

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Klabundeweg/ Dietbachstraße (Un 118) im Stadtbezirk Stuttgart-Untertürkheim

Allgemeine Ziele und Zwecke



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Klabundeweg / Dietbachstraße (Un 118)

Allgemeine Ziele und Zwecke

Inhalt

1. Plangebiet, Flächen, Lage und Abgrenzung
2. Baulicher Bestand und Nutzung
3. Geltendes Recht, andere Planungen
4. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung
6. Städtebauliche Konzeption, Nutzung, Erschließung, Grünordnung
7. Umweltbelange
 - § 44 BNatSchG
 - Verkehrs-/Gewerbelärm
 - Grundwasserschutz
 - Altlasten
 - Klima / Luft
 - Boden
8. Sozialverträglichkeit
9. Kosten

1. Plangebiet, Flächen, Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtbezirkes Untertürkheim zwischen dem Ende des Klabundeweges und der Dietbachstraße. Es besteht aus dem Flurstück 2313 mit einer Fläche von 1 797 m² und Teilflächen des Klabundeweges und der Dietbachstraße. Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche für das Plangebiet von 2 230 m².

Im Nordwesten ist das Plangebiet von der Dietbachstraße begrenzt, im Westen vom Klabundeweg bzw. in dessen Verlängerung einem Fußweg zur Dietbachstraße, im Süden vom bebauten Flurstück 2311 (Klabundeweg 12), im Osten vom Flurstück 2314/1 (Außenbereich, Weinberg) und im Nordosten vom bebauten Flurstück 2314/9 (Dietbachstraße 36/1).

Das Gelände steigt von der Dietbachstraße bis zur hinteren Grundstücksgrenze an der Ostseite um knapp 10 m an (Ost-West-Richtung).

2. Baulicher Bestand und Nutzung

Auf dem Flurstück 2313 befindet sich ein einzelner, dreigeschossiger Wohnblock mit 2 Eingängen (2 x Zweispänner), Wohngeschoss im Satteldach, Baujahr 1958. Das Gebäude steht auf einem Sockelgeschoss, welches von der Dietbachstraße aus auf etwa 2/3 seiner Länge in voller Höhe sichtbar ist und der Eindruck einer Viergeschossigkeit entsteht.

Die südwestliche Giebelseite ist zum Klabundeweg orientiert und von diesem nur durch eine Reihe von 6 + 2 Garagen getrennt. Eine weitere Anlage mit 8 Garagen in einer Reihe befindet sich zwischen dem Wohnblock und der Dietbachstraße. Die Garagen sind alle in die Hänge hineingebaut, erdüberdeckt und begrünt. Mit einer Grundfläche von 363 m² für den Wohnblock ergibt sich eine GRZ von 0,2.

Entlang der Dietbachstraße setzt sich nach Norden und Süden dreigeschossige, geschlossene, straßenbegleitende und traufständige Wohnbebauung fort. Direkt angrenzend befindet sich an der Nordseite in zweiter Reihe ein Elektrofachmarkt für Küchen- und Hausgeräte mit Schreinerei.

Im weiteren Verlauf des Klabundeweges nach Süden setzt sich giebelständige offene Wohnbebauung fort, an der Ostseite dreigeschossige 2-Spänner; an der Nordwestseite zunächst zwei Reihenhauszeilen, 2-geschossig, dann ebenfalls dreigeschossige 2-Spänner.

Nach Westen grenzt das Baugrundstück an eine Rebfläche (Außenbereich). Die Fläche ist in städtischem Eigentum und es handelt sich nicht um eine geschützte Reblage.

3. Geltendes Recht, andere Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP ist nahezu die gesamte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt; lediglich ein untergeordneter Teil im östlichen Bereich stellt Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelbar.

Bebauungsplan

Das Planungsrecht für das Baugrundstück beruht auf dem Baulinienplan „Gewann Wallmer“ (1930/35) in Kombination mit der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart (OBS) von 1935 (Baustaffelplan 1935/500). Demnach besteht ein 12-m-tiefes Baufenster an der Ostseite des Klabundeweges, das etwa 12 m vor der Dietbachstraße endet. Gemäß OBS besteht für diesen Bereich Baustaffel 6, d. h. Wohngebiet und zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 8 m und einer GRZ von 0,25. Der rückwärtige Bereich dieses Baufensters und die Freifläche bis zur Dietbachstraße ist mit Bauverbot belegt.

Die auf dem Grundstück bestehende Bebauung und der Ausbau des Klabundeweges mit dem Wendehammer erfolgte auf Grundlage des Baulinienplanes 1958/19, der zwischenzeitlich als nichtig erklärt wurde, da dieser in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen wurde.

Somit befindet sich ein Großteil der Bebauung auf dem Baugrundstück als auch im weiteren Verlauf des Klabundeweges an der Ostseite vor allem im rückwärtigen Bereich außerhalb des Baufensters. Auch für die Wendefläche und einen Teil des Gehweges am Ende des Klabundeweges besteht kein Planungsrecht. Die bestehenden Bauhöhen überschreiten die genannten Vorgaben aus 1930 und 1935 erheblich.

Vergnügungsstätten

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vom Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Un 112) abgedeckt, mit dem die vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption (GRDRs 670/2011) umgesetzt werden soll. Dieser Bebauungsplan schließt die Einrichtung neuer Vergnügungsstätten des Spiel-, Sex- und Erotikgewerbes sowie auch Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe im Stadtbezirk Untertürkheim vollständig aus.

Landesstraße 1198 – Dietbachstraße

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Dietbachstraße Luginsland (1966/29) wurde die Dietbachstraße als Ortsumgehung für Untertürkheim ausgebaut. In diesem Zusammenhang entstand die Straßenverbindung zwischen Barbarossastraße und Fellbacher Straße.

Der Plan sah in Höhe des Plangebietes eine Verbreiterung des Straßenraumes vor, um den öffentlichen Bereich etwas zu erweitern und einen kleinen Platz mit einer schmalen Grünfläche zu schaffen. Diese Planung wurde nicht umgesetzt, aber die heutigen Flurstücksgrenzen in diesem Bereich legen noch Zeugnis von dieser Planung ab.

Da die Dietbachstraße eine Landesstraße ist, handelt es sich bei dieser Straßenplanung um einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan.

In diesem Plan wurden nachrichtlich die Darstellungen aus dem nö-Bebauungsplan 1958/19 übernommen.

Randbereiche dieser Straßenplanung sollen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als Baulandfläche überplant werden.

4. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger, die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG, ist Eigentümer der Liegenschaft Klambundeweg 22/24 mit einer Fläche von 1 797 m². Mit einem Wohnblock von 363 m² Grundfläche (GRZ 0,2) ist das Grundstück deutlich untergenutzt. Daher soll das Gebäude aus dem Jahre 1958 mit 16 Wohneinheiten (WE) abgebrochen und durch eine Wohnbebauung mit deutlich mehr Wohnungen und einer entsprechend höheren GRZ ersetzt werden.

Die vorgesehene Verdichtung bleibt im Rahmen der Vorgaben der BauNVO und ist im Sinne des sparsamen Umganges mit Boden geboten.

Planungsrechtlich sind größere Bauhöhen und Bautiefen sowie eine höhere Flächenausnutzung aufgrund des derzeitigen Planungsrechtes nicht möglich. Ebenso wenig kann eine Angleichung der Gebäudeausrichtung erfolgen, die in der gesamten Nachbarschaft grundsätzlich von Nordost nach Südwest verläuft.

Der Vorhabenträger hat am 28. Mai 2018 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

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

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt deutlich unter 20 000 m². Auch bei Einbeziehung der zulässigen Grundflächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Schlotterbeckstraße (Un 117) in etwa 350 m Entfernung wird diese Grenze nicht überschritten.

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 nach Landesrecht verpflichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des in gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgutes (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht. Das Vorhaben dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum.

6. Städtebauliche Konzeption, Nutzung, Erschließung, Grünordnung

Anstelle des bestehenden einzelnen Wohnblockes sollen zwei Wohnblöcke auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit Anschluss an die Dietbachstraße entstehen.

Hinsichtlich der Bauhöhen wird unter Berücksichtigung der Hanglage eine Einfügung in die Umgebung gewährleistet, so dass bis zu 4 bis 5 Geschosse und jeweils ein Geschoss im Satteldach möglich sind. Damit können insgesamt ca. 35 Wohneinheiten anstelle der bisherigen 16 Wohneinheiten geschaffen werden.

Das maximale Maß der Überbauung (GRZ und GFZ) bleibt im Rahmen des § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete.

