STUTTGART

130

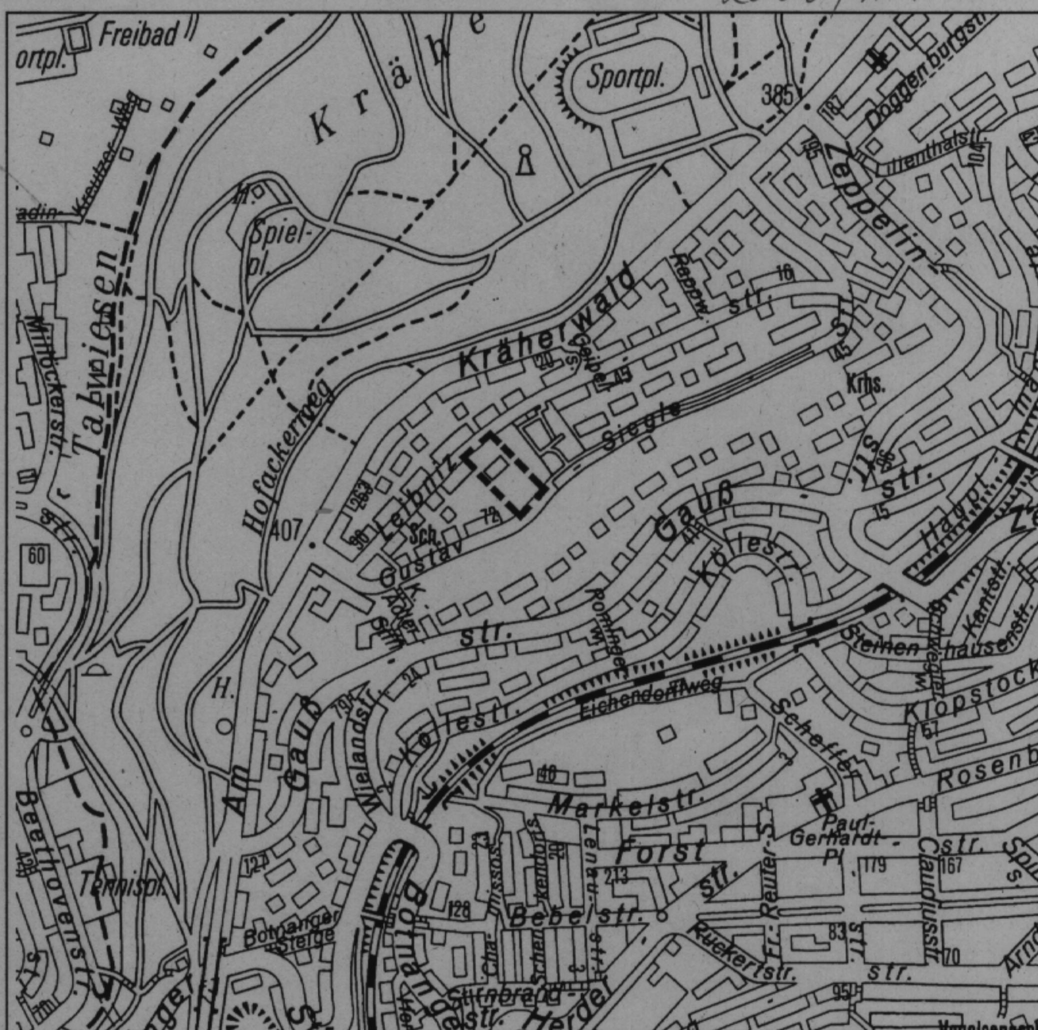
Anlage 2 zur GRDrs

Bebauungsplan

Gustav-Siegle-/ Leibnizstraße
Stgt 107

Begründung

2000/11



Stadtplanungsamt
Stuttgart, 22. März 2000 / 23. Mai 2000

Ackermann
Stadtdirektor

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Württembergische Versicherung hatte Entwurfsvorschläge für eine aufgelockerte Wohnbebauung auf den privaten Grundstücken Flst. 7568/1 und Flst. 7568/4 zwischen Leibniz- und Gustav-Siegle-Straße durch 3 Architekturbüros entwickeln lassen und der Verwaltung zur Beurteilung und Bewertung vorgelegt. Im Zuge der Behandlung dieser Entwurfsvorschläge durch den Gemeinderat wurde mit Beschlussfassung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 4. März 1997 festgestellt, daß bei einer künftigen Neubebauung der Grundstücke klimatischen und landschaftlichen Belangen sowie einer qualitätsvollen Einbindung in die vorgegebene Rahmenbebauung verstärkt Rechnung zu tragen sei.
Mit den geltenden planungsrechtlichen Festlegungen sind diese Planungsabsichten nicht ausreichend gesichert. Um mit der beabsichtigten baulichen Nutzung der Grundstücke zugleich die Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Kombination aus Wohnbaufläche und sonstiger Grünfläche dar.
Geltendes Planungsrecht ist der Bebauungsplan aus dem Jahre 1938. Für die Flurstücke 7568/4 und 7568/24 (Leibnizstraße) gilt die Baustaffel 6, für das Flst. 7568/1 (Gustav-Siegle-Straße) Baustaffel 8 gem. Ortsbausatzung (OBS). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baustreifen entlang der Leibnizstraße bzw. im nördlichen Teil von Flst. 7568/1 festgesetzt. Innerhalb der Baustaffel 8 ist als Seitenabstand (SA) 10 m (Summe der seitlichen Grenzabstände gem. § 34 (1) OBS) festgesetzt. Das vom Gemeinderat im Jahr 1962 nichtöffentlich beschlossene Planungsrecht ist formell nichtig.
In den Zielen der Entwicklungsplanung für Stuttgart-West ist das Plangebiet als Fläche zur Erhaltung der Wohnnutzung und der Grünflächen dargestellt.
Von der Planung unberührt bleiben der Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet", die „Satzung über beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" sowie die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.

Planerische Konzeption

Durch den Bebauungsplan sollen die heute nicht bebauten Grundstücke Flst. 7568/1, 7568/4 und 7568/24 einer aufgelockerten Wohnbebauung zugeführt werden. Sie soll die vorhandene Wohnbebauung zwischen Leibniz- und Gustav-Siegle Straße ergänzen und zu einem Abschluss im Osten vor dem als „Öffentlicher Platz" festgesetzten Flächen im Bereich des Wasserbehälters führen.
Im Gegensatz zu den Planungsinhalten des heute geltenden Bebauungsplans ist beabsichtigt, die künftige Bebaubarkeit der Grundstücke verstärkt auf die klimatische Bedeutung und die landschaftsprägende Bebauung einer innenstadtnahen Hangzone auszurichten. 2 Einzelgebäude entlang der Leibnizstraße und ein Einzelgebäude an der Gustav-Siegle-Straße sollen dabei durch ihre gewählte Lage und Ausrichtung eine bauliche Abriegelung der Blickbeziehung zum Tal verhindern und eine weitergehende Durchlässigkeit in Hangrichtung gewährleisten. Weiterhin das Landschaftsbild bestimmend, definieren sich die Räume zwischen der künftigen Bebauung als Frei- bzw. Grünflächen und Vegetationsbestände.

Es ist vorgesehen, die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung maßstäblich aufzunehmen.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird zur Gewährleistung des heute vorgegebenen Gebietscharakters und unter gleichzeitiger Bewertung des seitherigen Planungsrechts Reines Wohngebiet gem. BauNVO festgesetzt.
Um störende Einflüsse und unerwünschte Umstrukturierungen des Planungsgebiets zu verhindern, werden die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (wie z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe usw.) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den Festsetzungen der Baustaffeln 6 und 8 der Ortsbausatzung der Stadt und der vorgegebenen Rahmenbebauung orientieren und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), ~~Anzahl der Vollgeschosse (Z)~~ und Höhe baulicher Anlagen (HbA) bestimmt. Deshalb kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden.

Die durch die GRZ 0,2 realisierbare zulässige Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt geringfügig über der bisher nach dem Bebauungsplan von 1938 zulässigen Nutzung. Es ist nicht auszuschließen, dass die GRZ nicht ganz ausgeschöpft werden kann, so dass in Bezug zu den überbaubaren Grundstücksflächen jeweils die engere Maßbestimmung gilt.

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl gem. § 17 BauNVO im Reinen Wohngebiet wird eingehalten.

Besondere Regelungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit der Verteilung der baulichen Nutzung im Plangebiet wird sicherstellt, daß eine künftige bauliche Abriegelung der Blickbeziehung zum Tal verhindert und die weitergehende Durchlässigkeit in Hangrichtung gewährleistet wird. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild bestimmende Frei-, Grünflächen- und Vegetationsbestand gesichert.

Verkehrserschließung

Die Erschließung der Flurstücke 7568/4 und 7568/24 erfolgt von der Leibnizstraße und von Flurstück 7568/1 von der Gustav-Siegle-Straße. Aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen werden Stellplätze und oberirdische Garagen auf der nichtüberbaubaren und nichtüberbauten Grundstücksfläche ausgeschlossen.
Der Bedarf an Stellplätzen ist in Garagen unter der Geländeoberfläche oder innerhalb von Gebäuden nachzuweisen.

Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus und erfolgt zum Hauptklärwerk Mühlhausen. Eine Reinigungsleistung bis unter 20 mg BSB 5/l ist dort gesichert.

Umweltbelange

Klima

Im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart liegen die Grundstücke in einem beachtenswerten Kaltlufteinzugsgebiet. Die Neubebauung beschränkt sich auf die ausgewiesenen „Baufenster" und nimmt mit der Sicherung des vorhandenen Freiflächen- und Vegetationsbestandes Rücksicht auf die bestehenden klimatischen Verhältnisse.

Lärm

Die Bebauung des Plangebiets führt zu keiner Verkehrsbelastung auf der Leibniz- und Gustav-Siegle-Straße, die die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschreitet. Von daher sind keine besonderen Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen.

Altlasten

Bestehende Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da die Eingriffe im Plangebiet nach bisherigem Planungsrecht bereits erfolgt bzw. zulässig sind.

Sonstige Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen über die Beschränkung von Antennen, Einfriedungen sowie über die Standorte für Abfallbehälter getroffen. Mit der Festsetzung von Pflanzzwang und Pflanzbindung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Begrünung von Dachflächen werden klimatischen und grünordnungsplanerischen Belangen Rechnung getragen. Ergänzend gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung.

Erforderliche Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplans sind nicht vorgesehen. Der Landeshaupstadt Stuttgart werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten entstehen.