Stadt Korntal-Münchingen
-Stadtbauamt-
AZ: 41-EK

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"2. Änderung Zuffenhauser Straße/Ecke Stammheimer Str."

I. Örtliche Situation

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Kallenberg, im Norden, Westen und Süd-Westen schließen durch Bebauungsplan ausgewiesene Wohngebiete an, im Süden und Süd-Osten, über der Schwieberdinger Straße (früher Zuffenhauser Straße), ein Industriegebiet (genehmigt am 20.06.1966), im Osten, über der Stammheimer Straße, ein Industriegebiet (genehmigt am 11.09.1954).

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Nord-Ost nach Süd-West auf.

II. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Gebietes als Wohnbaufläche, der westliche als Grünfläche ausgewiesen; letzteres obwohl hierfür der am 29.11.1968 genehmigte Bebauungsplan "1. Änderung Zuffenhauser-/Stammheimer Straße" besteht.

III. Zur bauplanungsrechtlichen Situation

Für das Plangebiet gilt der am 29.11.1968 durch das Landratsamt Leonberg genehmigte Bebauungsplan "1. Änderung Zuffenhauser-/Ecke Stammheiemr Straße". Danach ist für den östlichen Teil ein Reiner Wohngebiet -WR-, im übrigen Allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt.

Mit Flachdach versehene Gebäude bis zu 4 Vollgeschossen, denen entlang der Schwieberdinger Straße (früher Zuffenhauser Straße) eingeschossige Ladenezeilen vorgelagert sind, waren vorgesehen, wobei die Lage der Gebäude auf dem Grundstück durch "Baufenster" genau festgelegt war.

IV. Überlegungen zur Änderung des bisher geltenden Bebauungsplans

Der bisherige Bebauungsplan geht von der Vorstellung aus, für den damaligen Ortsteil Kallenberg, der damaligen Gemeinde Münchingen, ein kleines Zentrum mit Läden zu schaffen. Bisher sind jedoch keine Gebäude nach diesem Bebauungsplan gebaut worden; auch die Ladenflächen sind inzwischen an anderer Stelle entstanden.

Nunmehr stehen Grundstücke zur Bebauung an.

Nach heutiger, städtebaulicher Auffassung ist es nicht notwendig, starre Vorgaben für die zu bebauenden Grundstücksflächen festzusetzen, von der Dachform "Flachdach" für Wohngebäude wird Abstand genommen und auf die Ladenzeile kann verzichtet werden.

Bauvorhaben, die von den vorgegebenen Festsetzungen abweichen, können - weil Grundzüge der Planung in einem erheblichen Maße berührt werden - nicht über Befreiungen zugelassen werden; deshalb wird die Änderung erforderlich.

Der Gemeinderat hat daher am 03.11.1988 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

V. Umfang der Änderung

Folgende wesentliche Festsetzungen des seither geltenden Bebauungsplanes sollen geändert werden:

- Für den Bereich der Grundstücke Stammheimer Straße 9 und 11 soll anstelle des Reinen Wohngebietes nunmehr Allgemeines Wohngebiet treten.

  Begründung: In unmittelbarer Nachbarschaft eines Gewerbegebietes kann diese Festsetzung nicht mehr Bestand haben.

- Anstelle der seitherigen, sehr eingegrenzten überbaubaren Fläche (Baufenster) soll eine über die Grundstücke hinwegreichende großzügige überbaubare Fläche ausgewiesen werden.

  Begründung: Dadurch werden strenge kubische Baukörper vermieden, es besteht vielmehr die Möglichkeit, künftige Gebäude stark zu gliedern.

- Die ausgewiesene Ladenzeile soll entfallen.

  Begründung: Ein Verbrauchermarkt ist seit etwa 20 Jahren direkt südlich gegenüber dem Plangebiet eingerichtet. Wenn es erforderlich wäre, so könnten auch nach der Änderung des Bebauungsplanes noch Läden für die Versorgung des Gebietes eingerichtet werden.

- Die Festsetzung "Flachdach" soll entfallen, Satteldach mit 30 - 35° Dachneigung werden festgesetzt.

  Begründung: Das Vertrauen in das Flachdach ist -wegen häufig auftretender Undichtigkeiten verlorengegangen. Auch aus stadtgestalterischen Gründen sollte darauf verzichtet werden, denn so werden sich die Wohngebiete, bei denen die Gebäude mit Satteldach versehen sind, von den Gewerbe- und Industriegebieten, die überwiegend mit Flachdächern ausgebildet sind, durch ihre äußere Erscheinungsform unterscheiden.

- Zusätzlich wird festgesetzt, daß KFZ-Stellflächen in unterirdischen Gemeinschaftsgaragen untergebracht werden sollen.

  Begründung: Bei der möglichen Ausnutzung der Grundstücke muß mit einer hohen Anzahl von notwendigen KFZ-Stellplätzen gerechnet werden, zumal

  - für 1-Zi.-Wohnung 1 KFZ-Stellplatz
  - für 2 Zi.-Wohnung 1,5 Stellplätze
  - für 3-Zi.-Wohnung und mehr 2 Stellplätze

  gefordert werden.

  Auf dem Grundstück und zwar in der überbaubaren Fläche und an besonders gekennzeichneten Stellen, sollen aber nur 1/3 der notwendigen Stellplätze angelegt werden dürfen.

VI. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Planung

Bürger haben vor allem auf den starken Verkehr auf der Bundesstraße 10 sowie auf den Verkehr in der Schwieberdinger Straße und Stammheimer Straße hingewiesen. Der Verkehr in den letztgenannten Straßen wird vor allem durch die Gewerbebetriebe innerhalb des Stadtteils sowie auf der östlich angrenzenden Markung von Stuttgart verursacht.

Die Bürger wurden darauf hingewiesen, daß die B 10 im Bereich angrenzender Wohngebiete mit Lärmschutzeinrichtungen ausgestattet werden soll und daß für die Schwieberdinger Straße der Antrag auf Anordnung eines Nachtfahrverbotes für Lastkraftwagen gestellt wurde. Zudem war zum damaligen Zeitpunkt ein Verkehrsgutachten für den gesamten Stadtteil Kallenberg in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnis nunmehr vorliegt.

Maßnahmen. die geeignet wären, Geschwindigkeitsbegrenzungen in der Schwieberdinger Straße herbeizuführen, können aber wegen des noch nicht entschiedenen Antrages über das Nachtfahrverbot sowie die erweiterten Bestrebungen, die Schwieberdinger Straße insgesamt für den LKW-Verkehr bestimmter Tonnage zu sperren, sinnvoller Weise noch nicht durchgeführt werden. Es wurde darauf hingewiesen, daß sowohl für das Nachtfahrverbot als die Tonnagebeschränkung die Zustimmung der Stadt Stuttgart und der Verkehrsbehörde erforderlich sind.

Vom Gewerbeaufsichtsamt Stuttgart wurden erhebliche Bedenken geltend gemacht, weil das mit "Allgemeines Wohngebiet" als Art der baulichen Nutzung festgesetzte Plangebiet in unmittelbarer Nähe eines Grundstücks liegt, auf dem eine Anlage nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz eingerichtet ist (Grundstück Schwieberdinger Straße 97, Lackfabrik Votteler).

Hierbei ist zu bemerken, daß sich durch die Änderung die Art der baulichen Nutzung, nämlich WA, nicht geändert wurde und daß das bisher für die Grundstücke Stammheimer Straße 9 und 11 geltende "Reine Wohngebiet" in ein "Allgemeines Wohngebiet" abgestuft wurde.

Eine Änderung der baulichen Nutzung kann schon aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes würde auch kaum weiterhelfen, weil auch dann das Wohnen möglich ist und auf den Grundstücken Wohngebäude erstellt werden können. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes würde aber nur die Problematik auf die östlich und nördlich anschließenden Wohngebiete verlagern.

Die Anregung der Neckarwerke, ein Leitungsrecht festzusetzen, damit eine Kabelverbindung von der Schwieberdinger Straße zur Kelterstraße möglich wird, kann wegen der uneingeschränkten Baumöglichkeit von Tiefgaragen im gesamten Planungsgebiet, nicht im Plan untergebracht werden. Die Neckarwerke müssen diese gewünschte Verbindung über die Stammheimer Straße herstellen.

VII. Baurecht

Die Übernahme der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" aus dem seither geltenden Bebauungsplan ist problematisch; sie sollte jedoch aus den unter V. genannten Gründen beibehalten werden.

VIII. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, sie sind zur vorgesehenen Bebauung auch nicht notwendig.

IX. Erschließung

Die Verkehrsanschließung ist über die Schwieberdinger- und Stammheimer Straße gesichert.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Kanal, Strom und Telefon ist gewährleistet.

X. Erschließungskosten

Nachdem das Gelände erschlossen ist, müssen keine Mittel im Haushaltsplan eingestellt werden.

Korntal-Münchingen, den 14.09.1989

Plaetschke
Techn. Beigeordneter