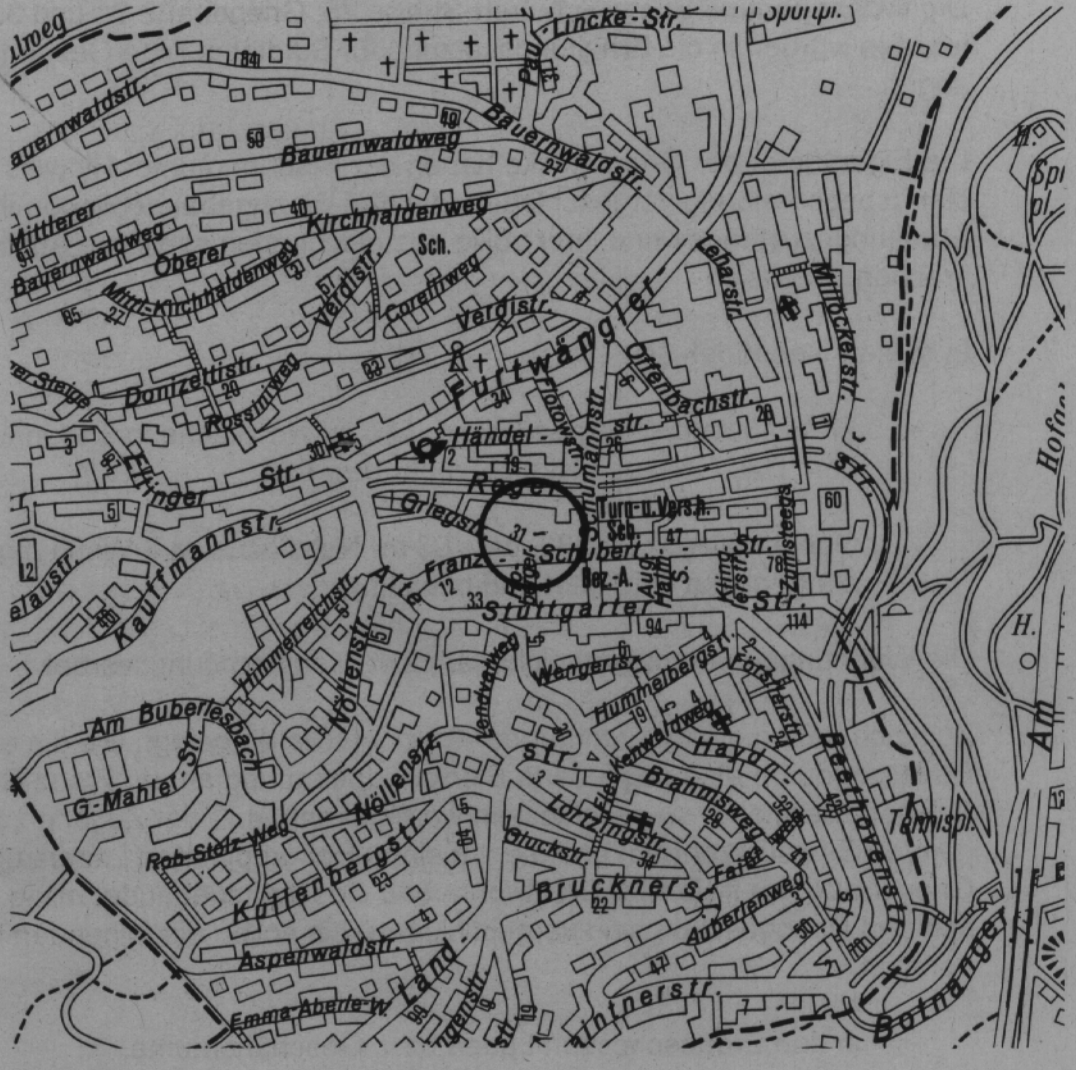
STUTTGART

Anlage

Begründung der Satzung über den Vorhaben - und Erschließungsplan

Franz-Schubert-/Griegstraße
Bo 94

1996/13



Stadtplanungsamt
Stuttgart, den 12. Juli 1995

Ackermann
Stadtdirektor

Grund für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Ausgangslage/Planerische Konzeption

Bis zum Jahre 1981 war ein Gewerbebetrieb (Herstellung von Elektrogeräten) auf den Grundstücken zwischen Grieg- und Regerstraße in Botnang ansässig. Um die Entwicklung des Betriebs zu fördern und die Arbeitsplätze zu sichern, hatte der Gemeinderat im Jahre 1975 einen Bebauungsplan aufgestellt, der „Gewerbegebiet" (GE) festsetzt. Von diesem Bebauungsplan sind auch die Wohngebäude Franz-Schubert-Straße 25 und Griegstraße 31 und 33 erfaßt.

Nachdem die Elektrogerätefirma die Produktion an diesem Standort aufgegeben hatte, wurde das Grundstück von einer Grundstücksgesellschaft erworben. Die neuen Eigentümer haben heute das dort vorhandene Einkaufszentrum mit Büros errichtet.

Die Wohngebäude Franz-Schubert-Straße 25, Griegstraße 31 und 33 blieben erhalten. Sie wurden in die Erhaltungssatzung für Städtebauliche Gesamtanlagen einbezogen.

Die Eigentümer der Grundstücke haben der Stadt nun unter Hinweis auf eine Zustandsbeschreibung vorgeschlagen, die drei Wohngebäude wegen ihres schlechten Erhaltungszustandes und ihrer völlig unzureichenden sanitären Ausstattung abzubrechen.

In diesen Gebäuden sind

- Franz-Schubert-Straße 25, ca. 140 m² Nutzfläche in 3 Wohnungen vorhanden. Das Gebäude ist nicht mehr bewohnt.

- Griegstraße 31 und 33, ca. 403 m² Nutzfläche, in 7 Wohnungen. Die Wohnungen sind vermietet und bewohnt.

Die Wohnungen unterliegen nicht dem Zweckentfremdungsverbot.

Zugleich haben die Eigentümer der Grundstücke dargelegt, wie die entstehende Baulücke durch eine gegliederte Blockrandbebauung an der Franz-Schubert- und Griegstraße wieder so geschlossen werden kann, daß der Zugang zum dahinter liegenden Einkaufszentrum und die um einen Hof gruppierten Ladenzugänge von der Griegstraße her freibleibt. Drei Wohn- und Geschäftsgebäude, mit je 3 Vollgeschossen und Dachgeschoß sind vorgeschlagen. Sie sollen die folgenden Nutzungen aufnehmen:

- in den Erdgeschossen Läden bzw. Geschäftsräume,

- in den beiden Obergeschossen und im Dachgeschoß zusammen ca. 22 Wohnungen,

- im Untergeschoß eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage (Zufahrt von der Regerstraße) um ca. 29 Stellplätze.

Der Bebauungsvorschlag schließt die im Zuge der Umstrukturierung des Fabrikareals noch lückenhaft gebliebene Bebauung ab und fügt sich in die kleinteilige Bebauung der Ortsmitte ein.

Insgesamt ist es möglich, 12 Wohnungen zusätzlich zu schaffen.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG kann die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung schaffen.

Geltendes Recht und andere Planungen

Der jetzt rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt gegliedertes „Gewerbegebiet" (GE) fest. Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Wohngebäuden nicht zulässig.

Der Flächennutzungsplan stellt auf den Baugrundstücken „Gemischte Baufläche" dar. Aus dieser Planung ist das Vorhaben, in dem gewerbliche Nutzung (Läden bzw.Geschäftsräume) und Wohnungen vorgesehen sind, entwickelt.

Die Gebäude Franz-Schubert-Straße 25, Griegstraße 31 und 33 liegen im Bereich für Städtebauliche Gesamtanlagen (B 3 - Franz-Schubert-/Stuttgarter Straße).

Verkehrserschließung

Die drei Wohn- und Geschäftsgebäude sind durch die bestehenden Straßen erschlossen. Notwendige Stellplätze werden durch Erweiterung der bestehenden Tiefgarage unter dem Einkaufszentrum nachgewiesen.

Die Griegstraße soll als Fußgängerbereich gewidmet werden.

Die Einmündung der Griegstraße in die Franz-Schubert-Straße soll durch die Anordnung der Gebäude für das Auge besser verdeutlicht werden. Deshalb wird ein Teil der Verkehrsfläche als Baugrundstücksfläche aktiviert. Das Ergebnis erbringt auch eine bessere Führung der Raumkanten.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Natur- und Landschaftsschutz

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt es sich um ehemals baulich genutzte Flächen, die neu überplant werden.
Das Vorhaben stellt keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Eine Anwendung des § 8 a BNatSchG erübrigt sich damit.

Altablagerung, Untergrundbelastung, Immissionsschutz

Altlasten sind nicht bekannt. Es liegen auch keine Informationen und Hinweise auf Tatsachen vor, die eine Nutzungseinschränkung auf den für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücksflächen erfordern würden.