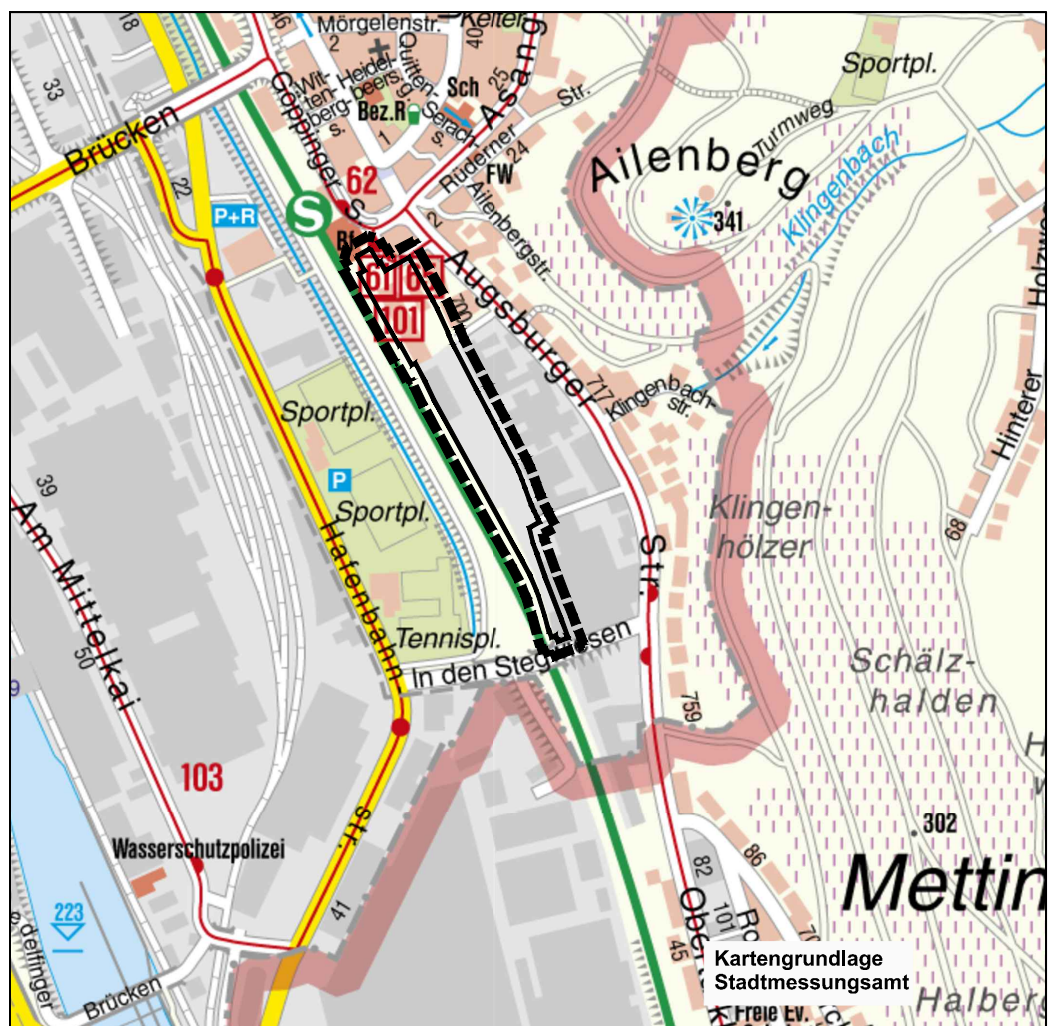


Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) im Stadtbezirk Stuttgart-Obertürkheim

Allgemeine Ziele und Zwecke



I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 2000/19 und 2000/25, einem knapp 600 m langen und im Mittel ca. 50 m tiefen Geländestreifen entlang der Ostseite der Bahnstrecke Stuttgart – Ulm südlich des Bahnhofes Obertürkheim. An der östlichen Längsseite des Plangebietes grenzt die rückwärtige gewerbliche Bebauung der Augsburgers Straße. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Bahnhofsvorplatz des Bahnhofes Obertürkheim. Im Süden verjüngt sich das Plangebiet auf eine Tiefe von nur noch 10 m an der Straße In den Stegwiesen.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die von der Deutschen Bahn nicht mehr benötigten Flächen wurden vor etlichen Jahren an die Firma Aurelis verkauft. Der ehemalige Güterbahnhof Obertürkheim ist ein Teil dieser Flächen. Als Zwischennutzung wurde der Bereich an ein Schwertransportunternehmen vermietet. Seit Mitte 2019 ist das Grundstück von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt.

Im Amt für Stadtplanung und Wohnen fanden bereits mehrere Gespräche mit der Fa. Aurelis statt mit dem Ziel, dieses Grundstück zu entwickeln. Im Bereich im direkten Anschluss an den Bahnhof (nördlicher Teil) soll ein Urbanes Gebiet mit Einzelhandel, Büros und Wohnungen entstehen. Im südlichen Teil ist ein Gewerbegebiet vorgesehen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll von Aurelis ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.

Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu leiten und zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Geltendes Planungsrecht und sonstige Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dar.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet im nördlichen Drittel als Gemischte Baufläche Verwaltung, im mittleren Drittel als gewerblich genutzte Fläche und im südlichen als Bahnfläche dar. Im letzteren Bereich beträgt die Tiefe des Plangebietes nur noch 10 m bis 30 m. Da FNP-Abgrenzungen nicht parzellenscharf sind und an die Bahnfläche ausschließlich gewerbliche Nutzungen angrenzen, steht diese Darstellung einer Arrondierung der gewerblichen Nutzung und der Festsetzung einer Grünfläche im südlichen Drittel des Plangebietes nicht entgegen. Die Planung ist mit den Zielen des FNP vereinbar.

Die Gemischte Bauflächen Verwaltung (MV-Bauflächen) ist als Fläche für nicht störendes Gewerbe ohne größere Wohnanteile vorgesehen.

Das Planungskonzept sieht im Rahmen der FNP-Darstellung im nördlichen Teil des Plangebietes einen Nutzungsschwerpunkt Wohnen vor.

Der Bebauungsplan ist zunächst grundsätzlich aus der MV-Darstellung als entwickelbar anzusehen. Sollte sich bei der weiteren Konkretisierung der Wohn-/Gewerbeanteile ggf. durch das Wettbewerbsergebnis ein größerer Wohnanteil ergeben, kann die Entwickelbarkeit aus dem FNP durch eine Berichtigung gewährleistet werden. Dabei wäre die Darstellung Gemischte Baufläche Verwaltung in Darstellung Gemischte Baufläche zu berichtigen.

Bebauungspläne

Für eine an den Bahnhof Obertürkheim angrenzende Teilfläche des Flurstücks 2000/19 gilt der Bebauungsplan 1987/003, Augsburgs Straße – Bahnhofsvorplatz (Ob 30A) vom 15. Januar 1987. Dieser setzt im Bereich des Plangebiets ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher des Postgebäudes und schwerbehinderter Menschen als Parkplatz und eine Baumöglichkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Weiterhin gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan 1927/016 dieser stellt hier eine Fläche „Verladeplatz“ dar.

Der Baustaffelplan aus 1935 spart diese Fläche aus.

Vergnügungsstätten u. a. Einrichtungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Obertürkheim (Ob 41) vom 27. Juli 2017. Dieser schließt Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe als auch Wettbüros aus.

Bebauungsplan zur Regelung von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungseinrichtungen u. a. in Obertürkheim (Ob 39)

Die an den Bahnhof angrenzende Teilfläche liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Regelung von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungseinrichtungen u. a. in Obertürkheim (Ob 39), mit Aufstellungsbeschluss vom 19. Juli 2011. Eine Weiterführung dieses Bebauungsplans ist aufgrund des zur Satzung beschlossenen Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Obertürkheim (Ob 41) nur erforderlich, wenn Handlungsbedarf in Bezug auf den Einzelhandel besteht.

Städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB

Der Teilbereich des Plangebiets am Bahnhof (Bereich des Bebauungsplans 1987/003) liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung 1988/15 vom 30. September 1988.

Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg

Der größere östliche Bereich des Plangebietes ist in seiner ganzen Länge als Überflutungsfläche bei HQ_{Extrem} gekennzeichnet.

Planfeststellung Bahnprojekt Stuttgart 21

Das Plangebiet ist von Planfeststellungsabschnitten nicht berührt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20 000 m². Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren Bebauungsplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder Landesrecht verpflichtet.

Es ist geplant, dass Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ausgeschlossen werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen nicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Planungskonzept

Im Bereich im direkten Anschluss an den Bahnhof (nördlicher Teil) soll ein Mix aus Wohnen und Gewerbe aus Einzelhandel und Büros im Sinne eines Urbanen Gebietes entstehen. Nutzungsschwerpunkt soll Wohnen sein. Im Bereich des Bahnhofs können sich Einzelhandelsbetriebe/Geschäfte ansiedeln. Aus Gründen des Lärmschutzes sollen sich Büros und sonstige gewerbliche Flächen eher an der Bahnlinie entwickeln, die Wohnungen im Innenbereich. Direkt am Bahnhof ist ein Mobilitäts-Hub mit Fahrradparkhaus angedacht. In diesem Bereich des Plangebiets können Gebäude mit IV – V Geschossen entstehen.

Das Quartier soll durchlässig für Fußgänger und Fahrradverkehr gestaltet werden. Um der heute bestehenden hohen thermischen Belastung entgegen zu wirken, soll das Plangebiet, sowohl im Innenbereich als auch entlang der Bahnlinie umfangreich begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden. Dachflächen und Fassaden sollen begrünt werden.

Im südlichen Teil ist ein Gewerbegebiet mit Produktion und Lager in den Erdgeschossen und Büros in den Obergeschossen vorgesehen. Hier können 5-geschossige Gebäude entstehen. Eine mögliche Trasse für Fußgänger und Radverkehr orientiert sich hier zu den Bestandsgebäuden der Nachbarschaft hin. Auch dieser Teil soll umfangreich begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden. Eine Dach- und Fassadenbegrünung ist ebenfalls obligatorisch.

Die gemeinsame Erschließung wird von der Augsburgener Straße aus erfolgen, im Bereich zwischen dem Urbanen und dem Gewerbegebiet. Dabei soll ein öffentlicher Platz als Verbindungsglied der beiden Gebiete entstehen. Die Ansiedlung eines Quartiersparkhauses dort wäre wünschenswert.

Der südlichste Teil des Plangebiets soll als Grünfläche festgesetzt werden. Dieser Teil ist für eine Bebauung zu schmal und stellt, zumindest für einen Teil der Baufläche, einen Ausgleich dar.

Aufgrund der starken Unterversorgung des Gebiets mit 15,9 % an öffentlichen Spielflächen für Kinder und Jugendliche (siehe Fortschreibung Spielflächenleitplan 2011/2012; stadtweiter Spielflächenversorgungsgrad liegt bei 71,3 %), kommt der ausreichenden und qualitätsvollen Ausstattung mit multifunktionalen Spiel- bzw. Freizeitflächen für die Zielgruppe eine besondere Bedeutung zu. Als Zielwert sollten 1 – 4 m²/EW Nettospielfläche im Urbanen Gebiet angestrebt werden. Die rechtliche Grundlage für die Schaffung der öffentlichen Spielflächen sind die Mindestqualitätsstandards des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM), die quantitative Grundlage hierfür ist die Fortschreibung des Spielflächenleitplans 2011/2012 der Landeshauptstadt Stuttgart. Zudem sollten die gemäß § 9 LBO geforderten Spielplätze frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt und dargestellt werden.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und Aurelis wurde eine Vorvereinbarung abgeschlossen, in welcher sie sich verpflichtet, am SIM-Verfahren mitzuwirken.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan Güterbahnhof Obertürkheim (OB 42 im Stadtbezirk Stuttgart-Obertürkheim) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wie z. B. Lärm, Luftschadstoffe, Stadtklima usw. zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Insbesondere sind folgende Umweltbelange für den Bebauungsplan relevant:

- Das Planungsgebiet liegt zwischen der Bahnstrecke Stuttgart – Ulm und der Augsburgener Straße. Entsprechend sind die Auswirkungen des Lärms bzw. lufthygienische Aspekte zu berücksichtigen. Ebenso sind die Auswirkungen des Straßenlärms zu berücksichtigen.
- Fast das ganze Planungsgebiet ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.
- Das Gebiet liegt im Überflutungsbereich eines Extrem-Hochwassers.
- Zu berücksichtigen sind klimatische Aspekte wie die thermische Belastung sowie der Luftaustausch zwischen den Hanglagen im Osten und den Grünflächen jenseits der Bahn im Westen.

- Auf dem Planungsgebiet wurden Mauereidechsen sowie verschiedene Wildbienenarten nachgewiesen, darunter auch gefährdete Arten sowie Arten auf der Vorwarnliste. Die Belange des Artenschutzes müssen vollständig auf den Flächen des Planungsgebietes bewältigt werden.

Flächenbilanz

Plangebiet Gesamtfläche: 2,63 ha

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 9. November 2020

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor