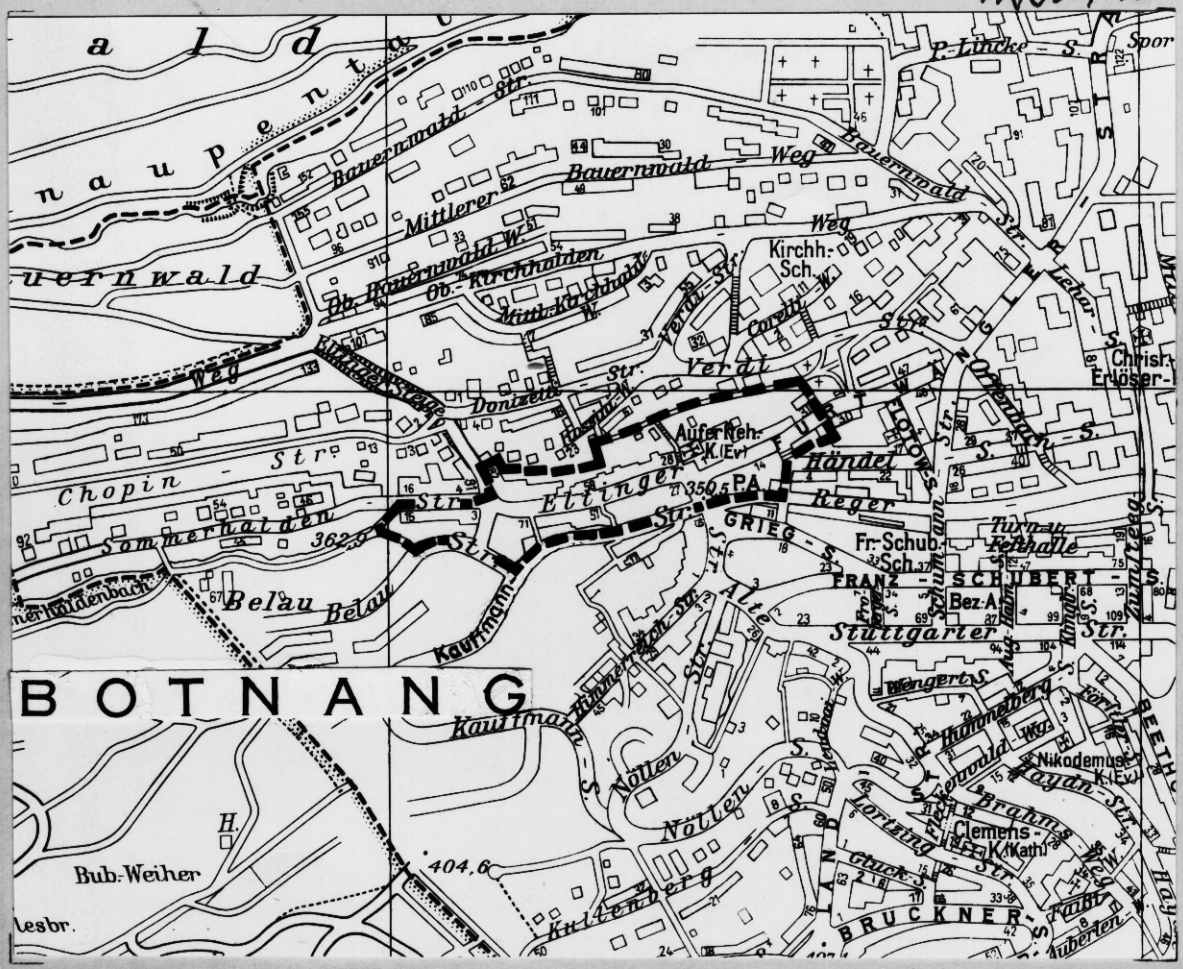
L 14

Landeshauptstadt Stuttgart
Begründung zum Bebauungsplan

Eltinger-, Furtwänglerstraße
S - Botnang (Bo 85) - 100.1, 100.2

1992/15



Stadtplanungsamt

Stuttgart, den 5. April 1988 / 4. Okt. 1988

i. V. Dr. v. Hayn

Ackermann
Stadtdirektor

1. Seitherige Planung und geltendes Recht

Der Bereich des Stadtbezirks Botnang wurde nach der 1922 erfolgten Eingemeindung in die Stadt Stuttgart 1935 in die Baustaffelgliederung der Ortsbausatzung (OBS 1935) planungsrechtlich einbezogen. Wie die größere Fläche des inneren Ortsbereichs wurden auch die Baugrundstücke beiderseits der ehemaligen Dorfstraßen in die Baustaffel 4 eingegliedert (Gebiet für Landwirtschaft und kleine Gewerbebetriebe). Die rückwärtigen Grundstücksflächen wurden dabei teilweise als zusammenhängende Bauverbotsflächen festgesetzt. Ein Teilgebiet des Geltungsbereichs wurde 1974 in Verbindung mit der Trasse der Reger-, Kauffmannstraße als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan 1990 stellt Wohnbaufläche, bzw. bei der Einmündung der Eltinger Straße in die Regerstraße gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt worden.

Für die im Geltungsbereich liegende städtebauliche Gesamtanlage B 2 Eltinger-/Himmerreichstraße hat der Gemeinderat eine Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) BauGB beschlossen.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das ehemals dörfliche Gebiet hat durch die beträchtliche Erweiterung des Stadtbezirks und die starke Zunahme seiner Bewohnerzahl seine ursprüngliche Bedeutung als Bereich landwirtschaftlicher Betriebe verloren. Heute überwiegt die Wohnnutzung. Durch höhere Ansprüche an die Wohnqualität und den bei Um- oder Neubauten stets erforderlichen Stellplatznachweis besteht die Gefahr, daß der als erhaltenswert beurteilte städtebauliche Zusammenhang durch ungünstige Veränderung der Bebauungsstruktur weiterhin stückweise verloren geht.

Eine für den Bereich der Ortsmitte Botnangs 1980 in Auftrag gegebene Rahmenplanung hat räumliche und gestalterische Merkmale aufgezeigt und Maßnahmen zur Sicherung der Gebietseigenart vorgeschlagen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der aufgestellten Ziele ist es notwendig, das Planungsrecht neu zu fassen und dabei möglichst Übereinstimmung zwischen den unterschiedlichen Belangen zu finden. Ziel ist, die stadträumliche Eigenart der ehemaligen Dorfstraße zu erhalten und besonders die Umgebung der Kirche als alten Ortsmittelpunkt von gestalterischen und nutzungsmäßigen Störungen freizuhalten.

3. Art der Nutzung

Das in diesem Gebiet überwiegende Wohnen wird durch Ladengeschäfte und einige kleinere Handwerksbetriebe ergänzt. Diese Nutzungsmischung ist für den Bereich gebietstypisch. Da die Wohnnutzung überwiegt und entwicklungsfähig eingeschätzt wird, ist die Festsetzung der Nutzungsart als Besonderes Wohngebiet (WB_1) im überwiegenden Teil des Gebiets gerechtfertigt. Die Bereiche westlich der Straße 14 und östlich von Gebäude Furtwänglerstraße 21 weisen ausschließlich Wohnnutzung auf und werden deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA_1) festgesetzt. Das Gebiet entlang der Regerstraße wird entsprechend seiner bisherigen Art der Nutzung als Mischgebiet (MI_1) festgesetzt. Die rückwärtigen Bereiche der fast ausnahmslos entlang der Straßen bebauten Grundstücke werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung (Gärten und Baumwiesen) als Gartenland festgesetzt.

Das Kirchengrundstück wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche der Eltinger Straße und teilweise der Furtwänglerstraße soll aufgrund der gegebenen beengten Verhältnisse als integrierte Wohnstraße ohne Trennung von Fuß- und Fahrverkehr ausgebaut werden. Im Bereich der Einmündung der Eltinger Straße in die Regerstraße wird die öffentliche Straßenfläche entsprechend dem ehemals dörflichen Charakter eingeschränkt.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind entlang der ehemaligen Dorfstraßen relativ dicht bebaut; die rückwärtigen Bauverbotsflächen sind dagegen von Bebauung frei. Zur Erhaltung des typischen Ortsbildes werden entlang der Eltinger- und Furtwänglerstraße Baugrundstücke gebildet und das Nutzungsmaß im Bereich des WB_1 so festgesetzt, daß bei Beachtung der städtebaulichen Leitvorstellungen Ausnahmen in Anspruch genommen werden können, um auf den teilweise kleinen Grundstücksflächen wirtschaftlich vertretbare Nutzungen zu gestatten. Wenn das Maß der baulichen Nutzung nicht ausreicht, ein Gebäude in stadtgestalterisch befriedigender Weise in das Straßen- und Ortsbild einzufügen, kann ausnahmsweise die Erhöhung der GRZ um bis zu 0,3 und der GFZ bis 0,2 zugelassen werden. Soweit das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erreicht werden kann, wird teilweise von der Bebauung freizuhaltende Fläche - Gartenland - festgesetzt.

Im MI_1-Gebiet wird das bisher zulässige Nutzungsmaß festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen GFZ gem. § 17 (1) BauNVO um 0,2 ist in Anlehnung an den Bestand gerechtfertigt.

Zur Sicherung des ehemaligen dörflichen Erscheinungsbildes werden im Einklang mit den Zielsetzungen des Denkmalschutzes

die überbaubaren Flächen auf den einzelnen Grundstücken durch Baugrenzen festgesetzt und die Höhenentwicklung der Bebauung begrenzt.

5. Besondere Festsetzungen für das Baugebiet

Für einen großen Teil des Geltungsbereichs wurde vom Gemeinderat eine Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) BauGB für städtebauliche Gesamtanlagen beschlossen, wonach die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der vorherigen Genehmigung bedürfen. Dadurch können ortsbildprägende und denkmalschützerisch bedeutsame Gebäude im ältesten Teil Botnangs erhalten werden. Zur Wahrung des Gesamterscheinungsbildes werden besondere Gestaltungsvorschriften aufgenommen, die u.a. die Ausbildung von Außenwänden, Fenstern und Türen, Fensterläden und Sonnenschutz, Dächern, Antennen, Werbeanlagen und Farbgestaltung betreffen, soweit diese als besondere Kennzeichen den Gesamteindruck des Ortsbildes prägen. Die Festsetzung von Gebäuderichtungen als Gestaltungsvorschrift wird entsprechend dem Mischbestand von baulichen Anlagen getroffen. Der zu schützende Baumbestand wird in die Festsetzungen einbezogen und auf ergänzende Baumpflanzungen ausgedehnt. Die oft engen Grundstückszuschnitte erfordern die Einräumung von Ausnahmeregelungen bezüglich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

6. Besondere Regelungen für das Gartenland

Damit die durchgrünte Hangfläche nicht unbeschränkt mit weiteren Geschirrhütten und Gartenhäusern bebaut wird, ist für die ansonsten zulässigen Anlagen bis 15 m^3 mindestens eine Gartenlandfläche von 400 m^2 nachzuweisen. Der vorhandene Baubestand im Gartenland ist geschützt, soweit er rechtmäßig entstanden ist. Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Garagen ist jedoch aus Gründen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen. Zur Sicherung der Aussicht und aus gestalterischen Gründen sind künstliche und natürliche Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Wegen des Luftaustausches dürfen Einfriedigungen nicht geschlossen ausgeführt werden.

7. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke des Geltungsbereichs sind von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Eltinger Straße, Eltinger Steige, Sommerhaldenstraße, Kauffmannstraße, Furtwänglerstraße und Regerstraße und der Straße 14 erschlossen. Die Eltinger Straße und die Furtwänglerstraße werden derzeit teilweise als Wohnstraße - ohne gesonderte Gehwegabtrennung wie bisher - ausgebaut. Die 1954 beabsichtigte Aufweitung der Furtwänglerstraße wird nicht

mehr weiterverfolgt. Die Straßenbegrenzungslinie wird dem vorhandenen Ausbau angepaßt. Im Bereich der Einmündung der Eltinger Straße in die Reger-/Kauffmannstraße wird der übermäßig breite Anschluß verschmälert. Ein Teil des städtischen Flurstücks 63 an der Eltinger Straße wird öffentliche Verkehrsfläche mit Parkplätzen und Baumsatz. Die Straße 14 wird als Verbindungsstraße zur Sommerhaldenstraße ausgebaut. Da der Durchgangsverkehr aus der Eltinger Straße herausgenommen werden soll, ist es erforderlich, die vorhandene ca. 40 m lange Verbindungsstraße zwischen Belaustraße und Sommerhaldenstraße (Straße 14) für den Kfz-Verkehr aufzuweiten. Dabei ist eine Flächenabtretung erforderlich, die im Vorgriff auf den Bebauungsplan jedoch bereits vollzogen worden ist.

Außerdem werden die Flurstücke durch die Gehwege 15 und 16, sowie die Gehwege 17 und 18 mit Staffeln erschlossen. Die Gehwege 16, 17 und 18 sind bereits vorhanden. Die Gehwege sind als Querverbindungen für die Bewohner im Geltungsbereich und darüber hinaus erforderlich.

Auf die Anbindung des Geltungsbereichs an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle der künftigen Stadtbahn) wird hingewiesen.

8. Umweltschutz

Zur Abwehr von Umweltgefahren dürfen im Geltungsbereich in Feuerungsanlagen, die neu errichtet, erweitert und umgebaut werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art nicht verbrannt werden. Die Verbrennung von Kohle und Öl in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist zulässig. Die TWS-AG ist nach ihrer Erklärung in der Lage, für die ausgewiesene Nutzung den Energiebedarf zu decken.

Entlang der Reger- und Kauffmannstraße sind Verkehrsbeeinträchtigungen durch den Kfz-Verkehr und den Betrieb der Straßen-/Stadtbahn zu erwarten; Tag 65 - 70 dB(A), Nacht 60 - 65 dB(A).

Ein aktiver Schallschutz ist nicht möglich. Deshalb sind besondere bauliche Vorkehrungen i.S. des § 9 (1) 24 BBauG gegen Verkehrsimmissionen zu treffen. Außerdem wird der Geltungsbereich entsprechend gekennzeichnet.

Bei Wohnungen sollen die Schlafräume auf den der Straße abgewandten Seiten angeordnet werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) ist für das Innere der Wohn- und Aufenthaltsräume eine dauernde Schallpegelabsenkung zu gewährleisten. Diese Schallpegelabsenkung muß so groß sein, daß die Dauerschallpegel im Inneren der genannten Räume höchstens die um 10 dB(A) reduzierten gebietsbezogenen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 erreichen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit Wasser, Strom und Gas ist über das bestehende

Leitungsnetz gesichert. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz zum Hauptklärwerk Stuttgart-Mühlhausen. Die Reinigungsleistung bis unter 20 mg BSB 5/l ist dort gewährleistet.

10. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen; Kosten und Finanzierung

Als Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans stehen der Umbau der Eltinger Straße von Gebäude 40 bis Kauffmannstraße, der Neubau der Straße 14, des Gehwegs 15 und der Stellplätze vor Gebäude Eltinger Straße 33 an.

Die Herstellungskosten betragen - ohne die Kosten für die Umgestaltung der Furtwänglerstraße - ca. 480 000,-- DM. Der Grunderwerbsaufwand wird mit ca. 150 000,-- DM veranschlagt.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Eventuell können jedoch Verfahren zur Grenzregelung erforderlich werden.