Durch die gemeinsame Tiefgarage kommt es voraussichtlich zu einer Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Überbauung durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die im Regelfall 50 % betragen darf.

Auch hinsichtlich der Anordnung und Ausrichtung der beiden Wohnblöcke von NO nach SW sowie dem Maß der Überbauung soll sich das Vorhaben der umgebenden Bebauung angleichen.

In fußläufiger Entfernung, ca. 550 m, befindet sich in der Augsburger Straße die Stadtbahnhaltestelle Eszet, die von der Linie U 13 angefahren wird.

Das Plangebiet ist ausreichend an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen.

An der östlichen Grundstücksgrenze (an der Rückseite des bestehenden Wohnblockes) steht an jedem Ende des Gebäudes ein größerer Baum. Die Erhaltenswürdigkeit bzw. ob diese Bäume grundsätzlich erhalten oder auch planungsrechtlich gesichert werden können, wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft. Weiteren nennenswerten Bewuchs gibt es auf dem Grundstück nicht.

7. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Klabundeweg/Dietbachstraße 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 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.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten. Soweit sie schon bekannt sind, werden im Folgenden Umweltaspekte der Planung aufgeführt.

§ 44 BNatSchG

Im März 2018 fand eine erste artenschutzfachliche Beurteilung (Phase 1) durch ein anerkanntes Gutachterbüro statt. Es kommt zum Schluss, dass weitergehende Untersuchungen im weiteren Verlauf des Verfahrens erforderlich sind.

In den Randbereichen des Plangebiets wurden Mauereidechsen nachgewiesen. Auf diese Art ist in den weitergehenden Untersuchungen besonderes Augenmerk zu richten.

Verkehrslärm, Gewerbelärm

Laut Lärmkartierung 2017 der Landeshauptstadt Stuttgart kommt es durch Straßenverkehr im Plangebiet an den Außenfassaden zu Überschreitungen der Orientierungswerte für reine / allgemeine Wohngebiete bis zu 15/10 dB(A) tags und 15/10 dB(A) nachts. Überdies ist das Gebiet noch von Gewerbelärm aus dem Neckartal betroffen, wobei es laut Lärmkartierung 2012 zu Überschreitungen der Orientierungswerte für reine und allgemeine Wohngebiete bis zu 10/5 dB(A) tags kommt.

Lärmwerte lt. Karte	Orientierungswerte Lärm	
24 h bis 65 dB(A)	WR 50,	WA 55 dB(A)
Nacht bis 55 dB(A)	WR 35/40,	WA 40/45 dB(A)
Gewerbelärm 2012 24 h bis 45 dB(A)		

Deshalb wird eine Festsetzung des Baugebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche erforderlich sein, für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind.

Grundwasserschutz

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. Bei Einhaltung der Schutzbestimmungen kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Gefährdung des Grundwassers kommt.

Altlasten

Im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Stuttgart bestehen für das Plangebiet keine Eintragungen.

Klima / Luft

Laut Klimaatlas der Region Stuttgart liegt das Plangebiet in einem bebauten Gebiet mit klimarelevanter Funktion. Es besteht eine „geringe klimatisch-luft-hygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, z. B. Arrondierung und Schließung von Baulücken“. Wesentliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Klima sind von daher nicht zu erwarten.

Boden

Gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird durch eine verträgliche Nutzungsintensivierung (Erhöhung der Baudichte) einem dringenden Bedarf an Wohnraum nachgekommen.

Eine Bilanzierung nach dem Bodenschutzkonzept (BOKS) der Landeshauptstadt Stuttgart wird noch durchgeführt.

Abstand zu Rebflächen

Aufgrund der auf Flurstück 2314/1 bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung als Weinberg besteht eine Konfliktlage zwischen der heute bestehenden sowie der zukünftigen Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung. Wohnen ist nur unter Einhaltung von Mindestabständen oder bei Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung (insbesondere das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln) möglich. Diese Problematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

8. Sozialverträglichkeit

In Stuttgart besteht dringender Wohnungsbedarf. Der Bebauungsplan soll Baurecht für ca. 20 zusätzliche Wohnungen schaffen. Das Verfahren wird nach den Grundsätzen des SIM durchgeführt.

9. Kosten

Der Vorhabenträger hat sich in einer Vereinbarung vom 25./27. Juni 2018 zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Die Kosten für den Umbau der Wendefläche am Klabundeweg werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 16. August 2018

gez.

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor