

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Beundweg im Stadtbezirk Hedelfingen (He 88)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke

Inhalt

1. Lage und Größe des Plangebiets
2. Bestand
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen
5. Planerische Konzeption
6. Verfahren nach § 13 a BauGB
7. Umweltbelange

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nahe des Hedelfinger Ortskerns zwischen Rohrackerstraße und Alosenweg. Es wird im Südosten begrenzt durch die Rohrackerstraße, im Nordwesten durch den Alosenweg, im Nordosten durch die Staffel Flst. 791 und im Südwesten durch die Grundstücke Alosenweg 65 A und Rohrackerstraße 34. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,27 ha. Die neuen Baugrundstücke haben eine Fläche von ca. 0,44 ha.

2. Bestand

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind die betroffenen Grundstücke alle bebaut, entweder an der Rohrackerstraße oder am Alosenweg, der ca. 20 Höhenmeter oberhalb der Rohrackerstraße verläuft. Die steileren Hangbereiche sind heute zum Teil mit Natursteinmauern terrassiert. An der Rohrackerstraße ist vorwiegend Wohnnutzung zu finden, es sind aber auch einige Läden vorhanden. Diese Gebäude haben zwei bis drei Geschosse. Sie sind ab ca. 1860 errichtet worden. Die Gebäude am Alosenweg sind ab 1935 errichtet worden und dienen der Wohnnutzung. Sie haben talseits drei und bergseits zwei Geschosse. Im ganzen Gebiet sind Satteldächer vorherrschend. Die Grundstücke sind oft vergleichsweise groß bis ca. 1 000 m² und die bauliche Ausnutzung ist entsprechend gering. Die vorhandenen Wohngebäude am Beundweg stammen ursprünglich aus dem 19. Jahrhundert, das älteste von 1804. Sie haben bergseits eines und talseits zwei Geschosse.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Beundweg ist eine der älteren Straßen in diesem Teil Hedelfingens und diente noch vor dem Alosenweg der Erschließung von Gebäuden. 1935 wurde das Gebiet überplant und für die an den Beundweg anschließenden Grundstücksteile Bauverbot festgesetzt. Dies betrifft auch die dort vorhandenen Wohngebäude Beundweg 5, 7 und 18. Die Ausnutzung der Grundstücke ist gering und liegt überwiegend unter den 25 %, die heute gemäß der geltenden Baustaffel 7 zulässig sind. Da mit dem Beundweg eine Erschließung vorhanden ist und die Orientierung des Hanges nach Südost eine gute Wohnlage ermöglicht, eignet sich das Gebiet für eine bauliche Ergänzung. Diese ist auch im Sinn des wirksamen Flächennutzungsplans, der hier Wohnbaufläche (Bestand) darstellt. Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hedelfinger

Bevölkerung soll das Planungsrecht geändert und durch entsprechende Festsetzungen eine Bebauung des Beundwegs ermöglicht werden.

4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt bestehende Wohnbaufläche dar.

Es gilt die Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 (OBS) in Verbindung mit den Bebauungsplänen

Rohrackerstraße, Alosen- und Bächlenweg 1935_054
Alosenweg Hedelfingen 1937_068

die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Baustaffel 7 (Wohngebiet) festsetzen.

Außerdem gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Hedelfingen (2017_010), der Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Nutzungen und Wettbüros ausschließt.

Das Gebiet nördlich des Beundwegs liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002).

Aufgrund der gegebenen Parzellierung wird die Erhöhung der Geschossfläche für Wohnnutzung gegenüber dem heutigen Planungsrecht für die einzelnen Grundstücke jeweils nicht zu einer Überschreitung des Schwellenwertes für die Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) führen. Aus heutiger Sicht wird das SIM-Verfahren daher keine Anwendung finden.

5. Planerische Konzeption

Entsprechend dem heutigen Gebietscharakter, der am Alosenweg und am Beundweg ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ist, soll zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Hedelfingen ein Wohngebiet festgesetzt werden. Die vorhandene Parzellierung der Grundstücke lässt es zu, die überbaubaren Grundstücksflächen so festzusetzen, dass die jeweiligen Eigentümer unabhängig voneinander und ohne eine Umlegung, die an den Beundweg angrenzenden Grundstücksteile bebauen können. Unter Berücksichtigung klimatischer Belange soll eine kleinteilige Bebauung festgesetzt werden, sodass keine geschlossenen Riegel entstehen können. Zwischen den Baukörpern kann weiterhin Kaltluft ins Dürrbachtal bzw. mit dem großen Kaltluftstrom im Zuge des Dürrbachtals Richtung Neckartal abfließen. Dies entspricht auch der vorhandenen Körnung der Bebauung, die vor allem am Alosenweg vergleichsweise viel Platz zwischen den Baukörpern aufweist. Es sollen jeweils zwei Gebäude als Doppelhäuser errichtet werden. Insgesamt können damit etwa 15 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Für die am Beundweg bereits vorhandenen Wohngebäude im bisher festgesetzten Bauverbot soll ebenfalls wieder eine Baumöglichkeit geschaffen werden.

Die Höhe der neuen Gebäude soll ungefähr die Höhe der vorhandenen Bebauung am Alosenweg erreichen. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der talseits oder bergseits vorhandenen Gebäude soll vermieden bzw. minimiert werden.

Der Beundweg hat heute eine Breite von ca. 3 m bis 3,5 m und ist für Anlieger und landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Bergseits des Beundwegs wird der steile Hang heute durch teils mehrere Meter hohe Stützmauern abgefangen. Daher ist es nicht sinnvoll, den schmalen Beundweg dort im Vorgriff auf zunehmenden Verkehr zu verbreitern. Im Zuge der Erstellung von neuen Gebäuden werden jeweils Aufweitungen entstehen, da die Gebäude wegen der Befahrbarkeit der Hanggaragen ohnehin mehrere Meter vom Straßenrand abrücken müssen und künftige Baugrenzen entsprechend festgesetzt werden. Im oberen Abschnitt des Beundwegs ist der Hang flacher. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob hier talseits die Verkehrsfläche etwas verbreitert werden kann. Aufgrund der reinen Erschließungsfunktion kann der Beundweg als Wohnweg mit Mischverkehr ausgebaut werden.

Es werden nicht nur die neu zu bebauenden Grundstücksteile, sondern die gesamten derzeit bestehenden Grundstücke am Alosenweg und an der Rohrackerstraße in den Geltungsbereich mit einbezogen. Voraussichtlich kommt für die vorhandene Bebauung eine höhere Grundstücksausnutzung, d. h. eine höhere GRZ in Betracht, da wegen der Abtrennung der neu zu bebauenden Flächen die heute zulässigen 25 % durch die Bestandsgebäude überschritten werden können. An der Rohrackerstraße ist dies teilweise heute schon bei den vorhandenen Grundstücken der Fall.

Die Versorgungsleitungen im Beundweg liegen heute von der Einmündung in die Rohrackerstraße bis zum Gebäude Beundweg 18 und müssen bis zur Einmündung in den Alosenweg ergänzt werden. Der Entwässerungskanal ist in Gänze vorhanden.

Das Gebiet liegt in fußläufiger Entfernung von etwa 350 m zu den Stadtbahn- und Bushaltestellen am Hedelfinger Platz. Alle Infrastruktureinrichtungen des Hedelfinger Ortskerns sind kurzwegig erreichbar.

6. Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für dessen Anwendung sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung)
- Die maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20 000 m². Im näheren Umfeld erfolgen derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, sodass entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB keine weiteren Grundflächen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht vorhanden.

- Anhaltspunkte 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, sind nicht vorhanden.

7. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher entbehrlich.

Der Beundweg gehört neben der Rohrackerstraße zu den ältesten Straßen in diesem Teil Hedelfingens. Die meisten Grundstücke im Plangebiet sind seit 80 - 100 Jahren bebaut. Die Besiedlung des Gebiets nach dem geltenden Planungsrecht ist seit Anfang der 60er-Jahre weitgehend abgeschlossen. Die im Bauverbot liegenden Flächen – soweit sie nicht schon vorher bebaut waren – dienen als Hausgärten und Stellplatzflächen.

In der Klimaanalysekarte ist der nördliche Geltungsbereich als Gartenstadtklimatop und der südliche als Stadtrandklimatop gekennzeichnet. Es handelt sich insgesamt um ein bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion. Der Geltungsbereich wird von nach Südost gerichteten Hangwinden und Kaltluftabflüssen durchströmt. Eine Durchlüftung des Geltungsbereiches soll auch zukünftig gewährleistet sein. Die künftigen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen sollen daher eine kleinteilige Bebauung begrenzter Höhe ermöglichen und geschlossene Riegel vermeiden. Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad sollen möglichst gering sein. Um negative Auswirkungen der künftigen Bebauung teilweise aufzufangen sollten Freiflächen durchgrünt sein und Flachdächer begrünt werden.

Gemäß der Lärmkartierung 2012 ist auf den neu zu bebauenden Flächen mit Lärmwerten aus Straßenverkehr von bis zu 55 dB(A) nachts und bis zu 65 dB(A) für den 24-Stundenwert zu rechnen. Am Alosenweg werden 50 dB(A) bzw. 60 dB(A) erreicht. Im Bestandsgebiet an der Rohracker Straße ist mit Werten nachts von bis zu 70 dB(A) und von bis zu 75 dB (A) für den 24-Stundenwert auszugehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden deutlich überschritten. Im künftigen Bebauungsplan sind Festsetzungen für Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen. Die Lärmemissionen stammen von der Rohrackerstraße, der Beundweg selbst ist kaum befahren.

Zur Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet werden die flächendeckend für das Stadtgebiet durchgeführten Immissionsberechnungen herangezogen. Demnach werden im Plangebiet für das Jahr 2015 Jahresmittelwerte für die Feinstaubbelastung PM 10 von bis zu 27 µg/m³ vor allem im Bereich der Rohrackerstraße prognostiziert. Weiter nach Norden hin nehmen die Werte ab auf unter 22 µg/m³ und liegen dann im mittleren Bereich. Der gültige Jahresmittelwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ wird voraussichtlich eingehalten. Die NO₂-Belastung beträgt bis zu

44 µg/m³ im Bereich der Rohrackerstraße und überschreitet hier den gültigen Grenzwert für den Jahresmittelwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³. Sie nimmt nach Norden hin ab auf Werte unter 32 µg/m³.

Indem weitere Baumöglichkeiten geschaffen und höhere Nutzungsziffern festgesetzt werden, ist mit einem Verbrauch an Boden und der Erhöhung der Versiegelung zu rechnen. Die Änderung der Bilanz des BOKS wird im weiteren Verfahren ermittelt. Es sind im Gebiet keine Altlasten kartiert.

Fließgewässer sind im Gebiet keine vorhanden. Unter der Rohrackerstraße verläuft der verdolte Dürrbach. Die Rohrackerstraße ist als Fließweg mit erhöhter Überflutungsgefährdung bei Starkregen gekennzeichnet.

Es liegen Hinweise der Anwohner auf das Vorkommen von Eidechsen vor. Auch aufgrund der vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen ist ein Artenschutzgutachten erforderlich.

Im weiteren Verfahren werden die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 21. März 2018

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor