

Stuttgart, 24.08.2005

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
"Solitudestraße 30 - Wohnheim der Diakonie Stetten"
im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 228)**

**- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO
ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	20.09.2005 22.09.2005

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Solitudestraße 30 - Wohnheim der Diakonie Stetten“ im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 228) wird in der Fassung des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 19.04.2004/15.07.2005 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.

Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 19.04.2004/15.07.2005.

Kurzfassung der Begründung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) hat am 25. Februar 2003 beschlossen, den Bebauungsplan „Solitudestraße 30 – Wohnheim der Diakonie Stetten“ (Weil 228) aufzustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen zu den Planungszielen vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde vom UTA am 6. Juli 2004 beschlossen.

Stellungnahmen bzw. Anregungen der Träger öffentlicher Belange waren nicht zu berücksichtigen.

Die Anregung eines privaten Beteiligten während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Anlage 4 mit der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt. Der Anregung des Beteiligten wurde stattgegeben. Die Abstimmung mit der Diakonie Stetten ist erfolgt. Es sind davon keine weiteren Stellen oder Personen betroffen. Auf eine erneute Auslegung nach § 3 (3) BauGB in Verb. mit § 13 (2) BauGB kann daher verzichtet werden, da die Änderung/Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden von der Bauherrschaft übernommen. Finanzielle Aufwendungen entstehen der Landeshauptstadt Stuttgart nicht.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T, TS, USO, WFB, OB/82, SJG

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 19.04.2004/15.07.2005
3. Namensliste der Beteiligten
4. Anregungen privater Beteiligter
5. Bebauungsplan (Planausschnitt) mit Textteil vom 19.04.2004/15.07.2005

Übersicht:

1. Vorgang
2. Begründung des Bebauungsplans gem. § 9 (8) BauGB
3. Planungsvorteil
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
5. Beteiligung der Bürger
6. Finanzielle Auswirkungen
7. Änderung der Begründung und des Textes des Bebauungsplans
8. Statistische Angaben

1. Vorgang

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Solitudestraße 30, Wohnungen für Behinderte sowie Pflegeeinrichtungen zu schaffen.

Das Grundstück ist bisher mit einem Wohnhaus bebaut, das durch innere Umbaumaßnahmen an seine künftige Funktion angepasst wird. Im Anschluss an dieses Gebäude soll ein zweigeschossiges Gebäude mit einem zurückgestaffelten Dachgeschoss erstellt werden. Die Parkierung ist oberirdisch geplant.

Das Bauvorhaben kann nach dem geltenden Planungsrecht nicht verwirklicht werden. Deshalb ist die Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 6. Juli 2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Zuvor hatte der Bezirksbeirat Weilimdorf am 30. Juni 2004 der Planung zugestimmt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB zum Bebauungsplan und zum Vorhaben gemäß § 33 (2) BauGB wurden durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB konnten die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Unterlagen über das Bauvorhaben in der Zeit vom 07. März bis 20. März 2003 und vom 11. Juli bis 24. Juli 2003 gemäß § 3 (1) BauGB im ehemaligen Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 18. März 2003 im Bezirksratshaus Weilimdorf.

2. Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung des Bebauungsplans vom 19.04.2004/15.07.2005 (Anlage 2) dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

3. Planungsvorteil

Nach Aussage des Stadtmessungsamts entsteht bei der Realisierung des Bebauungsplans kein Planungsvorteil, da das Grundstück einer öffentlichen Zweckbestimmung zugeführt wird.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Anregungen der Träger öffentlicher Belange waren nicht zu berücksichtigen.

5. Beteiligung der Bürger

Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und der Behandlung des Vorhabens gemäß § 33 (2) wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung waren vom 3. September bis 4. Oktober 2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurden von einem Beteiligten Anregungen vorgebracht.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen keine finanziellen Aufwendungen. Sämtliche anfallenden Kosten werden vom Bauherrn übernommen. Die Übernahme der Verfahrenskosten ist in einem Vertrag über die Vergabe von Planungsleistungen geregelt.

7. Änderung der Begründung und des Textes des Bebauungsplans

Die vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen betreffen die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und sind geringfügig. Sie entsprechen den Aussagen des Freiflächengestaltungsplans zum Vorhaben. Der Anregung des Beteiligten Nr. 1 konnte damit entsprochen werden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine erneute Auslegung nach § 3 (3) BauGB in Verb. mit § 13 (2) BauGB ist nicht erforderlich.

8. Statistische Angaben

Fläche des Plangebiets:	ca. 0,55 ha
überbaute Grundstücksfläche des Vorhabens	ca. 0,13 ha
Grün- und Freiflächen	ca. 0,42 ha

**Namensliste des Beteiligten,
der Anregungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „Solitudestraße 30 – Wohnheim der Diakonie Stetten“
im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 228) vorgebracht hat**

Nr. des Beteiligten	Name
1.	Winfried Hartmann, Grubenäcker 181, 70499 Stuttgart

**Anregungen privater Beteiligter
zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach
§ 3 (2) BauGB**

Über die Stellungnahme des privaten Beteiligten Nr. 1 wird im Folgenden berichtet:

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme
<p>Beteiligter Nr. 1</p> <p>Der <u>Beteiligte Nr.1</u> regt an, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO auf einer Teilfläche des Flurstücks 5966/4 entsprechend der vom Beteiligten vorgelegten Skizze auszu-schließen.</p> <p>Der Beteiligte hatte in Schreiben vom 4./8./21.10.2004 Anregungen etwa gleichen Inhalts vorgebracht. Diese Schreiben sind durch schriftliche Erklärung zurückgezogen.</p>	<p>Aufgrund der textlichen Festsetzungen sind die nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassenen Anlagen als oberirdische Garagen und Stellplätze bereits ausgeschlossen.</p> <p>In Verbindung mit dem Bauantrag wurde ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt, der auf der angegebenen Teilfläche Begrünungen und Obstgärten vorsieht, so-dass der Anregung durch die Grünplanung entsprochen ist.</p> <p>Im Übrigen wird zusätzlich eine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen, die Nebenanlagen und Einrichtungen nur in besonders festgelegten Teilflächen des Baugrundstücks zulässt.</p>

Übersicht:

1. Plangebiet
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans
 - 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
3. Planinhalt
 - 3.1 Städtebauliche Konzeption
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweise
 - 3.5 Innere und äußere Erschließung
 - 3.6 Sonstige Festsetzungen
4. Umweltbelange
 - 4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.2 Umweltbelange
 - 4.3 Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz
 - 4.4 Artenschutzrechtliche Bestimmungen
5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Weilimdorf am Ortsrand des Stadtteils Bergheim östlich der Solitudestraße. Es ist mit dem Wohngebäude Solitudestraße 30, einem Garagenbauwerk sowie kleineren Nebengebäuden bebaut und grenzt weitgehend an die freie Landschaft. Im Nordosten besteht eine Wohnbebauung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nachstehende Flächenanteile:

Fläche des Plangebiets (Bauland)	ca. 0,55 ha
überbaute Grundstücksfläche des Vorhabens	ca. 0,13 ha
Grün- und Freiflächen	ca. 0,42 ha

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans

Auf den Grundstücken Flst. 5966/4, 5967 und 5968 südöstlich der Solitudestraße mit Gebäude Solitudestraße 30 soll ein Wohnheim für Behinderte entstehen. In diesem Wohnheim sind differenzierte Wohnformen mit Pflegeeinrichtungen und der Betreuung vorgesehen. Der Altbau Solitudestraße 30 bleibt bestehen und soll im Inneren umgebaut werden, damit er für die heilpädagogische Förderung genutzt werden kann.

Da die geplante Bebauung auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht realisierbar ist, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich, um durch planungsrechtliche Festsetzungen und Vorschriften die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens zu schaffen.

Die geplante Nutzung wäre grundsätzlich auch im bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zulässig. Somit ändert die Bebauungsplanung die Zulässigkeit

der Nutzung und ihre Zuordnung zur Nachbarschaft nicht generell. Sie schränkt sie allerdings auf Gebäude und bauliche Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Hausmeister- und Personalwohnungen ein.

In der Landeshauptstadt Stuttgart besteht ein Bedarf an sozialen Einrichtungen, die der Betreuung und Pflege Behinderter dienen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Voraussetzung zur Verbesserung des Angebots geschaffen und den sozialen Bedürfnissen Rechnung getragen werden.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die konkrete Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan entspricht im Rahmen des Entwicklungsspielraums der vorbereitenden Bauleitplanung.

Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt bisher der Bebauungsplan „Grubenäcker“ aus dem Jahre 1970. Dieser qualifizierte Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist.

Weiterhin gilt im Planbereich die Satzung über „Vergnügungsstätten u. andere“.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Auf dem Baugrundstück besteht der Altbau Solitudestraße 30. Dieses Bauwerk besitzt einen zweigeschossigen Hauptbaukörper und ist im Dachgeschoss ausgebaut. Für das geplante Vorhaben liegt ein städtebaulicher Entwurf der Architekten Michel + Wolf + Partner vor. Der geplante Neubau ist L-förmig im Anschluss an das bestehende Wohngebäude auf den Grundstücken angeordnet, so dass ein begrünter Gartenhof entsteht. Es ist ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem zurückgestaffelten Dachgeschoss geplant. Die Wohnräume sind zum Schutz vor Straßenlärm der Solitudestraße zur lärmabgewandten Seite angeordnet.

Das Baugrundstück ist bisher nur in Teilbereichen durch ein größeres Wohngebäude und ein Garagenbauwerk baulich genutzt. Der Standort ist prinzipiell für die Erweiterung der baulichen Nutzung geeignet.

Das bestehende Gebäude besitzt ein Walm- bzw. Mansarddach. Die Erweiterungsbauten (Hauptbaukörper) sollen begrünte Flachdächer erhalten, so dass sich alte und neue Bausubstanz optisch voneinander abheben. Die Gebäude werden in die Freiflächen eingebunden sein.

Der Neubau ist zur nordwestlichen Grundstücksgrenze hin angeordnet. Damit verbleibt im Südosten des Baugrundstücks eine größere begrünte Freifläche als Übergang zur freien Landschaft des Naherholungsgebiets.

Notwendige Stellplätze und die Andienung sollen über eine Zufahrt von der Solitudestraße aus im Norden des Gebäudes sowie im Bereich der bisherigen Garagen mit der Zufahrt über Flst. 6702 hergestellt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet besteht ein Wohngebäude mit Garagen. Das vorhandene Wohnhaus soll für heilpädagogische Zwecke umgebaut und der bauliche Bestand durch ein Wohnheim erweitert werden. Entsprechend dieser Zweckbestimmung als Wohnheim für Behinderte wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, in der bauliche Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Stellplätze und Garagen sowie Wohnungen für Hausmeister und Personal zulässig sein sollen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Über die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen hinaus können ausnahmsweise in begrenztem Umfang technische Aufbauten zugelassen werden. Aus Rücksichtnahme zur östlich angrenzenden Altenwohnanlage muss die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA) von 354,5 m in diesem Bereich eingehalten werden. Eine Ausnahme kann nicht gewährt werden.

3.4 Bauweise

Nach der städtebaulichen Konzeption ist ein Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m geplant. Entsprechend den Vorgaben der Planung ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Beschränkung der Gebäudelänge entfällt. Im Übrigen begrenzen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Gebäudedimensionen.

3.5 Innere und äußere Erschließung

Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar an der Solitudestraße und ist günstig an das Straßennetz angeschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle „Engelbergstraße“ der Linien 6 und 13 befindet sich in ca. 400 m Entfernung.

Die Solitudestraße dient dem örtlichen und zwischengemeindlichen Verkehr sowie zur Andienung des Baugrundstücks. Fußwege in das angrenzende Naherholungsgebiet verlaufen unmittelbar am Planbereich.

Entlang einzelner Abschnitte der Solitudestraße und entlang des Feldwegs an der südlichen Grenze des Plangebiets sind keine Ein- und Ausfahrten zugelassen, um die Bauminseln entlang der Solitudestraße zu erhalten und um die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich des Flurstücks 6702 in die Solitudestraße zu gewährleisten. Auf dem südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angrenzenden Feldweg (Flst. 6702) sollen keine Zufahrten zum Baugrundstück entstehen, da dieser Feldweg vor allem als Fußweg in das Naherholungsgebiet dient.

Die notwendigen Stellplätze des Vorhabens werden auf dem Baugrundstück erstellt. Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert.

Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet besitzt als Bestandsgebiet ausreichende Ver- und Entsorgungsanlagen.

Das Entwässerungsnetz des Plangebiets ist an das Klärwerk Ditzingen angeschlossen. Die erforderliche Reinigungsleistung ist gewährleistet.

Die Versorgung des Gebiets ist ohne zusätzliche Maßnahmen gesichert.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Unterirdische Garagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen, um die Freiflächen zu erhalten.

Grünordnung

Im Südosten zwischen dem Baukörper und dem Feldweg Flurstück 6702 soll eine Grünfläche angelegt bzw. erhalten werden. Sie dient als Freifläche und Übergang zur freien Landschaft.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient auch als Ausgleich für die Inanspruchnahme heutiger unversiegelter Freiflächen. Sie stellt vor allem eine Maßnahme zur Erhaltung des Kleinklimas und der Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswassers dar. Art und Umfang der Oberflächengestaltung sowie die Maßnahmen zur Bepflanzung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt (Freiflächengestaltungsplan).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Im Freiflächengestaltungsplan zum Bauvorhaben sind im östlichen Bereich des Baugrundstücks begrünte Flächen als Obstgarten und Abstandsgrün geplant. Diese Grünflächen sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden. Deshalb sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht auf diesen Flächen, sondern nur in den besonders abgegrenzten Bereichen zugelassen.

Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Festlegungen -

Die Vorschrift im Bebauungsplan zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen soll dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung zu erreichen.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand, so dass die Gestaltung der Außenfassade auf die Umgebung Rücksicht nehmen sollte. Insbesondere könnten glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen und sind deshalb ausgeschlossen.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung wird eine städtebauliche Abstimmung erzielt und eine unverträgliche Dachgestaltung unterbunden. Das bestehende Gebäude Solitudestraße 30 besitzt ein abgewalmttes Dach, das unverändert erhalten bleibt. Für das Neubauvorhaben ist ein begrüntes Flachdach vorgeschrieben, um ökologischen Belangen Rechnung zu tragen. Bestehende und geplante untergeordnete Anbauten können ausnahmsweise andere Dachformen aufweisen.

Offene Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wobei Ausnahmen für Behindertenstellplätze zugelassen werden können. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der voll versiegelten Flächen gemindert und damit die Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation reduziert und die Entwässerungsanlagen der Stadt entlastet. Diese Bestimmung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens.

Um eventuelle Störungen des Verkehrs sowie der Heim- und Wohnnutzung zu vermeiden, werden Werbeanlagen eingeschränkt. Sie dürfen nur unterhalb der jeweiligen obersten Begrenzung des Gebäudes angebracht und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden.

Einfriedigungen sind bis 1,5 m Höhe zugelassen, sofern sie eingegrünt und „nicht-geschlossen“ ausgeführt werden. Sie sind insbesondere zur Sicherheit der Bewohner notwendig.

Aus hygienischen Gründen sind die Müllbehälter abzuschirmen. Eine entsprechende Vorschrift ist im Textteil aufgenommen.

Antennen sind aus stadtgestalterischen Gründen eingeschränkt. Auf den Gebäuden sind damit auch Mobilfunkantennen ausgeschlossen.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ (Screening–Verfahren) ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich.

4.2 Umweltbelange

Schallimmissionen / Lärmschutz

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Solitudestraße und ist von Verkehrslärm betroffen. Nach der Verkehrslärmkartierung der Landeshauptstadt Stuttgart ergeben sich am Fahrbahnrand der Solitudestraße (K 9503) nachstehende Lärmpegel:

65 bis 70 dB(A) tags

60 bis 65 dB(A) nachts

Nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für Pflegeanstalten

tags = 45 dB (A) sowie nachts = 35 dB (A)

und sind damit überschritten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau – betragen für ein vergleichbares allgemeines Wohngebiet (WA)

tags = 55 dB (A) nachts = 45 dB (A)

und sind ebenfalls überschritten.

Deshalb sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) vorzusehen.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wegen ihres Flächenbedarfs nicht erstellt werden können und aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht sind, müssen passive bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, wie beispielsweise Verwendung von Dämmstoffen, der Einbau von Schallschutzfenstern oder die straßenzugewandte Anordnung von Nebenräumen.

Im Hinblick auf die Umsetzung von § 40 (2) Bundes-Immissionsschutzgesetz (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurden für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über ca. 5000 Kfz/Tag) die Belastungen an Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß am Straßenrand ermittelt. Danach befindet sich im Plangebiet kein „Verdachtsstraßenabschnitt“, bei dem Grenz- oder Prüfwertüberschreitungen zu erwarten und weitergehende Untersuchungen erforderlich wären.

Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

Bodenschutz

Im Plangebiet gilt Baurecht entsprechend dem Bebauungsplan „Grubenäcker“, das nur teilweise in Anspruch genommen wurde. Das Schutzgut Boden wird durch die geplante Bebauung auf bisherigen Freiflächen weitergehend in Anspruch genommen. Gegenüber dem bestehenden Baurecht vergrößern sich jedoch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Eingriffe nicht.

Klima und Lufthygiene

In den Hinweisen des Klimaatlasses für die Planung wird das Plangebiet als bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen (verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke, unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig) eingestuft.

Im Rahmen der Neubebauung werden durch Vornahme von Begrünungsmaßnahmen (z. B. Flachdachbegrünung, begrünter Gartenhof, Baumpflanzungen) die bestehenden klimatischen Verhältnisse nicht nachteilig beeinflusst.

Niederschlagswasser

Im Baugebiet steht im Untergrund Bodenmaterial an, in dem eine Versickerung wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit nur sehr erschwert möglich ist. Ein Vorfluter ist nicht in wirtschaftlich erreichbarer Entfernung vorhanden. Eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist deshalb nicht möglich.

4.3 Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Bergheim innerhalb des Bebauungsplans „Grubenäcker“. Das geltende Planungsrecht ist nur teilweise in Anspruch genommen. Eingriffe wurden jedoch bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgenommen und waren zulässig. Die geplante Bebauung greift nur in geringem Umfang in bisher nicht überbaubare Grundstücksflächen ein. Dafür werden festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen des alten Bebauungsplans nicht mehr in Anspruch genommen.

Das im Bebauungsplan „Grubenäcker“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche verringert sich geringfügig.

Durch den vorgesehenen Abbruch des Garagengebäudes sowie die festgesetzte Dachbegrünung und die geplante Freiflächengestaltung, in deren Rahmen Ersatzpflanzungen erfolgen, wird ein ökologischer Ausgleich erreicht.

In Bezug zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Grubenäcker“ entsteht kein weitergehender Eingriff in die Natur und Landschaft, so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs nicht erforderlich werden.

4.4 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Populationen wild lebender, besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§ 42 Bundesnaturschutzgesetz) werden in Anbetracht der geringen zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks in ihrem Bestand nicht gefährdet. Die Festsetzung vorhandener Bäume dient der Erhaltung der Lebensräume. Hinweise über das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Die Diakonie Stetten beabsichtigt, den Bebauungsplan durch Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen zu verwirklichen. Zum Vollzug der Planung sind aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur und der innerörtlichen Bebauung keine Maßnahmen der Bodenneuordnung, der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung erforderlich.

Die Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung durch den Investor. Ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB regelt die Zusammenarbeit bei Planungsleistungen sowie die Kostenübernahme. Finanzielle Aufwendungen entstehen der Landeshauptstadt Stuttgart nicht.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 19. April 2004/15.Juli 2005

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor