STUTTGART

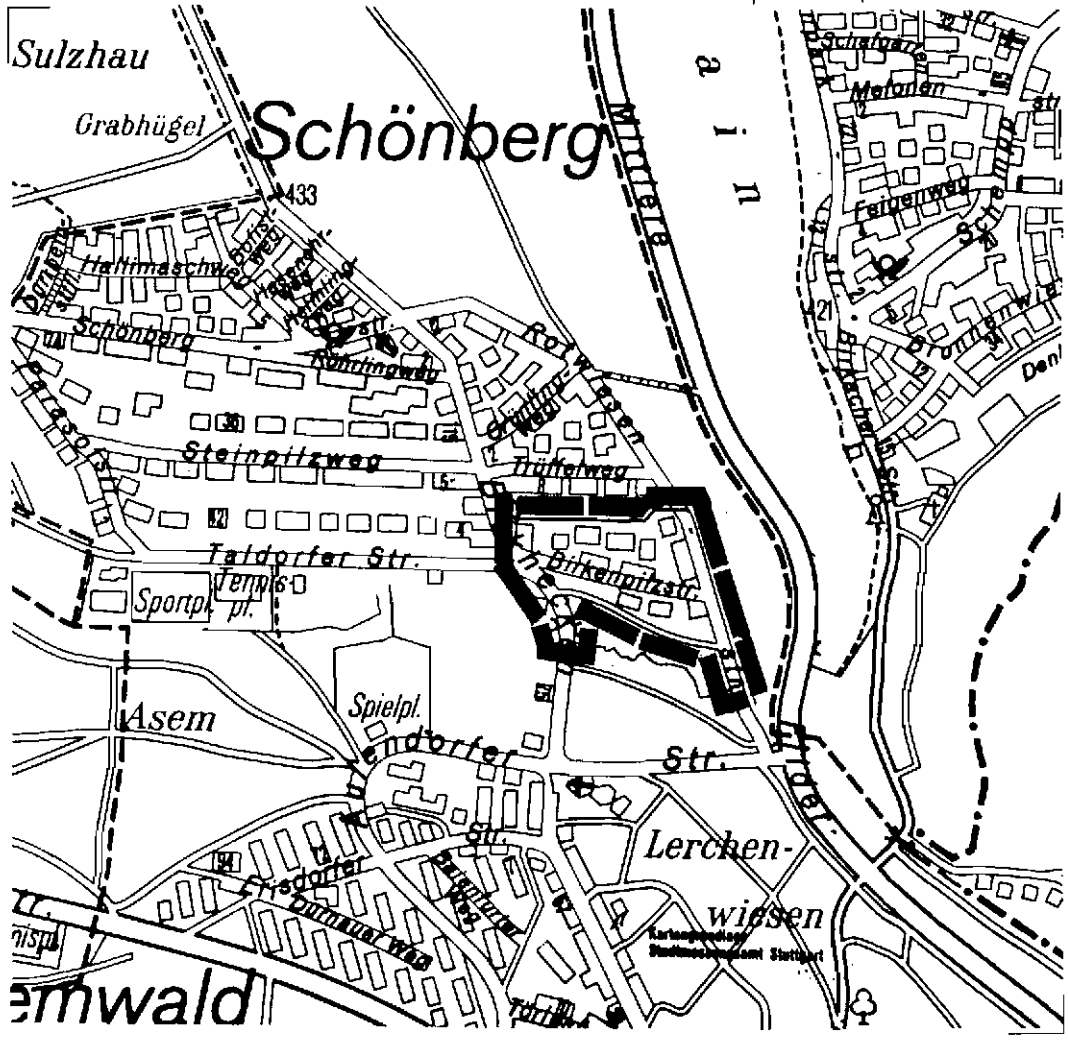
Bebauungsplan

Anlage 3 zur GRDrs
373/1998

Birkenpilzstraße
Birkach Bi. 58

Begründung

1998/22



Stadtplanungsamt
Stuttgart, den 10.April 1996 / 08. April 1998

i. V. n. Dr. Engl

Ackermann
Stadtdirektor

1. Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes

In das Plangebiet ist der entlang der Birkenpilzstraße gelegene Teilbereich des Südhanges im Stadtteil Schönberg einbezogen. Im Westen wird das Plangebiet durch die Birkhecken - straße und im Osten durch die Rotwiesenstraße abgegrenzt. Im Süden entspricht der Gel - tungsbereich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG - Nr. 26, Ramsbachtal / Aue - ner Bachtal).
Im Bebaungsplangebiet besteht nur für einen untergeordneten Teilbereich ein qualifizierter Bebauungsplan. Ein im Jahre 1958 beschlossener Bebauungsplan ist formal nichtig, so daß Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden müssen. Für die Birkheckenstraße gilt ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1964, in dem eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche fest- gelegt, jedoch nicht realisiert wurde.
Der Bebauungsplan soll planungs - und bauordnungsrechtliche Zielsetzungen festlegen. Er dient der Rechtssicherheit im Bestandsgebiet sowie der Fortentwicklung und Abrundung der Bebauung. Er schafft im Zuge der geplanten Verkehrserschließung Baumöglichkeiten auf städtischen und privaten Grundstücksflächen und trägt geringfügig zur Deckung des Wohn- bedarfs der Bevölkerung bei.
Weiterhin muß der Bebauungsplan zur inneren Erschließung des Gebietes die öffentlichen Verkehrsflächen festsetzen und damit die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Er - schließung schaffen. Die Birkenpilzstraße ist teilweise nur provisorisch angelegt und führt im westlichen Bereich über private Grundstücksflächen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit aus städtebaulichen, infrastrukturellen und erschließungsrechtlichen Gründen erforderlich.