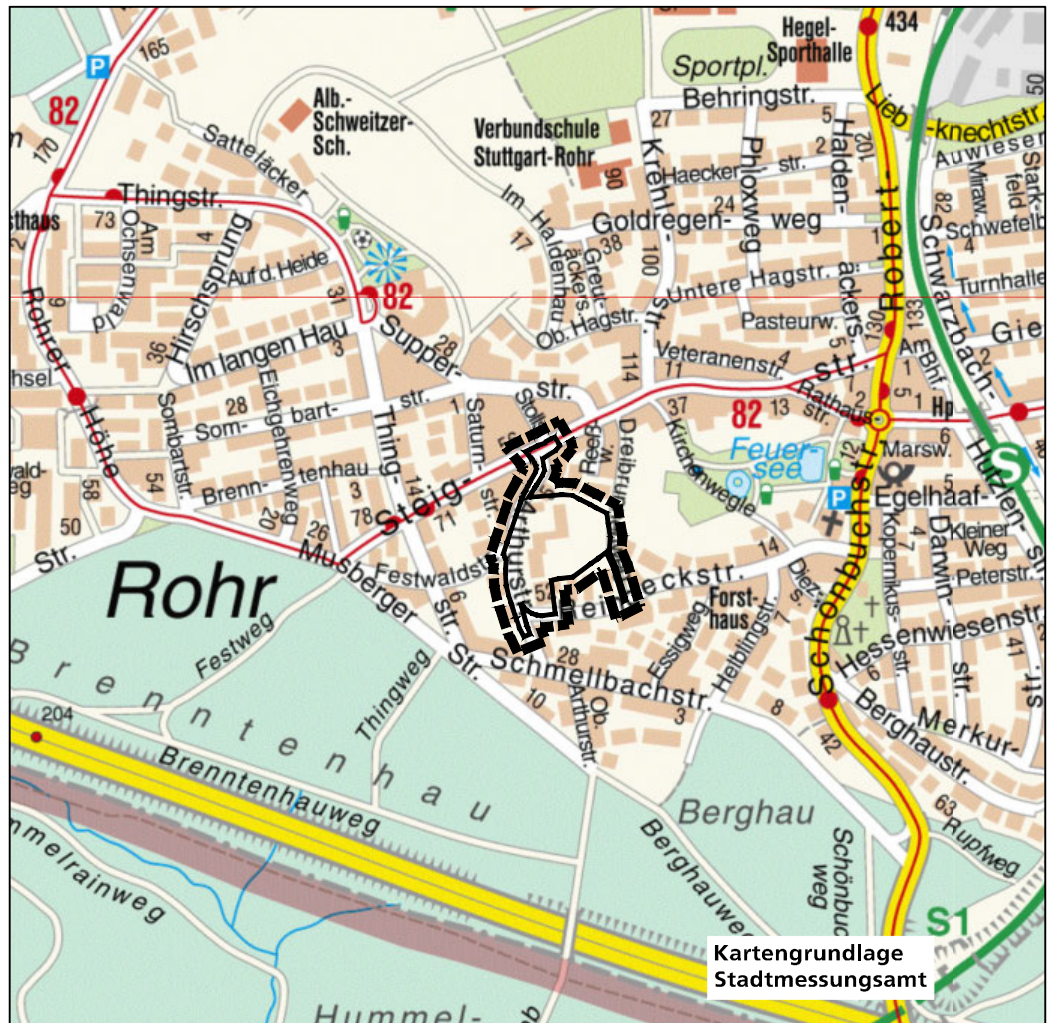


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Arthurstraße / Dreibrunnenweg Vaihingen (Vai 250)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Arthurstraße/Dreibrunnenweg im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 250)

Inhaltsübersicht

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Bestehende Bauungs- und Nutzungsstruktur
4. Planerische Zielsetzungen
5. Erschließung
6. Umweltbelange
7. Flächenbilanz

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das ehemalige Feierabendheim, ein Alters- und Pflegeheim der evangelischen Diakonissenanstalt Stuttgart aus dem Jahr 1967, wird nicht mehr als solches benötigt. Zeitweise wurde das Gebäude als Unterkunft für Auszubildende in Pflegeberufen genutzt. Seit Mitte 2013 werden die Gebäude als Flüchtlingsunterkunft verwendet. Eine Prüfung möglicher nachrückender Gemeinbedarfe wurde vorgenommen, ein Bedarf über die geplante Kindertagesstätte hinaus besteht nicht.

Mittelfristig ist hier eine Neubebauung mit Wohnungen und einer Kindertagesstätte geplant. Da für den Geltungsbereich im Wesentlichen lediglich ein einfacher Bebauungsplan (Baulinienplan) aus dem Jahr 1908 vorliegt, soll entsprechend dem Ergebnis eines noch durchzuführenden städtebaulichen Gutachterverfahrens qualifiziertes Planungsrecht geschaffen werden.

Im Hinblick auf die zeitliche Abfolge der einzelnen Planungsschritte sollen ein Bebauungsplan- und ein entsprechendes Flächennutzungsplanänderungsverfahren bereits jetzt eingeleitet werden, um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern. Damit können auch Entwicklungen im Geltungsbereich verhindert werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen zuwider laufen könnten. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird parallel zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes gestartet.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemeinbedarfsfläche/größere Gebäude für soziale Zwecke (Alten- und Behinderteneinrichtungen, Bürgerhäuser) sowie eine/n Grünkorridor/Grünvernetzung durch Siedlungsbereiche dar. Im östlichen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und in den übrigen umgebenden Bereichen Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Diese Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan Arthurstraße/Dreibrunnenweg vorgenommen. Das FNP-Änderungsverfahren soll vor dem Auslegungsbeschluss eingeleitet werden.

Bebauungspläne

Qualifiziertes Planungsrecht liegt für den Geltungsbereich nur in den Randbereichen vor: Im Süden gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohnanlage Reinbeckstraße 1999/10, im Westen der Bebauungsplan Arthurstraße 1977/1 und im Norden der Bebauungsplan Dreibrunnenweg 1971/60. Für Flächen, die im Geltungsbereich des aufzu-

stellenden Bebauungsplans liegen, setzen diese Bebauungspläne zum Großteil öffentliche Verkehrsflächen sowie allgemeine Wohngebiete fest.

Innerhalb des Plangebiets hat sich die vorhandene Bebauung nach dem nicht rechtswirksamen Bebauungsplan 1964/62 sowie der nicht rechtswirksamen Baustaffel 7 entwickelt (nö-Pläne).

Der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan aus dem Jahr 1908 setzt Baulinien, Vorgartenflächen und Verkehrsflächen auch im östlich angrenzenden Park fest. Die Festsetzungen wurden nicht realisiert. Der Bereich des ehemaligen Diakonissenheims wird deshalb bisher bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs (Dreibrunnenweg) liegt im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens Ortsmitte Rohr (Vai 220). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2. Mai 1995 gefasst.

Rahmenplan Rohr

Der Rahmenplan Rohr aus dem Jahr 1994 grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich an. Die Wegeverbindung Dreibrunnenweg ist als Fußweg mit begleitenden Baumpflanzungen dargestellt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Konzept „Einzelhandel und Zentren“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart GRDRs 222/2008) dargelegten Zentren. Mit dem vollständigen Ausschluss von großflächigem Einzelhandel entsprechen die geplanten künftigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans diesem Konzept.

Vergnügungsstättenkonzeption

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) GRDRs 130/2013 für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen zur Umsetzung der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption wurde am 23. April 2013 gefasst.

Entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption (GRDRs 670/2011) werden Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Nutzungen sowie Wettbüros, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, im gesamten Geltungsbereich durch die Festsetzung eines entsprechenden eingeschränkten allgemeinen Wohngebiets und einer Gemeinbedarfsfläche ausgeschlossen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Denkmale vorhanden.

Erhaltungssatzung

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs liegt zu einem kleinen Teil, der im Wesentlichen vor allem als Verkehrsfläche festgesetzt ist, in der Erhaltungssatzung für die städtebauliche Gesamtanlage Vai 2 Alt-Rohr.

Lärmaktionsplan

Die Umgebungslärmrichtlinie bzw. das Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie in nationales Recht verpflichten die Gemeinden, alle 5 Jahre eine Lärmkartierung und darauf

aufbauend einen Lärmaktionsplan für Hauptlärmquellen aufzustellen. Hauptlärmquellen sind vor allem Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken. Großstädte müssen darüber hinaus sonstige Straßen, Stadtbahn- oder Straßenbahnstrecken sowie bestimmte Hafen- und Industrieanlagen erfassen, soweit sie erheblichen Umgebungslärm hervorrufen. Die Stadt Stuttgart hat sonstige Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 4000 Kfz/Tag in die Lärmkartierung aufgenommen.

Bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten alle fünf Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung, werden die Lärmkartierung sowie die -aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet. Die aktuelle Lärmkartierung für Stuttgart stammt aus dem Jahr 2012, der Lärmaktionsplan wird derzeit überprüft.

Luftreinhalte-/Aktionsplan

Der Luftreinhalte-/Aktionsplan, der dafür sorgen soll, dass die Luftqualität in Stuttgart besser wird, ist am 1. Januar 2006 in Kraft getreten und wurde im Jahr 2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalte-/Aktionsplan enthält ein Paket von 36 Einzelmaßnahmen, z. B. das Lkw-Durchfahrtsverbot, die Einführung der Umweltzone und die Plakettenpflicht für Kfz verbunden mit Fahrverboten für Fahrzeuge mit hohem Schadstoffausstoß, geringere Geschwindigkeiten auf verschiedenen Hauptstraßen, der Ausbau des Stadtbahnnetzes, das Parkraummanagement, die Förderung des Radverkehrs und die Umrüstung des städtischen Fuhrparks auf schadstoffarme Fahrzeuge.

3. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die bestehenden Gebäude des Alten- und Pflegeheims und das Wohngebäude Reinbeckstraße 52 (ehemaliges Blindenheim) befinden sich entlang der Arthurstraße, der rückwärtige Bereich bis zum Dreibrunnenweg ist frei von jeglicher Bebauung und als private Parkfläche angelegt. Zahlreiche erhaltenswerte Bäume sind vorhanden. Die umgebende Bebauung besteht größtenteils aus Wohngebäuden.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Fläche des Stadtparks Rohr sowie die privaten Gärten im Gewann Pfaffenwiesen an.

Die Gebäudestruktur innerhalb des Plangebiets ist überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren mit Umbauten, die in den Jahren 1982 bzw. 2000 getätigt wurden.

Die realisierten Grundflächenzahlen (GRZ) liegen beim Alten- und Pflegeheim bei ca. 0,13, beim Gebäude Reinbeckstraße 52 (ehemaliges Blindenheim) bei ca. 0,2. Das Alten- und Pflegeheim hat 2 bis 3 Geschosse, das Gebäude Reinbeckstraße 52 hat zwei Geschosse.

Das Gelände weist ein starkes Gefälle in West-Ost-Richtung auf, mit bis zu 17,5 %. Das heutige Alters- und Pflegeheim ist aufgrund der Topografie weithin sichtbar.

Angrenzend wurden 1999 entlang der Reinbeckstraße drei Wohngebäude durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht, mit einer GRZ von ca. 0,19 und einer GFZ von ca. 0,47. Nördlich des Geltungsbereichs wurde 1971 mit dem Bebauungsplan Dreibrunnenweg ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,7 festgesetzt bei Z= I+IU (Untergeschoss). Westlich des Geltungsbereichs ist 1977 durch den Bebauungsplan Arthurstraße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden, mit Z= II, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6.

Grundbesitz

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich keine städtischen Flächen vorhanden. Für den geplanten Ausbau des Fußweges Dreibrunnenweg und der Arthurstraße sowie für die Herstellung der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte und der öffentlichen Grünfläche mit einer Wegebeziehung zwischen der Arthurstraße und dem Dreibrunnenweg ist ein Grunderwerb erforderlich.

4. Planerische Zielsetzungen

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen u. a. folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Erstmalige Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des ehemaligen Alters- und Pflegeheims und des Gebäudes Reinbeckstraße 52. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte,
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Festsetzung der Verkehrsfläche teilweise entsprechend dem Bestand bzw. dem reduzierten Straßenausbaus. Teilweise ist darüber hinaus auf privaten Flächen die Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche erforderlich,
- Dauerhafte Bestandssicherung und Schutz erhaltenswerter Bäume sowie Herstellung neuer Baumstandorte,
- Festsetzung von stadtbildprägenden Grünbereichen mit Sicherung stadtklimatischer, naturschutz- und artenschutzfachlicher sowie stadtgestalterischer Funktionen,
- Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Schaffung einer Wegeverbindung von der Steigstraße zur Reinbeckstraße (Dreibrunnenweg),
- Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Schaffung einer neuen Wegeverbindung zwischen der Arthurstraße und dem Dreibrunnenweg bzw. dem angrenzenden Park,
- Festsetzung der bisher als Verkehrsfläche festgesetzten und nicht realisierten Wegeverbindung zwischen Arthurstraße und dem Dreibrunnenweg als überbaubare Grundstücksfläche bzw. private Grünfläche.

Nutzungskonzept/Grünordnungskonzept

Für die Grundstücke der evangelischen Diakonissenanstalt Stuttgart wurde vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung ein Nutzungskonzept auf der Grundlage eines Grünordnungskonzepts entwickelt, die beide als Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren dienen (Anlage 3 und 4).

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner topografischen Lage und umfangreichen Vegetationsstrukturen Bestandteil des für den Stadtteil Rohr stadtklimatisch relevanten innerstädtischen Grünsystems. Darüber hinaus zeichnet sich der vorhandene Vegetationsbestand als Lebensraum für teilweise streng geschützte Tier-(Grünspecht, drei Fledermausarten) und Pflanzenarten aus. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird deshalb das Ziel verfolgt, die bisher vorhandenen ökologischen und stadtklimatischen Funktionen durch geeignete städtebauliche und grünplanerisch Festsetzungen möglichst zu erhalten, wobei insbesondere die Verbindungsfunktion zwischen den Frischluftproduktionsgebieten (Waldflächen) westlich des Geltungsbereichs und den talabwärts gelegenen Grünflächen (Feuersee) im Zentrum Rohrs gesichert werden soll. Aus diesem Grund besteht die Absicht, innerhalb des Geltungsbereichs eine hangabwärts in West-Ost-Richtung verlaufende Grünzone herzustellen und die umfangreichen Baumbestände im Bereich der Arthurstraße sowie im östlichen Grundstücksbereich u. a. als Rückzugsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere ebenfalls von Bebauung freizuhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Vorgesehen ist entsprechend der Umgebung ein allgemeines Wohngebiet. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von ca. 0,4 und eine GFZ von ca. 1,2 geplant. Die Werte entsprechen den Obergrenzen der BauNVO, die damit eingehalten werden. Im WA sollen insbesondere Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Damit können bei Bedarf auch Einrichtungen wie Pflegeheime oder Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen realisiert werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund der Lage innerhalb des Wohngebiets, der topografischen Situation bzw. Fernwirkung sowie der Maßstäblichkeit dieser Nutzungen ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (z. B. Wettbüros als Gewerbebetriebe) sind in Wohngebieten nicht zulässig und sind damit entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption ausgeschlossen.

Das Grundstück Reinbeckstraße 52 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, da für dieses Grundstück ebenfalls kein qualifiziertes Planungsrecht vorliegt. Das bestehende Wohngebäude soll in seinem Bestand gesichert werden.

Gemeinbedarfsfläche

Um die erforderliche, ca. 6- gruppige Kindertagesstätte für die neue Wohnbebauung und die Umgebung zu ermöglichen, soll eine Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Grünflächen

• Private Grünfläche

Um eine unversiegelte Freiflächengestaltung mit hohem Grünanteil im östlichen Teilbereich, angrenzend an den Park, gewährleisten zu können, wird in diesem Bereich entsprechend dem oben genannten Grünordnungskonzept bzw. Nutzungskonzept eine private Grünfläche festgesetzt. Der erhaltenswerte Baumbestand kann dadurch geschützt werden.

• Öffentliche Grünfläche

Um die Wegebeziehung mit begleitender Begrünung zu sichern und stadtklimatische Belange zu berücksichtigen, ist eine öffentliche Grünfläche in West-Ost-Richtung zwischen Gemeinbedarfsfläche und allgemeinem Wohngebiet geplant.

Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen, vor allem die der Arthurstraße, wurden nicht entsprechend dem Bebauungsplan von 1977 mit einer Straßenbreite von 10,0 m, sondern reduziert ausgebaut. Der Bestand wird größtenteils so festgesetzt, teilweise ist zusätzlich die Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche auf privaten Flächen erforderlich, um die erforderliche Gehwegfläche realisieren zu können. Ein entsprechender Grunderwerb ist für die Herstellung der Straße erforderlich.

In Nord-Süd-Richtung ist eine nicht befestigte Wegeverbindung (Dreibrunnenweg) von der Steigstraße zur Reinbeckstraße festgesetzt, die bisher jedoch nicht ausgebaut wurde. Ein kleiner Teil des Weges verläuft auf dem Privatgrundstück der evangelischen Diakonissenanstalt (Flst. 196) und muss erworben werden. Diese Wegeverbindung soll ebenso wie eine neue Wegeverbindung in West-Ost-Richtung von der Arthurstraße zum Dreibrunnenweg festgesetzt werden. Damit kann eine Verbindung zum Park bzw. dem Zentrum von Rohr geschaffen werden. Die bisher im Bebauungsplan Dreibrunnenweg 1971/60 festgesetzte und nicht realisierte Gehwegverbindung am Nordrand des Gel-

tungsbereichs von der Arthurstraße zum Dreibrunnenweg wird nicht mehr weiterverfolgt. Stattdessen wird hier ein WA-Gebiet bzw. private Grünfläche festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten z.B. zu Werbeanlagen, Antennen, Einfriedigungen und Dachgestaltung sollen örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

5. Erschließung

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle Steigstraße der Buslinie 82 (in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet) mit Anschluss an den Verkehrsknotenpunkt Vaihingen Bahnhof mit Stadt- und S-Bahnen erschlossen.

Geh- und Radwegeverbindungen

Geh- und Radwegeverbindungen bestehen teilweise entlang der Straßen im Geltungsbereich.

Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die Steigstraße, die Reinbeckstraße und die Arthurstraße erschlossen.

Ruhender Verkehr

Es ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr überwiegend in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.

6. Umweltbelange

Geschützte Arten

Das Gutachten zum Vorkommen geschützter Arten vom August 2014 hat bezüglich Vögel und Fledermäuse Folgendes ergeben:

„Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück mit einem umfangreichen Baum- und Gehölzbestand in der Umgebung eines Wohngebiets mit Einzel- und Villenhausbebauung in der Mitte des Stadtteils Rohr und der angrenzenden Grünanlage um den Feuersee Rohr. Insgesamt wurden bei der Untersuchung 22 nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Vogelarten festgestellt, von denen der Grünspecht, der als Nahrungsgast vorkommt, darüber hinaus streng geschützt ist. Arten, die nach der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt sind, wurden dagegen nicht festgestellt. Unter den 22 vorkommenden Vogelarten sind 15 Brutvogelarten, davon zwei außerhalb des Plangebiets, sowie sechs Nahrungsgäste und ein Durchzügler. Zwei Arten sind in der Roten Liste Baden-Württemberg (Vorwarnliste) verzeichnet, davon Haussperling als Brutvogelart und Star als Nahrungsgast. Bei der Untersuchung von Fledermäusen konnten drei Arten unterschieden werden. Am weitaus häufigsten wurde die Zwergfledermaus festgestellt, einmal der Große Abendsegler und gelegentlich die Rauhaufledermaus. Alle Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng und nach Anlage IV der FFH-Richtlinie besonders geschützt sowie in der Roten Liste verzeichnet. Alle drei Arten nutzen das Planungsareal als Jagdgebiet und überfliegend. Aufgrund der extensiv genutzten und strukturreichen Vegetation sowie dem umfangreichen Gehölzbestand in der Nähe der Grünanlage stellt der Lebensraum ein gutes Nahrungshabitat mit potenziellen Quartieren für Fledermäuse dar. Bei der Zwergfledermaus ist von Quartieren an den Gebäuden des Wohnheims und an einzelnen Bäumen auszugehen. Bei der Neubebauung des Areals und möglichen Eingriffen durch Rodung von Bäumen und Gehölzen so-

wie den Abriss von Gebäuden ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wahrscheinlich.“

Im Rahmen der Neubebauung werden deshalb voraussichtlich artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Planungsprozess konkretisiert werden.

Baumbestand

Der Baumbestand wurde bereits aufgenommen, die Bewertung steht noch aus.

Klima

Der Geltungsbereich umfasst bebauten Gebiet mit geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung z. B. Arrondierung, Schließen von Baulücken.

Lärm

Aus der Lärmkarte Stuttgart (EU-Lärmkartierung 2012) können folgende Werte für Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 4 000 Kfz/Tag am Straßenrand abgeleitet werden:

Straßenverkehr

	nachts dB(A)	tags dB(A)+ 10 dB(A)
Steigstraße	55 bis 60	65 bis 75

Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nachts 45 dB(A) und 50 dB (A) tags nach der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, inwieweit aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Luftschadstoffe

Es ist nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte zu rechnen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren geprüft.

Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich keine altlastenverdächtigen Flächen.

7. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,7 ha.

Bebauungsplan Arthurstraße/Dreibrunnenweg (Vai 250)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:
1999/10, 1977/1, 1971/60, 1908/48

Das Plangebiet ist bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zu beurteilen nach § 34 BauGB

Das Plangebiet ist zu beurteilen nach § 35 BauGB

Ermittlung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB

„Checkliste“

- Vorläufige und überschlägige Einschätzung der mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltwirkungen und vorläufige Einschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung -

Bearbeitungsstand: Aufstellungsbeschluss

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit - § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB:

Hinweise:

Der Bewertungsaspekt Erholung in der freien Landschaft wird unter dem Bewertungsaspekt Landschaft abgehandelt.

Der Bewertungsaspekt Belastung mit Luftschadstoffen sowie bioklimatische Belastungen (Hitzestress, Schwüle) wird unter dem Bewertungsaspekt Klima und Luft abgehandelt.

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Schutzgut Mensch	Erläuterung	1	2	3	4	5
Wohnumfeld (räumliche - gestalterische Aspekte)	Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung mit dem ehemaligen Alten- und Pflegeheim sowie einer umgebenden Wohnbebauung charakterisiert. Der Bebauungsplan setzt erstmalig die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Attraktivität des innerstädtischen Lebensraums soll gesteigert werden.	x				
Wohnumfeld - Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	Im Geltungsbereich gibt es bisher keine erholungsrelevante Infrastruktur. Bestehende private Grünbereiche und vorhandene Wegebeziehungen (Dreibrunnenweg) sollen gesichert sowie eine neue Wegebeziehung realisiert werden.		x			
Lärm - Verkehr	Das Plangebiet ist nicht stark vom Lärm beeinträchtigt	x				
Lärm - Gewerbe / Industrie	-	x				
Lärm - Sport	--	x				
Lärm - Freizeit	--	x				

Erschütterungen	--	x				
Luft - Luftschadstoffe	vgl. SG Klima und Luft					
Veränderung von Wegebeziehungen durch die Planung: Trennwirkung/Barrierewirkung zwischen Wohnstätten und für die Erholung bedeutsamen Bereichen sowie zwischen Wohnstätten und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten	<p>Eine zusätzliche Wegebeziehung in Ost-West-Richtung als Verbindung vom Park zur Arthurstraße ist vorgesehen.</p> <p>Die vorhandene Wegebeziehung Drei-brunnenweg soll gesichert werden.</p> <p>Durch die Sicherung dieser vorhandenen und der zusätzlichen Wege sollen u. a. die Fußwegeverbindungen in den Park bzw. das Zentrum von Rohr verbessert werden.</p>		x			
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen: 1= ja / 2 = nein						
Lärmaktionsplan	Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Gebiets des Lärmaktionsplans. Dieser enthält keine konkreten Maßnahmen für das Plangebiet					-
Luftreinhalteplan	vgl. SG Klima und Luft					-
Sonstiges / Anmerkungen:						
Keine						
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:						
Keine						
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Mensch:						
keine						

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erläuterung	1	2	3	4	5
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	Im Plangebiet befinden sich für die Nähe zum Stadtpark Rohr charakteristische Habitate der Siedlungsflächen (Gärten), die besonders oder streng geschützten Arten Lebensraum bieten. Durch den vorgesehenen Bebauungsplan wird die Bebauung von Teilbereichen dieser Biotop- und Nutzungstypen ermöglicht.				x	x
Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten	22 Vogelarten 3 Fledermausarten				x	
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)	-		x			
Biodiversität / Vielfalt an Arten und Lebensräumen	Innerstädtischer Siedlungsbereich mit Gartenflächen			x		
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben: 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen						
		1	2	3		
Sicherung und Entwicklung von Natura 2000 - Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete)	Kein FFH-Gebiet	x				-
Naturschutzgebiete	Kein Naturschutzgebiet	x				-
Landschaftsschutzgebiete	Kein Landschaftsschutzgebiet	x				-
Naturdenkmale	Kein Naturdenkmal	x				-

Nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope	Biotopstrukturen sind im Bereich der künftigen privaten Grünfläche vorhanden			x	-
Geschützte Grünbestände / Bäume nach Baumschutzsatzung	Erhaltenswerter Baumbestand ist vorhanden	x			-
Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	22 Vogelarten, Fledermäuse			x	-
Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten	Grünspecht, Fledermäuse			x	-
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen: 1= ja / 2 = nein					
Zielsetzung Landschaftsplan	Verbesserung der Grünverbindung	1	2		-
		x			
Zielsetzung Biotopverbundplanung	--	1	2		-
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine				
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine				
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität:	Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG liegt vor.				

Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen	Erläuterung	1	2	3	4	5
Filter und Puffer für Schadstoffe / Schutz des Grundwassers	Ein gewachsener Boden ist in einem großen Teil des Bereichs anstehend. Die Planung setzt erstmalig die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest.			x		
Standort für Kulturpflanzen / Bodenfruchtbarkeit	Natürliche Vegetation ist in großem Umfang vorhanden. Je nach vorhandenem Versiegelungsgrad sind im Plangebiet Böden der Qualität gering bis mittel anzutreffen.			x		
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt / Retention von Niederschlagswasser	Mit Ausnahme der Verkehrsflächen weist der Bereich eine Versiegelung von 0 bis 50% auf.			x		
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	-			-		
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biotop-typen	Nicht vorhanden			-		
Bodenqualitätsstufen im Plangebiet nach BOKS: Im Plangebiet gibt es in Abhängigkeit von Bodentyp und Versiegelungsgrad Böden mit der Qualitätsstufe 2 (gering) bis 3 (mittel).						
Vorläufige überschlägige Bilanzierung gemäß BOKS:	Die vorläufige Bilanzierung von 36-2 nach den Richtlinien des BOKS (Vergleich Ist-Zustand mit dem geplanten Zustand) führt zu folgendem Ergebnis: <i>Kann erst nach der Behördenbeteiligung ermittelt werden.</i>					

Altlasten	Es liegen keine Verdachtsflächen im Plangebiet.
Sonstiges / Anmerkungen:	-
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Boden:	Nicht erforderlich

Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr.7a und g BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Schutzgut Wasser	Erläuterung	1	2	3	4	5
Grundwasser - Veränderung von Grundwasserströmen	Im Umfeld des Geltungsbereichs wurde Grundwasser zwischen 474,00 und 477,00 ü. NN gemessen.					
Grundwasser - Verschmutzung durch Schadstoffeinträge	Die Beteiligung der Behörden wird nach dem Aufstellungsbeschluss durchgeführt. Die Ergebnisse werden eingearbeitet.					
Grundwasser - Veränderung von Grundwasserneubildungsraten	Die Beteiligung der Behörden wird nach dem Aufstellungsbeschluss durchgeführt. Die Ergebnisse werden eingearbeitet.					
Oberflächengewässer - Gewässerstruktur	Nicht vorhanden	x				
Oberflächengewässer - Gewässergüte	Nicht vorhanden	x				
Oberflächengewässer - Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen	Keine	x				
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben: 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen						
		1	2	3	4	5
Wasserschutzgebiete	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten	x				-
Heilquellenschutzgebiete	Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Heilquellenschutzgebiets	x				-
Überschwemmungsgebiete	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten	x				-

Sonstiges / Anmerkungen:	Keine
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Wasser:	Keine

Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Schutzgut Klima und Luft	Erläuterung	1	2	3	4	5
Thermische Belastung - Verringerung / Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)	Der Geltungsbereich umfasst bebautes Gebiet mit geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung z. B. Arrondierung, Schließen von Baulücken.			x		
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen	Durch die Bebauung des Plangebiets werden voraussichtlich keine bestehenden Gebäuden verschattet.	x				
Kaltluftentstehung - Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten	Die mit der Planung einhergehende Erhöhung des Versiegelungsgrads führt zu Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen. Das dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegende Grünordnungskonzept bezweckt jedoch die Sicherung der Grünbereiche mit stadtklimatisch relevanten Funktionen.	x				
Durchlüftung und Kaltluftströmungen - Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung	Das Gebiet liegt außerhalb signifikanter Kaltluftströmungen. Die benachbarten Freiflächen fungieren jedoch als Kaltluftentstehungsgebiete und bewirken aufgrund der Reliefverhältnisse nächtliche Hangabwinde. Diese erfahren durch die östlich des Geltungsbereichs gelegenen Freiflächen eine Verstärkung. Die neue öffentliche Grünfläche soll die Verbindungsfunktion zwischen den Frischluftproduktionsgebieten westlich des Geltungsbereichs (Waldflächen) und den talabwärts gelegenen Grünflächen (Feuersee) im Zentrum Rohr sichern. Die	x				

	lokalen Belüftungsbeiträge sind für nachfolgende Ortslage bedeutsam.					
Luftschadstoffe - Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände	Im Geltungsbereich sind keine Überschreitungen der gültigen Grenzwerte zu erwarten. Ein Luftschadstoffgutachten wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.	x				
Luftschadstoffe - Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen	s. o.					
<p>Darstellungen Klimaatlas: Der Klimaatlas weist den vorgesehenen Geltungsbereich als Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion aus. Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z. B. Arrondierung, Schließen von Baulücken.</p>						
<p>Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben: 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen</p>						
Luftreinhalteplan	Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes	1 x	2	3	-	
Sonstige klimabedeutsame Grünlagen (bspw. