

Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

**Etterweg/ Südlich Hirschstraße**

**Allgemeine Ziele und Zwecke  
mit Lageplan**

Gerlingen, 17.12.2018

Stadtbauamt/ Stadtplanung

## **Inhalt**

Inhalt.....	2
1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
2. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Übergeordnete Planungen .....	5
4. Verfahrensart .....	5
5. Umweltbezogene Informationen .....	6

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13.500 Quadratmetern und befindet sich nördlich des Stadtkerns von Gerlingen. Umgrenzt wird die Fläche im Norden durch die Hirschstraße, im Osten durch den Etterweg, im Süden durch die Gartenstraße und im Westen durch die Hauptstraße. Momentan ist der Bestand durch eine mehrgeschossige Bebauung mit teilweiser rückwärtiger baulicher Verdichtung oder Grünflächen in Richtung Etterweg geprägt. Die Baukörper sind überwiegend giebelständig Richtung Straße orientiert und variieren zwischen 2 bis 4 Geschossen. Bei den Dachformen sind ausschließlich Satteldächer vorzufinden.



Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 2. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Durch die innenstadtnahe Lage empfiehlt sich das Plangebiet als städtebaulich wertvolles Gebiet, welches einer entsprechenden Nutzung zugeordnet werden soll. Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung entlang des historischen Etterwegs zu fördern. Künftig soll ein vorrangig für das Wohnen angedachtes Gebiet entstehen. Die Nähe zum Ortskern sowie die vorhandene technische und soziale Infrastruktur bieten optimale Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Durch die Erfüllung des Grundsatzes gemäß Baugesetzbuch, mit Grund und Boden schonend um zu gehen und Maßnahmen der Innenentwicklung, zur

Wiedernutzbarkeit von Flächen zu ergreifen, kann auf eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verzichtet werden. Neben dem Schaffen von Wohnraum soll zudem eine Steigerung der städtebaulichen sowie architektonischen Qualität des Plangebiets angestrebt werden.

kurz:

- geordnete und qualitätvolle städtebauliche und freiraumplanerischer Entwicklung unter Berücksichtigung des historischen Etterwegs
- Schaffung von Wohnraum
- Nutzung innerstädtischer Flächen zur Nachverdichtung und Schonung des Außenbereichs
- Erschließung potenzieller Nachverdichtungsbereiche
- Erhalt des Straßenbildes entlang der Hauptstraße

### 3. Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der geltende Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart von 1984 stellt für den Planungsbereich Wohnbaufläche dar. Ein Bebauungsplan, der für den Planbereich Wohngebiete festsetzt, ist somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.



Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

#### 4. Verfahrensart

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Nachverdichtung auf Gerlinger Gemarkung zu unterstützen, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, vor allem im Außenbereich, zu vermeiden und innerstädt-

tische, für den Wohnungsbau geeignete Flächen nutzbar zu machen. Für den Geltungsbereich wird eine Größe der Grundfläche festgesetzt von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

## **5. Umweltbezogene Informationen**

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, Vegetationsbestand

### **Schutzgut Boden**

Flächeninanspruchnahme, Altlasten, Kampfstoffe, Baugrund

### **Schutzgut Wasser**

Heilquellenschutzgebiet Stuttgart, Oberflächenentwässerung, Grundwasser

### **Schutzgut Klima und Luft**

Kaltluftproduktion und -leitung, lokalklimatische Auswirkungen, Luftschadstoffe, erneuerbare Energien

### **Schutzgut Landschaft und Ortsbild**

Bauliche Dichte, Außenwirkung

### **Kultur und sonstige Sachgüter**

historischer Etterweg