

Betr.: Bebauungsplan Gerok-/Wagenburgstraße
(Jugendhaus Ost) Stuttgart 798 - 033.2 -
Plan 447.52

Das städtische Grundstück Flst. Nr. 1492 nordöstlich der Kreuzung Gerok-/Wagenburgstraße mit der als Jugendhaus Ost genutzten ehemaligen Villa Hauff (Gerokstr. 7) liegt in einem 1935 festgesetzten Landhausgebiet (Baustaffel 9 bzw. Baustaffel 8 des Plans 1963). Die angrenzenden Baugebiete entlang der Gerokstraße und der Wagenburgstraße sind bereits auf neues Planungsrecht umgestellt.

Den planerischen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend ist beabsichtigt, das Gelände im Zusammenhang mit der Gestaltung der Umlandshöhe zu einem großzügigen, innerstädtischen Naherholungsgebiet, einschließlich der erforderlichen Einrichtungen für Jugendbetreuung, Sport und Spiel, auszubauen.

Die Verwirklichung der Planung, einschließlich des Verzichts der Stadt auf die Bauplatzeigenschaft des Grundstücks, setzt die Änderung des Bebauungsplans voraus. Es wird eine Grünfläche mit 3 bebaubaren Teilflächen für die bestehenden Gebäude Gerokstraße 7 als Jugendhaus und Wagenburgstraße 13 (ehem. Pförtnerhaus) sowie für die geplante Spielstätte festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für überbaubare Grundfläche und Geschoßfläche in absoluten, am Baubestand bzw. an der vorliegenden Konzeption für die Spielstätte orientierten Zahlen festgesetzt. Außerdem werden ein Sandspielplatz mit Spielgeräten, ein Wetzplatz und ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Im Interesse einer großzügigen Gestaltung des Eingangsbereichs an der Gerokstraße wird die Gehwegfläche erweitert und als öffentl. Straßenfläche festgesetzt. Ein entsprechender Ausbau ist bereits erfolgt. Die vorhandene Gasdruckregleranlage der TWS-AG an der Wagenburgstraße wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

Um den von Nachbarn befürchteten, sich möglicherweise aus den vorgesehenen Nutzungen des Geländes und der Gebäude ergebenden Beeinträchtigungen zu begegnen, sind folgende Festsetzungen bzw. Darstellungen vorgesehen: Zur optischen und akustischen Abschirmung des Jugendhausbereichs zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist die mit pz₂/pb markierte Fläche an der östl. Grundstücksgrenze mit Bäumen und Sträuchern dicht anzupflanzen und so zu erhalten. Die bestehende, östl. neben dem Jugendhaus gelegene Vorfahrtsfläche, wird zugunsten einer Erweiterung der umliegenden Grünanlage auf ein Mindestmaß verkleinert. Sie soll künftig lediglich eine Wendemöglichkeit für den Anlieferverkehr bieten und als Stellplatzfläche für die Mitarbeiter des Jugendhauses dienen. Eine zweckfremde öffentl. Nutzung dieser Stellplätze wird durch die vorhandene verschließbare Schranke auf dem Zufahrtsweg ausgeschlossen.

