebietsmitte und damit fußläufig erreichbar liegt die S-Bahn-Haltestelle „Rohr“, welche von den Linien S 1 bis S 3 und S 11 sowie der Buslinie 81 angeeignet werden.

Geh- und Radwegeverbindungen

Gehwegverbindungen bestehen entlang der Straßen, jedoch teilweise nur einseitig.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Haupt- und Nebenrouten des Stuttgarter Radwegenetzes.

Die Merkurstraße ist für den Fuß- und Radverkehr durchgängig.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Schönbuchstraße (L 1192) an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die A 831 und die A 8 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb einer Tempo-30-Zone.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob zugunsten der Schaffung neuer Baumöglichkeiten ein Teilrückbau der Verkehrsfläche der westlichen Merkurstraße vorgenommen werden soll. Damit würde die Merkurstraße von der Berghaustraße abgebunden. Auf Grund der jetzigen Unterbrechung der Merkurstraße durch ein nicht für den motorisierten Verkehr befahrbares Teilstück würde die Abbindung nur wenige Grundstücke betreffen, die ohnehin über kurze Umwege auf die Berghaustraße gelangen können. Allerdings wäre mit Blick auf fehlende bzw. ungünstig herstellbare anderweitige Wendemöglichkeiten eine Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Merkurstraße in Erwägung zu ziehen. Für den Fußgänger- und Radverkehr soll in jedem Fall eine unmittelbare Erreichbarkeit der Berghaustraße von der westlichen Merkurstraße aus weiterhin gewährleistet werden (z. B. auf einer kurzen Verbindung zwischen Flurstück Nr. 1229 (städtisches Dreiecksgrundstück) und 1229/1 (Merkurstraße 7)).

7. Umweltbelange

Grundsätzlich

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Siedlungszusammenhang und ist bereits stark durch bauliche Nutzung geprägt. Mit der vorgesehenen Nachverdichtung geht ein Verlust an Freiräumen einher, was vor allem negative Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere (Verlust an Lebensräumen), Boden (Versiegelung) und Grundwasser (Verringerung der Grundwasserneubildung) hat. Diese werden teilweise durch die oben genannten Pflanzpflichten (Mindestbegrünung, Dachgrünung) kompensiert. In beschränktem Maße ergeben sich durch den Bebauungsplan positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die geplante Festsetzung von (passiven) Schallschutzmaßnahmen.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Insoweit werden sich die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erübrigen. Für den

Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zudem auch die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Artenschutz

Die Gartenflächen weisen mit ihren Obstbaumbeständen etc. voraussichtlich eine Artenschutzrelevanz (Vögel, Fledermäuse, etc.) auf. Dies ist gegebenenfalls durch einen qualifizierten Tierökologen zu untersuchen.

Bodenschutz

Die Bodenqualität im Bereich der Wohnnutzung des Geltungsbereiches ist gemäß der Planungskarte Bodenqualität Stuttgart ausschließlich als „mittel“ (Qualitätsstufe 3) oder „gering“ (Qualitätsstufe 2) zu bewerten. Das bislang unbebaute Dreiecksgrundstück mit der Flurstücksnummer 1229 weist eine hohe Bodenqualität (Qualitätsstufe 4) auf.

Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht zu erwarten.

Eine Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) wird durchgeführt, sobald Einzelheiten der Planung und die Maße der baulichen Nutzung bekannt sind.

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Quellenschutzgebietes für die Heil- und Mineralquellen von Stuttgart Bad Cannstatt und –Berg und außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Im Geltungsbereich wird das Grundwasser nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart (M 1 : 10 000) zwischen 439 und 443 m ü NN erwartet. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

Beim Baugenehmigungsverfahren bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Stadtklima

In der Analysekarte des Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet als Gartenstadt-Klimatop bewertet. Damit beeinflusst die bestehende Bebauung die Temperatur, die Feuchte und den Wind nur in geringerem Maße. In der Planungshinweiskarte des Klimaatlasses werden dem Gebiet klimarelevante Funktionen zugewiesen, wobei eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, wie zum Beispiel durch Arrondierung und Schließen von Baulücken, besteht.

Lärm

Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2012 (gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie) ist für das Plangebiet von Bahnlärm-Immissionen von tagsüber bis 55 bis 70 dB(A) und nachts von 45 bis 60 dB(A) auszugehen. Die Belastung durch den Straßenverkehr ist etwas geringer und beträgt im Plangebiet tagsüber bis 50 bis 60 dB(A) und nachts von 40 bis 50 dB(A). In der Lärmkartierung wurde nur die Schönbuchstraße berücksichtigt, d. h. die genannten Werte sind allein auf Verkehrslärmimmissionen aus der Schönbuchstraße zurückzuführen und erhöhen sich durch die jeweiligen Verkehrsmengen auf den Erschließungsstraßen selbst.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Großteil des Plangebietes zum großen Teil überschritten. Es sind daher voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Lufthygiene

Zur Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet kann das Informationssystem „Stadtklima 21“ in Verbindung mit den flächendeckend für das Stadtgebiet durchgeführten Immissionsberechnungen herangezogen werden. Demnach werden im Plangebiet für das Jahr 2015 Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) zwischen 30 und 36 µg/m³ prognostiziert. Für Feinstaub (PM₁₀) sind Jahresmittelwerte unter 21 µg/m³ zu erwarten. Damit kann von einer Einhaltung der gültigen Jahresmittelwerte der 39. BImSchV von jeweils 40 µg/m³ im Geltungsbereich ausgegangen werden. Es ist ebenfalls nicht mit einer Überschreitung der Kurzzeitbelastungswerte zu rechnen. Die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart werden aber teilweise überschritten. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, den zukünftigen Geltungsbereich aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen.

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Gegebenenfalls werden zur Schaffung sinnvoll bebaubarer Grundstücke im Bereich zwischen Merkurstraße, Hessenwiesenstraße und Darwinstraße bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

9. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,87 ha.

Stuttgart, 8. September 2017

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor