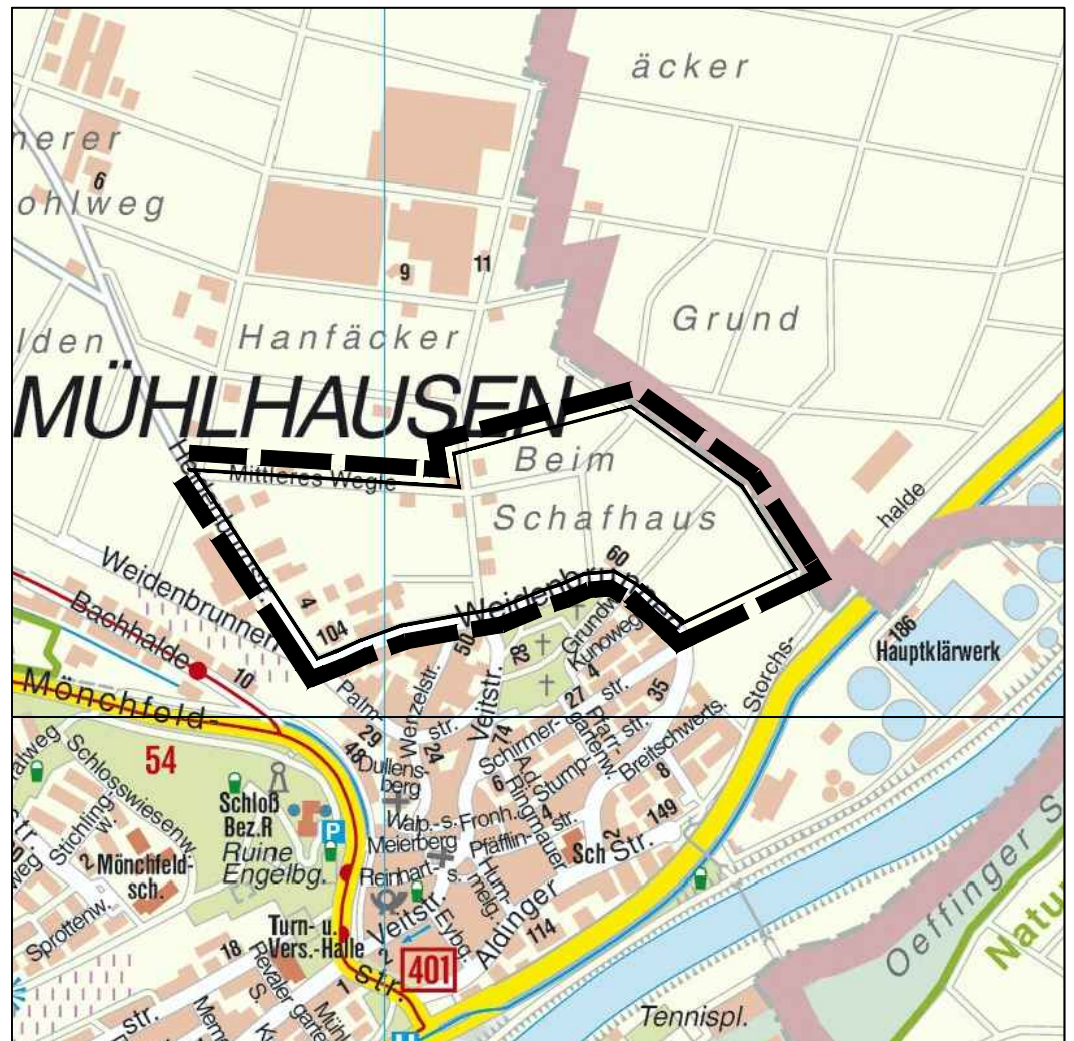


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Schafhaus Mühl 79

Allgemeine Ziele und Zwecke



1. Plangebiet

Der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen durch die Heidenburg-, die Weidenbrunnenstraße sowie die Feldwege Flst. 1627 und Flst. 1563 umfasst. Seine genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss (Planunterlage 3).

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

In Stuttgart besteht Bedarf an Bauflächen, die sich für familienfreundliches Wohnen eignen. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, nördlich der Weidenbrunnenstraße im Bereich „Schafhaus“ die Wohngebiete Mühlhausens zu erweitern (Feststellungsbeschluss FNP 01.02.2001).

Dieses Gebiet eignet sich sowohl hinsichtlich der Topografie (ebenes bzw. nach Süden abfallendes Gelände) als auch bezüglich der guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur (fußläufige Entfernung zu Ortskern und Stadtbahn) für eine ergänzende Wohnbebauung.

Zudem handelt es sich bei dem im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbestand um überwiegend ausgeräumte Ackerflächen, sodass sich bei diesem Standort durch die geplante Bebauung ein im Vergleich zu anderen Biotopstrukturen (Streuobstwiese) geringerer Eingriff in den Naturhaushalt ergibt.

Neben den neuen Wohnbauflächen ist im Plangebiet auch die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen. Der FNP 2010 sieht für diese Nutzung östlich der Weidenbrunnenstraße und des Feldwegs Flst. 1594 eine Fläche von ca. 3 ha vor.

Der Betrieb des zwischenzeitlich zu einer festen Einrichtung gewordenen Freilichttheaters konnte bislang nur durch befristete ordnungsrechtliche Ausnahmegenehmigungen sichergestellt werden. Um für das Freilichttheater die dauerhafte Weiterführung zu ermöglichen, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist auch die bislang für diese Nutzung nicht gelöste Parkierungsfrage planerisch zu klären.

3. Geltendes Recht

Im Flächennutzungsplan 2010 sind für das Plangebiet folgende Nutzungen dargestellt:

- zwischen Heidenburgstraße und Feldweg Flst. 1594 = geplante Wohnbaufläche, mit Ausnahme der Grundstücke Heidenburgstraße 2, 4, 6, 8 und Weidenbrunnenstraße 96, 98, 100, 102, 104 = bestehende Wohnbaufläche;
- für die Flurstücke 2624 – 2628 = allgemeine Fläche für die Landwirtschaft. Am 27.06.2000 wurde die Aufstellung eines Änderungsverfahrens beschlossen, mit der Zielsetzung, diese Grundstücke zukünftig als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Freilichtspiele“ darzustellen.

- östlich des Feldwegs Flst. 1594 = Grünfläche / Zweckbestimmung Friedhof; südlich der Friedhofsfläche bis zur Aldingerstraße = Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen.

Von der Konkretisierung der Planungsziele im weiteren Verfahren hängt ab, ob gegebenenfalls der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist.

Gültige Bebauungspläne i. S. von § 30 BauGB bestehen im Plangebiet nicht. Der Bebauungsplan „1950/22“, dessen Geltungsbereich teilweise auch das Plangebiet erfasst, ist auf Grund eines Verfahrensmangels ungültig. Die Absicht dieses Bebauungsplans war die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gebäude Weidenbrunnenstr. 102 und 104 sowie Heidenburgstr. 2 und 4 (Baustaffel 4).

4. Planerische Konzeption

Die neue Wohnbebauung wird nördlich der Weidenbrunnenstraße an den bestehenden Siedlungskörper angefügt (Planunterlage 1). Entsprechend dem vorhandenen Baubestand ist auf den neuen Wohnbauflächen eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Bebauungsdichte soll ein Nutzungsmaß von 20-30% überbauter Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Die Gebäude sollen zum Außenbereich hin so angeordnet werden, dass ein abgeschlossener Ortsrand entsteht. Der neue Siedlungsrand soll landschaftstypisch eingegrünt werden.

Die verlängerte Veitstraße soll durch Pflanzmaßnahmen als Grünachse ausgestaltet werden, die sich zum Außenbereich hin aufweitet und hier Raum für die Unterbringung des Kindergartens bietet. Dem Kindergarten vorgelagert, bildet hier das Freilichttheater den räumlichen Abschluss.

Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt aus der Weidenbrunnen- und der Heidenburgstraße über ein System von Schleifen und Stichstraßen (Beschluss UTA vom 11.12.01 / GRDRs. 1195/2001).

Die zu verlängernde Veitstraße soll zukünftig von gewerblichem Schwerlastverkehr freigehalten werden und nur noch interne Erschließungsfunktionen für das neue Baugebiet erfüllen. Die Anbindung der Gartenbaubetriebe im Bereich Hohlweg / Hanfäcker soll zukünftig nur noch über die Heidenburgstraße und das Hofstraße erfolgen, dessen Straßeneinmündung dann ausreichend für die Befahrbarkeit durch Lastzüge zu dimensionieren ist.

Die Erschließung für Friedhofserweiterung und Freilichttheater erfolgt aus der Weidenbrunnenstraße auf Höhe des Feldwegs Flst. 1594. Es kann hier eine gemeinsame Parkierungsanlage angeordnet werden, die den Stellplatzbedarf beider Nutzungen abdeckt.

Der überörtliche Verkehr von und nach Kornwestheim bzw. B 27, der bislang durch die Ortsmitte Mühlhausens geführt wird, soll zukünftig außerhalb des Ortskerns über die sogenannte Schafhausauffahrt von der Weidenbrunnen-

straße an die Aldingerstraße / L1100 angeschlossen werden (Beschluss UTA vom 11.12.01 / GR Drs. 1195/2001). Diese zukünftige Verkehrsumlenkung wird, obwohl außerhalb des Geltungsbereichs liegend, nachrichtlich mit dargestellt.

5. Planungsalternativen

Durch die geplante Ausweisung eines Freilichttheaters in unmittelbarer Nachbarschaft zu den neuen Wohnbauflächen, muss im weiteren Verfahren die gegenseitige Verträglichkeit dieser beiden Nutzungen geprüft werden. Gegebenenfalls müssen geeignete Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vorgesehen werden.

Zudem sollen bis zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auch noch andere planerische Lösungsansätze untersucht werden, die durch eine vom Flächennutzungsplan abweichende Anordnung der neuen Bauflächen die konfliktträchtige Nachbarschaft von Freilichttheater und Wohnbebauung erst gar nicht entstehen lassen.

In Abänderung der Darstellung des Flächennutzungsplans kann beispielsweise die geplante Friedhofserweiterung soweit nach Westen verschoben werden, dass sie einen direkten Fortsatz des bestehenden Friedhofs bildet (Planunterlage 2). Entlang der verlängerten Veitstraße entstünde somit ein durchgehender Grünkorridor, der die innere Ortslage Mühlhausens mit dem Außenbereich verbindet. In diese zentrale parkartige Grünachse kann das geplante Freilichttheater ohne Schwierigkeiten integriert werden.

Östlich und westlich an diese Grünachse schließt sich dann die ergänzende Wohnbebauung an.

Dieser sich aufdrängende Planungsansatz ermöglicht zwar eine problemlosere Einfügung des Freilichttheaters in den neuen Siedlungskörper, verursacht jedoch an anderer Stelle wiederum neue Problemzonen. Durch die Verlagerung der Friedhofserweiterung schiebt sich nun das neue Wohnbauland näher an das Klärwerk, als dies vom Flächennutzungsplan her vorgesehen ist.

Bevor daher eine solche Lösung weiterverfolgt werden kann, muss zunächst – gegebenenfalls fachgutachterlich – eindeutig klargestellt sein, dass keine unzumutbaren Geruchsmissionen für eine Wohnbebauung im Nahbereich des Klärwerks zu erwarten sind.

6. Umweltbelange

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand ist noch keine verbindliche Aussage zur Frage der Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls möglich. Dies kann erst anhand eines ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurfs verbindlich geprüft werden.

Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaftsgestalt nach § 1a BauGB liegen vor und sind noch in die Abwägung einzustellen.

Das neue Wohnbauland ist im Klimaatlas des früheren Nachbarschaftsverbands Stuttgart teilweise als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion, teilweise als Freifläche sowohl mit bedeutender, als auch mit weniger bedeutender Klimaaktivität dargestellt.

7. Verwirklichung des Bebauungsplans, bodenordnende Massnahmen

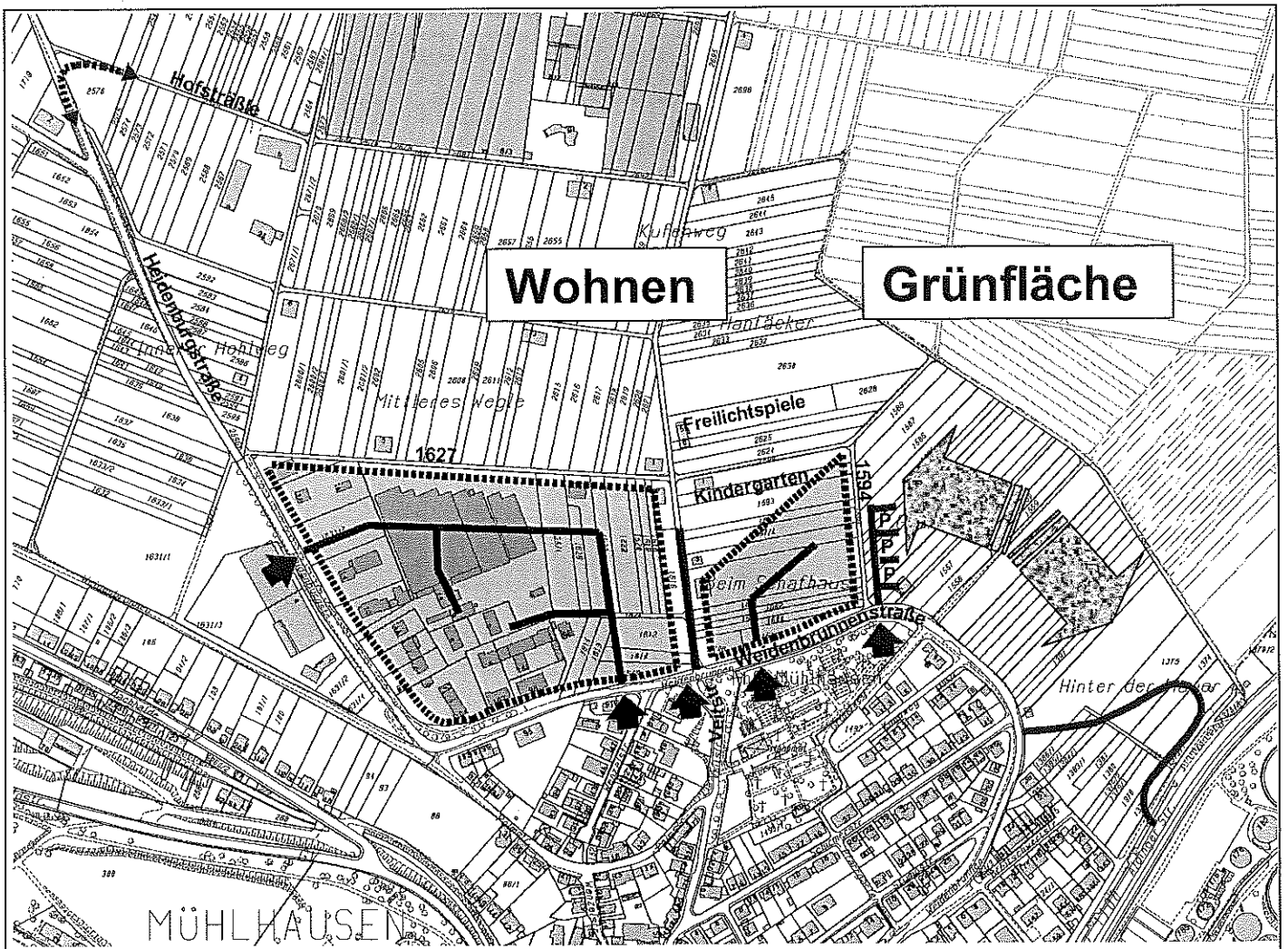
Um den Bebauungsplan umsetzen zu können ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Es ist hierfür die Durchführung eines Umlegungsverfahrens vorgesehen.

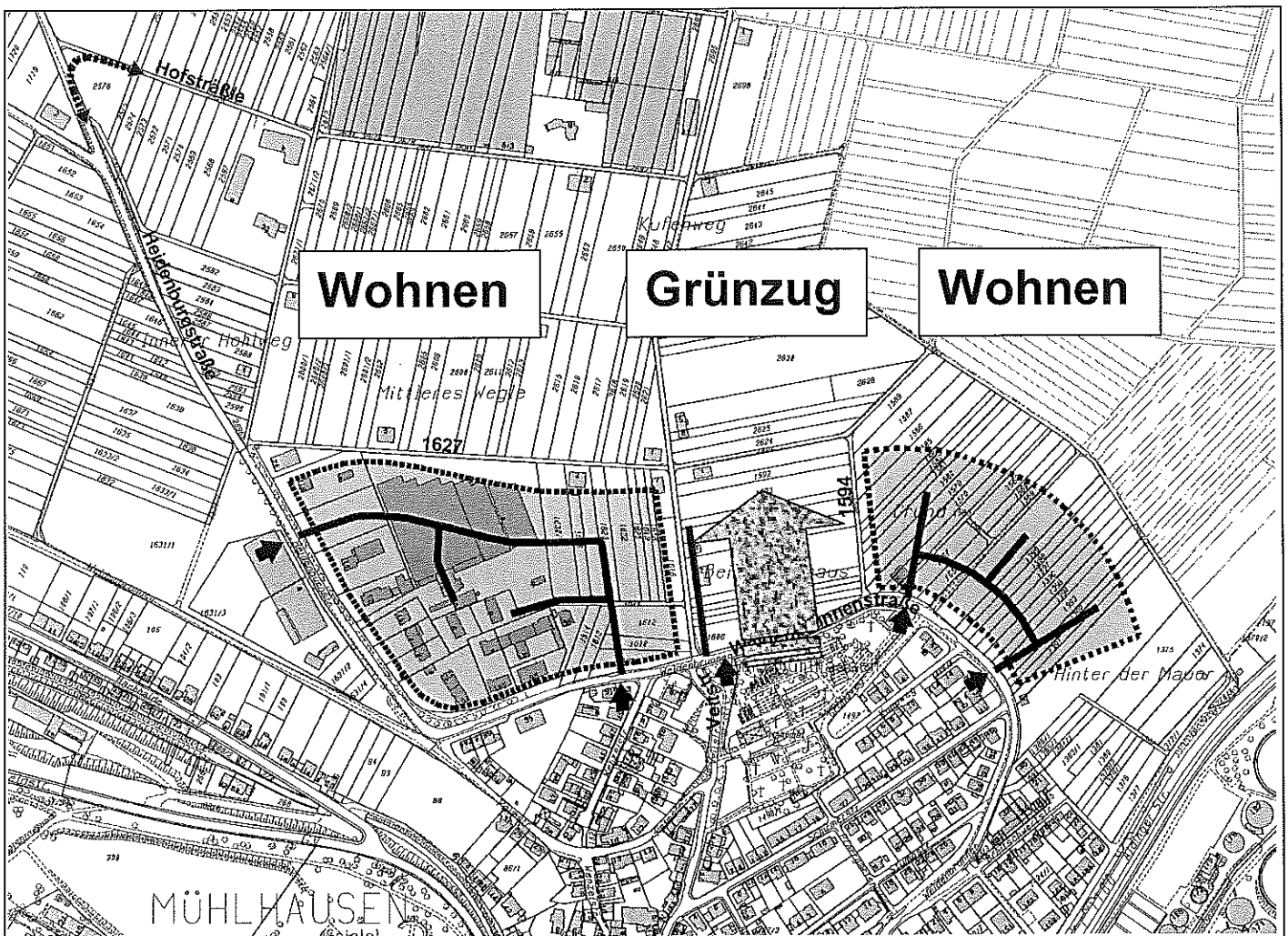
Planunterlagen

1. Strukturplan
2. Strukturplan Planungsalternative
3. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Stadtplanungsamt
Stuttgart, den 16.01.2003


Dr. -Ing. Kron
Stadtdirektor






Planunterlage 3

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss / 16.01.2003



STUTTGART  Stadtplanungsamt	Plan Nr. MÜHL.79
	Planungsabteilung Neckar
Lageplan zum Aufstellungsbeschluss	Datum: 16.01.2003
Behördenamt: Schöffhaus	Maßstab: 1:2500
Stadtteil: Mühlhausen	Geschw.: 1
Zulieferung: Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) SdStB	Verfahren: Amtlich
Verfahren: Amtlich	Verfahren: Amtlich