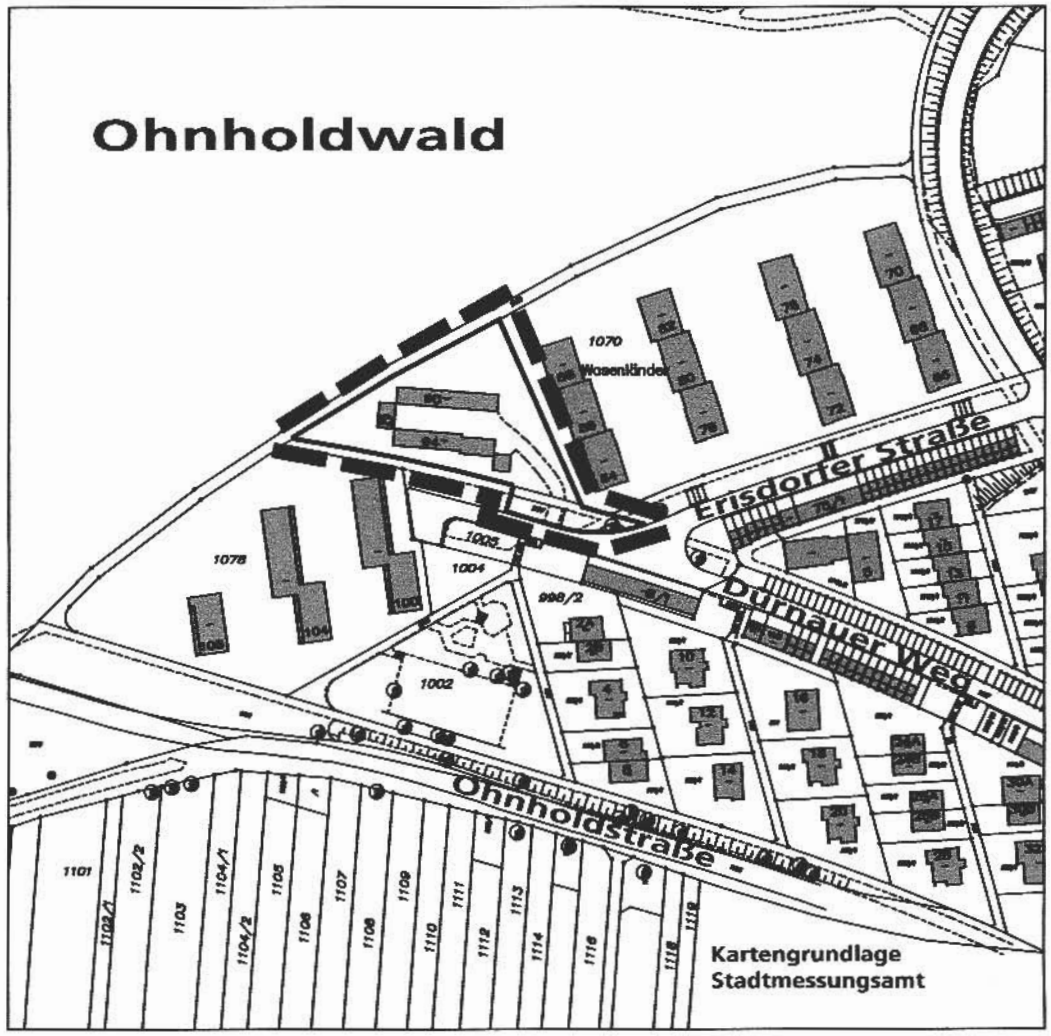
STUTTGART

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

2009/9
Anlage 2

Wohnbebauung Erisdorfer Straße (SWSG) Birkach Bi 62

Begründung



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Geltendes Recht
4. Planung
5. Erschließung
6. Umweltbelange
7. Vertragliche Regelungen (öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag)
8. Flächenbilanz

Im Einzelnen:

1. Plangebiet

Der zukünftige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Erisdorfer Straße (SWSG)" in Stuttgart-Birkach umfasst den westlichen Teilbereich des städtischen Flurstücks 1070 mit ca. 0,25 ha (Erbbauberechtigter SWSG - Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft = Vorhabenträgerin) und das Flurstück 1077 sowie einen kleinen Teil des Flurstücks 1000. Das Flurstück 1070 grenzt an den Ohnholdwald an und liegt an der Erisdorfer Straße.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin möchte auf bisher mit Garagen bebauter Fläche ein mehrgeschossiges Wohngebäude errichten.

Das Bauvorhaben kann ohne Änderung des derzeit noch gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Die Vorhabenträgerin hat deshalb beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Projekts schafft.

3. Geltendes Recht

Im Flächennutzungsplan 2010 ist der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche/Bestand" dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wasenländer III" aus dem Jahre 1978 setzt eingeschossige Garagenflächen sowie private Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum fest. Des Weiteren ist die Zu- und Ausfahrt auf einen bestimmten Bereich beschränkt worden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Textbebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere" im Stadtbezirk Birkach (1989/15). Auf die Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe (1997/7) wird verwiesen.

4. Planung

Es ist beabsichtigt, ein Wohngebäude als 3-Spänner in der Höhe gestaffelt von 7 Geschossen auf maximal 9 Geschosse mit 23 Wohneinheiten zu errichten. Für die 29 entfallenden Garagenstellplätze sollen Ersatzplätze in der neuen, zweigeschossigen in den Hang eingeschobenen erdüberdeckten Garage mit 53 Stellplätzen geschaffen werden. Zusätzlich werden für Besucher drei oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt, zwei weitere Stellplätze sind entlang der Erisdorfer Straße (Wendeplatte) ebenfalls für Besucher nutzbar.

Zur Sicherung der städtebaulichen Einfügung werden die Höhen der baulichen Anla-

gen begrenzt und ein begrüntes Flachdach vorgegeben.

Bauliche Anlagen müssen nach der Landesbauordnung einen Abstand von mindestens 30 m von Wäldern einhalten. Die vorhandene Bebauung hat einen Waldabstand von 20 m. Die vorgesehene Neubebauung wird als das Schließen einer Baulücke verstanden und somit wird seitens des Forstamtes einem Waldabstand von 20 m als Ausnahme zugestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei Grundflächenzahl (GRZ) ca. 0,32 (ohne die gemäß § 19 (4) BauNVO mitzurechnenden Anlagen) und der Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,09. Die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete werden damit eingehalten.

5. Erschließung

Verkehr

Das Baugrundstück ist über die Erisdorfer Straße erschlossen.

Das Gebiet liegt in den 500 m-Einzugsbereichen der Bushaltestellen „Dürnauer Weg" (Linien 71, 74, 76, N8) und „Birkach West" (Linien 65, 70, 71, N8).

Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und umweltfreundlichen Energien ist sichergestellt. Die SWSG und die EnBW haben sich darauf verständigt, für den Neubau und die vorhandenen Gebäude eine Pelletsholzheizungsanlage vorzusehen. Das bestehende Kanalnetz im Feldweg Flurstück 1069 und in der Erisdorfer Straße reicht für die Entwässerung des Plangebietes aus. Die Entwässerung des Neubauvorhabens erfolgt über die vorhandenen Kanäle zum Regenüberlaufbecken Aulendorfer Straße. Von dort fließt das Schmutzwasser weiter zum Klärwerk Plieningen.

6. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Umfang der geplanten Bebauung liegt unterhalb des Schwellenwerts, für den nach dem UVP-Gesetz eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich wird. Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Eingriff in Natur und Landschaft § 1a BauGB

Durch die starke Versiegelungsrate des Bestandes werden sich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch die Planung ergeben.

Klima

Im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Grundstück als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion (geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z. B. Arrondierung, Schließen von Baulücken usw.) dargestellt.

Lärm

Nach der Lärmkarte Filder aus dem Jahre 2000 ergeben sich an der Erisdorfer Straße für das Baugrundstück folgende Lärmwerte:

Tag	max. 55 dB(A)
Nacht	max. 47 dB(A)

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 45 dB(A) nachts für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus stadtgestalterischer Sicht ausscheiden, sind schutzbedürftige Räume verkehrsabgewandt anzuordnen bzw. durch passive Lärmschutzmaßnahmen normgerecht (DIN 4109) gegen den Außenlärm abzuschirmen.

Schadstoffe

Im Hinblick auf die Umsetzung des § 40 (2) Bundesimmissionsschutzgesetzes (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurde für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über 5 000 Kraftfahrzeuge/Tag) die Belastung an Stickstoffdioxid (NO_2), Benzol und Ruß am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw. Prognosen für 1995, 1998 und 2010). Danach befinden sich im Planungsgebiet keine „Verdachtsstraßen" bei denen Grenz- und Prüfwertüberschreitungen zu erwarten und weitergehende Untersuchungen erforderlich wären.

7. Vertragliche Regelungen (öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag)

Im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB sind Regelungen zu treffen, im Wesentlichen über:

- die Planungs- und Verfahrenskosten
- die Durchführung der Baumaßnahme innerhalb bestimmter Fristen
- Begrünung/Freiflächengestaltung/Dachbegrünung
- baulicher Wärmeschutz

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha, die für Wohnungsbau zur Verfügung steht. Geplant sind 23 Wohnungen für ca. 64 Einwohner.

Stuttgart, 24. September 2003/21. Januar 2004
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (61–7.2 dürr)

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor