

136

Gemeinde Schwieberdingen

Bebauungsplan " Stammheimer Straße östl. Teil "

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen begrenzt von - im Uhrzeigersinn - umlaufend :

- im Norden der *Stiegelstraße* ;
- Im Osten der westlichen Straßenbegrenzungslinie der B 10 ;
- Im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des *Vöhinger Wegs* und im Bereich der Böschung der B 10 durch die gedachte Verlängerung der Südgrenze des Flst. 1748 nach Osten hin.
- im Westen durch die Ostgrenze der Flst.e 8430/4 , 8430/2 und 8427/1.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,7 Hektar .

2 Erfordernis der Planaufstellung

Entsprechend der Zielsetzung des genehmigten Flächennutzungsplans des GVV *Schwieberdingen - Hemmingen* ist vorgesehen, die landwirtschaftlichen Flächen westlich der Bundesstraße 10 zwischen der verlängerten *Stiegelstraße* und dem *Vöhinger Weg* entsprechend wie die nördlich angrenzenden Bereiche " *Nordöstliche Stiegelstraße* " und " *Schelmanpfad* " als Wohngebiet zu nutzen.

Diese Flächen sind im FNP als Erweiterungsfläche " Gemischte Baufläche " ausgewiesen .

Die Ausweisung dieser Flächen als potentiell " Mischgebiet " ist im FNP nicht deshalb geschehen, um einen so erheblichen Mischgebietsbedarf der Gemeinde decken zu können - dieser ist außerhalb der gewerblich nutzbaren Flächen nur geringfügig - sondern im Hinblick darauf, daß die Flächen erheblichen Lärmimmissionen der angrenzenden B 10 ausgesetzt sind und zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP's an einen umfassenden aktiven Lärmschutz entlang der B 10, der diese Fläche Wohngebietstauglich machen kann, noch nicht gedacht worden war.

Seit 1990 ist durch entsprechende Überplanung und Umliegung des nördlich angrenzenden Teilgebiets " *Stiegelstraße* " eine erste Teilfläche des Gesamtgebiets dem Wohnungsbau zugeführt worden; die bauliche Realisierung steht vor dem Abschluß. Eine zweite Teilfläche " *Schelmanpfad* " wurde in den vergangenen Monaten erschlossen.

Der Bereich " *Stammheimer Straße - östl. Teil* " ist der mittlere Teilbereich des Gesamtgebiets.

Für das südliche Teilgebiet " *Seelach* " gibt es keine konkreten Planungsüberlegungen .

3 Städtebauliche Randbedingungen , geplante Art der Nutzung und Schallschutzanforderungen

Die Lärmeinwirkungen von der B 10 her fügen die westlich angrenzenden Teilgebiete zu einer städtebaulichen Schicksalsgemeinschaft zusammen; da nur ein gemeinsamer , aktiver Lärmschutz eine Eignung der Teilflächen als Wohngebiete bewirken kann.

Das Ingenieurbüro " Dr. Bender + Stahl " , Straßen- , Verkehrs- und Schallschutzplanung , Ludwigsburg hat in mehreren Lärmschutzuntersuchungen dargestellt , welche Schallschutzanforderungen zu erfüllen sind, um das städtebauliche Planungsziel einer Wohngebietsausweisung (WA) erreichen und umsetzen zu können.

Im Bereich des vorgesehenen Baugebiets *Stammheimer Straße - östl. Teil* besteht die Besonderheit, daß die B 10 auf einem bis zu 9 m hohen Damm verläuft.

Bereits eine 3 m hohe Lärmschutzwand führt wegen der o.g. Dammlage der B 10 zu einer deutlichen Reduzierung der Immissionsbelastung. Das Ergebnis der Untersuchung bezüglich einer 3 m hohen Variante bzw. einer 5 m hohen Lärmschutzwand ist in Anlage 1 dargestellt (Lage der Bezugspunkte s. Anlage 2).

Da die nördlich angrenzenden Gebiete *Nordöstliche Stiegelstraße* bzw. *Schelmenpfad* jeweils durch 5 m hohe Wände bzw. Wall/Wandkombinationen geschützt werden und eine derartige Maßnahme mit einer besseren Abschirmwirkung verbunden ist, ist eine 5 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen.

Der für die Bereiche " *Schelmenpfad* " und " *Stammheimer Straße , östlicher Teil* " beauftragte Planer sieht keinen bauplanungsrechtlichen Sinn darin, die im Bereich " *Stiegelstraße* " begonnene Form der Auseinandersetzung mit § 8 Abs. 2 BauGB fortzusetzen und vorzuschlagen " deklaratorische " Mischgebiete " mit faktisch reiner Wohnnutzung auszuweisen. Diese Ausweisungstechnik gibt nämlich der Möglichkeit Raum, daß die erheblichen Aufwendungen zur äußeren Lärmabschirmung (Lärmschutzwand-/ Mauer entlang der B 10) konterkariert werden, durch - " zulässigen " - Lärm von Emittenten innerhalb des Gebiets. Aus dieser Überlegung begründen sich auch die in Ziffer A.1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs festgesetzten Einschränkungen betreffend der Art der zulässigen Nutzungen . Als Mischgebiet ausgewiesen wird lediglich der neben einem bestehenden Flaschnereibetrieb liegende südwestliche Teil des Geltungsbereichs , in dem das bestehende Mischgebiet entlang des Vöhinger Wegs seinen Abschluß findet.

Die voraussichtliche Zahl der Wohneinheiten wird bei 80 - 100 Einheiten , entsprechend 200 bis 250 Bewohnern liegen.

4 Einzelne Festsetzungen

4.1 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die drei von Westen in das Gebiet führenden bestehenden Straßen *Stiegelstraße*, *Stammheimer Straße* und *Vöhinger Weg* erschlossen.

Im Inneren des Quartiers werden *Stammheimer Straße* und *Vöhinger Weg* durch eine Nordsüdverbindung zu einem " U " verknüpft ; dasselbe geschieht unterhalb des Böschungsfußes der B 10 mit der *Stiegelstraße* und dem *Vöhinger Weg*.

Im Bereich geringen Verkehrsaufkommens werden die Verkehrsflächen als *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung* - "Mischverkehrsfläche" ausgewiesen .

Dieses Erschließungssystem reduziert durch seine gute Aussenanbindung und innere Durchlässigkeit innerquartierliche Verkehrsbelastungen , sonst häufig verursacht durch lange innerquartierliche An- und Abfahrwege, auf ein Minimum und trägt damit zur Vermeidung innerquartierlicher Lärmentwicklungen bei . Desweiteren können Müll-, Versorgungs-, und Rettungsfahrzeuge das Quartier ohne Wende- oder Rangiervorgänge durchfahren.

Der *Vöhinger Weg* ist Hapterschließungszufahrt für einen Teil der östlich der B 10 gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Aussiedlerhöfe der Schwieberdinger Markung , er wird daher im Abschnitt des Geltungsbereichs so ausgebaut , daß über eine Länge von rund 120 m ein Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Großfahrzeugen möglich ist (6,0 m Fahrbahnbreite zzgl. durchgängig einseitigem, freien Lichtraumprofil von weiteren 2,5 m sowie zwei weiteren Aufweitungen im Bereich der von Norden einmündenden Straßen) .

4.2 Maß der Nutzung , Gebäudestellung und Gebäudehöhe

Die Aufsiedlung des Geltungsbereichs soll die Struktur der nördlich und westlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung aufnehmen und fortführen ; demgemäß wird eine vergleichbare Grundstücksausnutzung angestrebt : GRZ = " 0.4 " zzgl. 50 % Aufschlag für weitere "Versiegelungstatbestände" i.S. § 19 Abs.4 BauNVO.

Die Höhen der Gebäude werden in dem von Süd nach Nord acht Meter fallenden Gelände durch Festsetzung ihrer je maximalen Höhenlage der Erdgeschosse (bezogen auf das gebäudeumgebende vorhandene Gelände) , durch Festsetzung der zulässigen maximalen Traufhöhe und durch Festsetzung der maximalen Dachneigungen genau fixiert.

Dies zum einen , um die o.g. Einpassung in den städtebaulichen Kontext der umgebenen Wohnbebauung wirksam zu sichern und Verbiegungen des städtebaulichen Planungswillens (s. Bereich " Stiegelstraße ") vorzubeugen, zum anderen um die Schutzwirkung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 10 für alle Aufenthaltsräume zuverlässig

wirksam werden zu lassen. Demgemäß wird für die Gebäudegruppen entlang des Böschungsfusses der B 10 die maximale und minimale Traufhöhe zwingend festgesetzt, da eine Mindesthöhe der Gebäude als Schallschutz gegen die Immissionen der B 10 für das Gebiet von Bedeutung ist; hingegen die Festlegung einer maximalen Traufhöhe aus stadtgestalterischen Gründen notwendig ist.

Da im Geltungsbereich selbst und in seiner näheren Umgebung keine Park- und Stellplätze zur Verfügung stehen oder erstellt werden können, wird eine am vorhersehbaren Mindestbedarf orientierte Quote der notwendigen Stellplätze (1,5 je Wohneinheit bzw. 1.0 bei Wohneinheiten unter 40 m² Wohnfläche) festgesetzt; dabei ist die *Aufrundungsvorschrift der Gemeinde Schwieberdingen* zu beachten.

5 Grünordnerische Festsetzungen

Die vorgesehenen Pflanzbindungen und Gebote (s. Grünordnungsplan) sind Bestandteil dieses Plans.

Zusammenfassende Beurteilung :

Durch den Bebauungsplan werden keine hochwertigen Flächen umfaßt. Die umfangreichen grünordnungsrechtlichen Festsetzungen und die Vorschrift, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, gewährleisten die weitgehende Reduzierung versiegelter Flächen.

Die Abpflanzung gegen die B 10 erfolgt durch die Anlegung einer öffentlichen Grünfläche (siehe Nr. A7 der textlichen Festsetzungen und Vorschriften zur Pflanzbindung *Pfb 2* sowie Pflanzgebot *Pfg 4*).

Durch diese geschilderten Maßnahmen wird dem planungsrechtlichen Erfordernis, Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren, weitestgehend Rechnung getragen. In Anbetracht des Planungsziels, zur Deckung des erheblichen Wohnungsbedarfs in Schwieberdingen in flächenschonender Weise bezahlbares Bauland bereitzustellen, hält die Gemeinde Schwieberdingen zusätzliche grünordnungsrechtliche Vorschriften nicht für erforderlich.

6 Kosten

Die Erschließung des Gebiets wird einem Erschließungsträger übertragen.

7 Anlagen

- Anlage 1 : Lärmschutzgutachten des Büro *Bender + Stahl* Ludwigsburg
- Anlage 2 : Grünordnungsplan des Büro *Prof. Schmid, Treiber, Partner* Leonberg

aufgestellt : Stuttgart - Schwieberdingen
Ausgefertigt gemäß
Satzungsbeschluß
vom 24.06.1998



20. November 1996 / 16. Juli 1997

Spiegel, Bürgermeister

Nölle