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Ge - biet selbst als Wohnbaufläche sowie angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches im Land- schaftsschutzgebiet als landwirtschaftliche Fläche mit Ergänzungsfunktion dargestellt.
Der Bebauungsplan konkretisiert die vorbereitende Planung und wird aus dem Flächennut - zungsplan entwickelt.
Die für den gesamten Stadtbezirk geltenden Textbebauungspläne " Vergnügungsstätten und andere " sowie die " Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brenn - stoffe " gelten unabhängig weiter.
Entlang der Talaue des Ramsbaches grenzt das durch Rechtsverordnug festgesetzte Land - schaftsschutzgebiet sowie das durch Rechtsverordnung der Landeshauptstadt Stuttgart im Jahre 1958 festgelegte Überschwemmungsgebiet des Ramsbaches an. Die Abgrenzungen der Gebiete sind im Lageplan nachrichtlich dargestellt.

3. Planerische Konzeption

Der Südhang des Gebietes Schönberg ist als Wohngebiet genutzt und gilt als sehr gute Wohnlage. Der Charakter der bestehenden Bebauung soll erhalten bleiben. Im Bebauungs- plangebiet selbst existiert im westlichen Bereich im wesentlichen eine lockere individuelle, im östlichen Bereich eine etwas verdichtetere Bebauung. Diese vorhandene Struktur wird von der Planung berücksichtigt.
Durch die Planung soll eine landschaftsgerechte Einbindung in die Hangbebauung sowie ein Einfügen in den Bestand erzielt werden.
Der ausgebaute Abschnitt der Birkenpilzstr. im Anschluß an die Rotwiesenstr. soll an der Südseite durch Bepflanzungen des Straßenraumes gestaltet und besser geführt werden. Ins - besondere gliedert diese Bepflanzung die Zufahrten und schirmt die Garagen und Stellplätze zur Staßenseite ab.

4. Baugebiete

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bestand innerhalb des Plangebietes und seiner Nachbarschaft ist durch die Wohnnut - zung geprägt. Deshalb wird das Baugebiet zur Wahrung des Umgebungscharakters als rei - nes Wohngebiet ausgewiesen. Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen weiteren Nutzungen sind ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich nicht einfügen und hier auch aus verkehrstechnischen Gründen keinen geeigneten Standort hätten.
Räume für freie Berufe sind zulässig, sofern sie gebietsverträglich sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie zusätzlich durch die Höhe baulicher Anlagen als Traufhöhe festgelegt.
Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche ist nicht erfor - derlich, da die möglichen Baukörper durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflä - chen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichend begrenzt sind. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wer- den in diesem Baugebiet nicht überschritten.
Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,25 festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand sowie der planerischen Zielsetzung. Für die nach § 19 (4) BauNVO mitzurechnenden Grundflächen kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn Garagen erdüberdeckt werden, so daß gerin- gere Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens entstehen, und damit ein höherer Anteil versiegelter Flächen vertretbar ist.
Neben der Zahl der Vollgeschosse muß als zusätzliche Höhenbeschränkung die Traufhöhe festgelegt werden, um eine etwa gleiche Höhengestaltung zu erzielen.

4.3 Sonstige Festsetzungen

- Bauweise, überbaubare Grundstückflächen

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Soweit aus gestalterischen Gründen eine Begrenzung der Gebäudelänge städtebaulich erforderlich ist, sind in den unbebauten Berei- chen die überbaubaren Grundstückflächen entsprechend begrenzt.
Einzelne bestehende Gebäude nördlich der Birkenpilzstr. besitzen vor dem Haupbaukörper an der Talseite eingeschossige Vorbauten. Diese eingeschossigen Gebäudeteile sollen in beschränktem Umfang für die gesamte Bauzeile zugelassen werden, um die verhältnismäßig großen Baugrundstücke besser nutzen zu können.

- Garagen und Stellplätze

Die Hanglage des Baugebietes besitzt teilweise einen wertvollen Baumbestand und ist vom Gegenhang gut einsehbar. Sein Erscheinungsbild sollte soweit als möglich erhalten bleiben. Zur Erhaltung von Sichtschneisen und zur optischen Verbindung der bepflanzten Flächen sind aus landschaftlichen und städtebaulichen Gründen Bereiche festgelegt, auf denen Ga- ragen und überdeckte Stellplätze nicht zugelassen werden. Aus denselben Gründen wird auch die Länge der Garagen an der Birkenpilzstraße beschränkt.
Aus ökologischen Gründen sollen zur Minderung des Abflusses des Oberflächenwassers Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

- Aufschüttungen und Abgrabungen (Höhenlage des Geländes)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sollen wegen der landschaftlichen Situa - tion des Hanges möglichst gering und ohne Störung seines Erscheinungsbildes bleiben. Des- halb ist die Höhe des Geländeab - und - auftrags beschränkt.

- Gestalterische Festsetzungen

Zur Erzielung eines ansprechenden Erscheinungsbildes des Baugebietes sind aus städte - baulichen Gründen gestalterische Festsetzungen vorzunehmen.

Um etwa gleiche Firsthöhen der Gebäude zu erhalten, ist die Dachneigung in einem engen Rahmen begrenzt und zusätzlich die Gebäudetiefe beschränkt. Zur Gestaltung der Dach - landschaft sind gestalterische Merkmale für Dachaufbauten und Dacheinschnitte festgelegt. Weiterhin sind für Dächer und Fassaden größere Metallflächen nicht zugelassen, um land - schaftlich unpassende Materialien auszuschließen. Aus gestalterischen Gründen wird die Erstellung von Einfriedigungen und Mülltonnenstandplätzen festgelegt und die Zahl der Antennen beschränkt.

5. Verkehrsführung und Verkehrsflächen, Leitungsanlagen

Die überörtliche Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr sowie den individuellen Kraftfahrzeugverkehr zur Mittleren Filderstraße ist sehr günstig. Die Rotwiesen - und Birkheckenstraße sind ausgebaut, die Verkehrsführung der Birkheckenstraße soll etwas verbessert werden.
Die innere Erschließung über die Birkenpilzstraße wird durch den Bebauungsplan neu festgelegt und gestaltet. Im westlichen Bereich existiert nur ein provisorisch hergestellter Zufahrts - weg, der völlig neu geplant und hergestellt werden muß. Der östliche und der westliche Ast werden als reine Anliegerstraßen ein unterschiedliches Verkehrsaufkommen haben. Die Verbindung beider Teilabschnitte erfolgt im Bereich der Gebäude Birkenpilzstaße 10 / 9 - 11über einen etwa 20 m langen steileren Abschnitt. Dieser ungünstige Verbindungsbereich ist jedoch akzeptabel, da der Verkehr in den einzelnen Abschnitten unabhängig voneinander entweder zur Rotwiesen - oder Birkheckenstr. abfließen kann.
Zur ausschließlichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in der Talaue wird ein Feldweg auf der bereits angelegten Wegfläche ausgewiesen, der jedoch nur eine wasserdurchlässige Decke erhalten soll. Weiterhin liegen in diesem Weg Entwässerungsanlagen der Landeshauptstadt.
In Teilbereichen des Bebauungsplangebietes sind weitere Leitungen der Bodenseewasser - versorgung und der Technischen Werke bereits verlegt. Soweit Anlagen und Leitungen in private Grundstücke eingreifen, werden entsprechende Leitungsrechte für die Stadt und die Versorgungsunternehmen festgesetzt.

6. Sozialverträglichkeit, Infrastruktur

Das Baugebiet " Birkenpilzstraße " liegt innerhalb des Stadtteiles Schönberg, der durch eine überwiegend individuelle Wohnnutzung geprägt ist.
Die Verkehrsanbindung ist durch den Busverkehr gesichert und die Ver - und Entsorgung gut ausgebaut.
Der Stadtteil Schönberg besitzt keine umfassenden eigenen Infrastruktureinrichtungen und ist weitgehend auf die Einrichtungen und Angebote der benachbarten Stadtbezirke angewiesen.
Die Versorgung des Gebietes mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist bereits ge - sichert. Die Technischen Werke bieten zur Deckung des Heizenergiebedarfes u. a. Erdgas an.
Im östlichen ausgebauten Abschnitt der Birkenpilzstr. ist ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal vorhanden. Für den westlichen Abschnitt dieser Straße ist ein etwa 120 m langer Erschließungskanal neu herzustellen.
Das anfallende Mischwasser des gesamten Baugebietes wird über die Rotwiesenstr. zum geplanten Regenüberlaufbecken Aulendorfer Straße geleitet und fließt dann zum Klärwerk Plie - ningen .

7. Umweltschutz, Grünordnungsplanung

- Eingriffsregelung nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind in den erstmals bebaubaren Bereichen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten. In der bauleitplanerischen Abwägung

ist deshalb über die Vermeidung von Eingriffen oder einen Ausgleich bzw. Ersatz zu entscheiden.
Das Amt für Umweltschutz hat im Gebiet zur Beurteilung der Eingriffe eine Bestandserhebung und Eingriffsbewertung vorgenommen.
Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich - Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, Anforderungen an die Herstellung der Stellplätze und deren Zufahrten, Pflanzgebote - ergibt sich gegenüber dem Ist - Bestand nach dem für die Landeshauptstadt Stuttgart angewendeten Berechnungsmodell ein Defizit von etwa 50 %. Dies entspricht der entsprechenden Umwandlung einer Fläche von etwa 1820 m² von der Wertstufe 0 in die Wertstufe 4 (Streuobstwiese). Ein Ausgleich dieses Defizits ist im Plangebiet nicht möglich. Als Ersatzmaßnahme ist deshalb die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Esçhen - Ahorn Sukzessionsfläche außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Mit dieser Ersatzmaßnahme wird der Eingriff infolge der Neubauflächen rechnerisch mit etwa 75% kompensiert. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der Zielvorgabe der Bebauungsplanung wird diese Ersatzmaßnahme für ausreichend und angemessen angesehen.
Die Maßnahmekosten sind von den Eigentümern, die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht erhalten, zu übernehmen.
Das Bebauungsplangebiet ist bereits weitgehend überbaut, jedoch noch nicht vollständig durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Die Erschließung ist dringend geboten, wobei auch eine Wirtschaftlichkeit der Anlagen erreicht werden sollte. Daneben ist eine städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Die bestehenden Verhältnisse sowie das Planungsziel der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung begründen den Eingriff. Dieser Eingriff wird so weit als möglich durch die Planung minimiert.

- Stadtklima

Nach dem Umweltatlas des Nachbarschaftsverbandes ist das Bebauungsplangebiet als Siedlungsgebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion dargestellt, bei der eine Nutzungsintensivierung eine erhebliche klimatisch - lufthygienische Empfindlichkeit verursacht. Es ist lokalklimatisch durch nächtliche Kaltluftflüsse aus dem Weidach - Ramsbachtalsystem und durch Kaltluftansammlungen weiterer Bachtäler gekennzeichnet. Die Neigung zur Luftstagnation würde durch eine Ausweitung der Bebauung verstärkt, wobei Dunst- und Nebelbildung klimatische und lufthygienische Nachteile für das Wohnen bringen.
Die vorgesehene Planung nimmt auf die klimatologischen Gesichtspunkte Rücksicht. Sie hält die Geländelinie der vorhandenen Bebauung ein und erstreckt sich nicht weiter in die Talaue. In lockerer Bauweise werden nur Baulücken geschlossen und nur eine Abrundung bzw. geringe Erweiterung der vorhandenen Bauzeilen vorgesehen.

- Bodenschutz

Das Baugebiet ist weitgehend überbaut und die Höhenlage der Verkehrsflächen durch den Ausbau der bestehenden und angrenzenden Straßen vorgegeben, so daß kein großer Spielraum für die Festlegung der Straßenhöhen verbleibt. Trotzdem wurde der westliche Abschnitt der Birkenpilzstraße unter Berücksichtigung der Anschlußzwänge höhenmäßig so geplant, daß der Erdaushub minimiert wird. Auch die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude erlaubt trotz des landschaftlich empfindlichen Hanggeländes noch eine gewisse Beschränkung des Erdaushubs der Baugruben.

- Verkehrsimmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird von der Birkhecken - und Rotwiesenstraße begrenzt und damit vom öffentlichen Nahverkehr der Busse tangiert. Es liegt weiterhin im Nahbereich der Aulendorfer Straße sowie der Mittleren Filderstraße.
Aufgrund des Verkehrsaufkommens dieser Straßen werden durch die verursachten Lärm -

immissionen die baugebietsbezogenen schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung bei reinen Wohngebieten überschritten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen wegen des Flächenbedarfs und möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht möglich sind, wird das Baugebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich sind.

- Grünflächen

Im Einmündungsbereich der Birkenpilz - in die Birkheckenstraße und an der Birkenpilzstr. selbst werden kleinere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Freiflächen dienen. Weiterhin werden zwei kleinere Teilflächen als private Grünflächen ausgewiesen, um hier die bestehende Nutzung als Gartenland zu erhalten.

8. Erforderliche Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Der westliche Bereich der Verkehrsfläche der Birkenpilzstr. ist bisher über private Flächen geführt und nur provisorisch als Zufahrt benutzbar und befahrbar. Zur Erschließung dieses Abschnittes sind die Planung sowie der vollständige Neubau durchzuführen.
Im östlichen Bereich dieser Straße sind nur gestalterische Verbesserungen des Straßenraumes vorgesehen. Weiterhin ist eine Verbesserung der Verkehrsführung und Trennung der Verkehrsteilnehmer im Bereich der Birkheckenstr. geplant.
Zum Vollzug des Bebauungsplanes ist voraussichtlich keine amtliche Umlegung erforderlich. Bei der geringen Zahl der Eigentümer wird die Realisierung im Wege des Grunderwebs und privater Grundstücksvereinbarungen angestrebt.

9. Statistische Daten

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche von 3,05 ha einbezogen.
Im einzelnen ergeben sich folgende Flächenanteile:

Nettobauland	2,20 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,70 ha
öffentliche und Private Grünflächen	0,15 ha

Im Gebiet sind momentan etwa 80 Wohneinheiten vorhanden. Durch Vollzug der Planung könnten ca. 60 Wohneinheiten neu entstehen, so daß mit einer ungefähren Einwohnerdichte von 160 Ew / ha nach Inanspruchnahme aller Baumöglichkeiten gerechnet werden kann.

Bemerkung:
Die Ergänzung der Begründung vom 08. April 1998 in Abschnitt Nr. 7
ist *"kursiv"* geschriebenen