

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Schillerstraße – Weilimdorfer Straße“

**Allgemeine Ziele und Zwecke
mit Lageplan**

Gerlingen, 15.05.2023
Stadtbauamt/ Stadtplanung

Inhalt

Inhalt.....	2
1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
2. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht.....	5
4. Geplante Festsetzungen.....	9
5. Bodenordnung.....	9
6. Verfahrensart	9
7. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	9

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2045/1; 2045/2; 2045/4; 2045/5; 2045/6; 2045/7; 2045/8; 2045/9; 2046; 2046/3; 2047; 2049; 2050; 2051; 2054; 2055; 2057/1; 2057/2; 2057/3; 2057/4; 2057/6; 2058; 2058/1; 2058/3; 2059/1; 2059/2; 2060; 2060/1; 2060/2; 2061; 2063; 2063/1 und 2069, der Gemarkung Gerlingen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Es befindet sich in zentraler Lage der Stadt Gerlingen und ist von allen Seiten durch öffentliche Straßen und anschließender Bestandsbebauung umgeben. Im Norden grenzt die Schillerstraße Wohnbebauung an, im Westen grenzt die Christophstraße sowie Wohnbebauung an, im Osten grenzt die Hofwiesenstraße sowie Wohnbebauung an und im Süden grenzt die Weilimdorfer Straße mit großflächigem Einzelhandel und Wohnbebauung an.

Das Plangebiet selbst ist bereits durch Wohnbebauung überwiegend bebaut. Lediglich kleinere, in einem Wohngebiet zulässige Gewerbeeinheiten befinden sich ebenfalls im Plangebiet. Die städtebauliche Ordnung wurde in der Vergangenheit über die Festsetzungen

in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Christoph – Ditzinger – Hofwiesen – Schillerstraße“ „Kupferwiesen“ und „Schillerstraße 1. Änderung“ geregelt. Die südliche Bebauung zur Weilimdorfer Straße wird entsprechend den Vorgaben gemäß § 34 BauGB baurechtlich geregelt. Eine Überplanung dieses Bereichs erfolgte bis zur aktuellen Aufstellung des Bebauungsplans „Schillerstraße – Weilimdorfer Straße“ nicht.

Eine Veränderung des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und Entwicklungspotenziale im Bestand ist bei fortgeschrittener Planung möglich.



Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schillerstraße - Weilimdorfer Straße“ soll dem städtebaulichen Grundsatz der Nachverdichtung und somit einem nach § 1a BauGB schonenden Umgang mit Grund und Boden folgen. Ziel soll es sein, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die die soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen vor dem Hintergrund der sozialgerechten Bodennutzung und Wohnbedürfnisse erfüllt.

Im Detail sind die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungskörpers vorgesehen. So soll die Art der baulichen Nutzung entsprechend des tatsächlichen Bestands

und dessen Nutzung festgesetzt werden. Dies führt anschließend zu einer baurechtlich eindeutigen Zuordnung bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren und kann eine Beschleunigung für diese bewirken. Mit der Aufstellung wird ebenfalls die Anpassung der Abstandsflächenregelung überarbeitet und entsprechend der vorherrschenden Bebauung festgesetzt. Dies geschieht unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sodass eine hohe Lebensqualität im Quartier gewahrt bleibt. Eine weitere Zielsetzung ist die Überplanung des Bereichs entlang der Weilimdorfer Straße, welcher bisher noch nicht bauleitplanerisch erfasst war.

3. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsfläche Wohnen“ enthalten. Ebenfalls dargestellt ist die U-Bahn Linie (U6) Richtung Stuttgart die das Plangebiet kreuzt. Die Weilimdorfer Straße ist als Straße für den überregionalen Verkehr dargestellt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Gerlingen 2030“

Aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gerlingen 2030 lässt sich entnehmen, dass die Stadt Gerlingen eine der Gemeinden mit der höchsten Zuwanderung der letzten Jahre in der Region Stuttgart ist. Dies ist bei der Wohnraumbereitstellung und der Aufstellung von Bebauungsplänen, gerade im Innenbereich, zu berücksichtigen. Es sollte daher darauf geachtet werden, dass stets eine weitere und verträgliche Innentwicklung (Schließung von Baulücken, verträgliche Nachverdichtung, Schaffung intelligenter Wohnraumkonzepte) im Zuge der städtebauliche Entwicklung umgesetzt wird. Mit dem Bebauungsplan „Schillerstraße – Weilimdorfer Straße“ können einzelne Ziele die im ISEK, im Bereich Stadtstruktur, Bauen und Wohnen formuliert wurden umgesetzt werden.

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart von 1984 weist die Fläche des Plangebiets zum Teil als Wohngebiet bzw. Mischgebiet aus. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

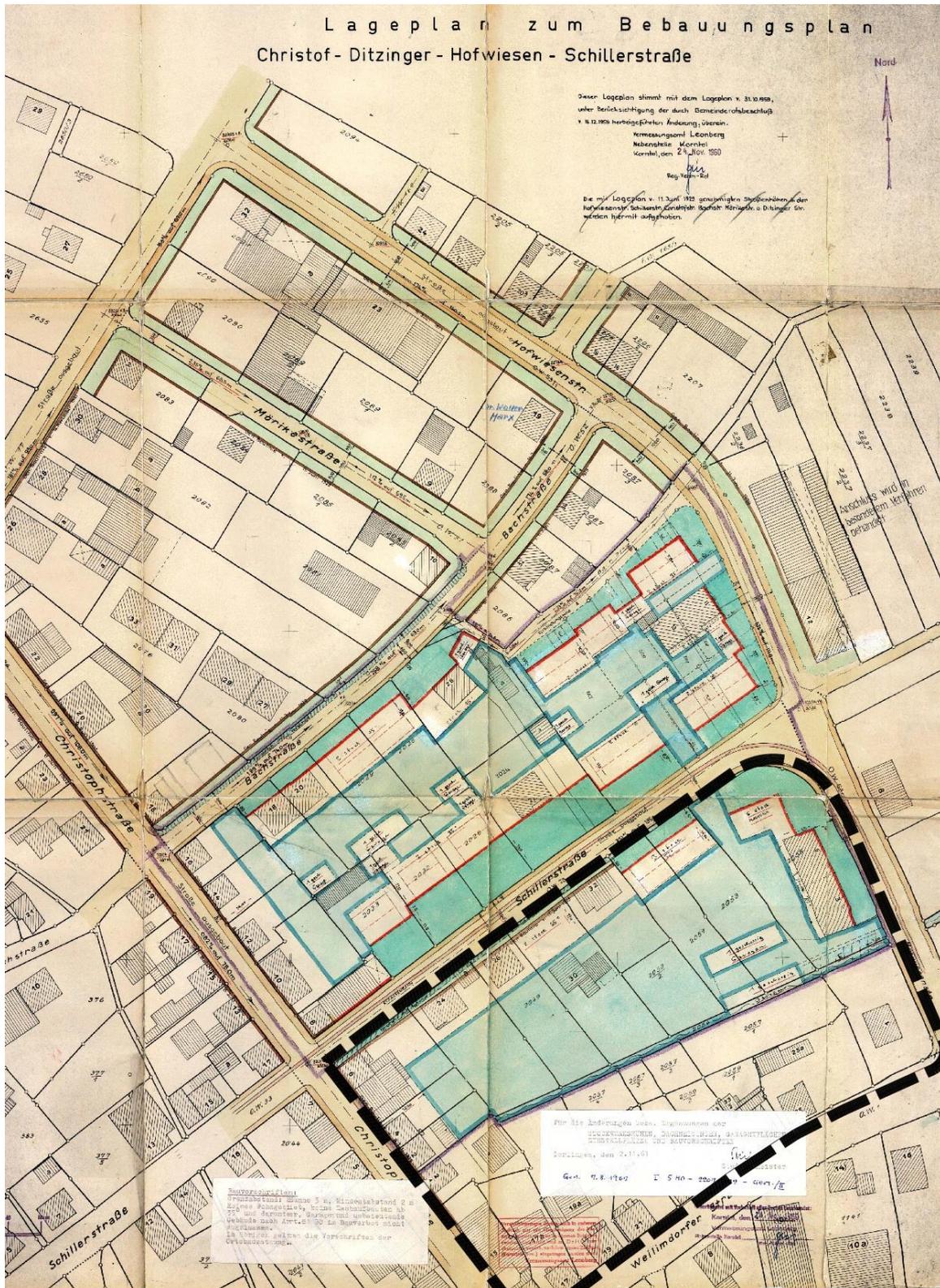


Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Geltende Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten derzeit die rechtskräftigen Bebauungspläne „Christoph – Ditzinger – Hofwiesen – Schillerstraße“ (rechtskräftig seit 07.08.1962), „Kupferwiesen“ (rechtskräftig

seit 16.09.2008) und „Schillerstraße 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 12.01.1966). Diese setzen entweder „Besonderes Wohngebiet“ oder „Reines Wohngebiet“ fest.



Geltender Bebauungsplan „Christoph – Ditzinger – Hofwiesen – Schillerstraße“ mit Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans



Geltender Bebauungsplan „Kupferwiesen“ mit Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans



Geltender Bebauungsplan „Schillerstraße 1. Änderung“ mit Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans

4. Geplante Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine Nutzungsänderung hin zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ erfolgen. Zusätzlich wird die Abstandsflächenregelung in Teilbereichen angepasst, damit planungsrechtliche Vorgaben und städtebauliche Ziele des Plangebiets und deren Nutzung gewahrt bleiben. Somit soll das Planungsrecht auf die bestehende Nutzung und Bebauung angepasst und die zukünftigen baulichen Entwicklungen entsprechend gesteuert werden. Mit grünordnerischen Festsetzungen (Dachbegrünung) sollen die Ziele des ISEK Gerlingen 2030 umgesetzt werden, die unter anderem eine bessere Durchgrünung des Siedlungskörpers definieren. Ein zusätzlicher Effekt der mit gezielten Maßnahmen zur Begrünung einhergeht, lässt sich im Mikroklima nachweisen. Die Verbesserung des Mikroklimas hat positive Auswirkungen auf die Luft und somit Lebensqualität im Plangebiet.

5. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

6. Verfahrensart

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Nachverdichtung der Stadt zu unterstützen, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, vor allem im Außenbereich, zu vermeiden und innerstädtische, für den Wohnungsbau geeignete Flächen nutzbar zu machen. Für den Geltungsbereich wird eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innentwicklung, der nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

7. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB kann deshalb abgesehen werden.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Lärmauswirkungen auf Wohnnutzung, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Verkehr und Mobilität

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vogelarten, Fledermäuse, Reptilien, Vegetationsbestand

Schutzgut Boden und Fläche

Flächeninanspruchnahme, Kampfstoffe, Baugrund

Schutzgut Wasser

Heilquellenschutzgebiet Stuttgart, Oberflächenentwässerung, Grundwasser

Schutzgut Klima und Luft

Lokalklimatische Auswirkungen, Luftschadstoffe, erneuerbare Energien

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Bauliche Dichte, Außenwirkung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

keine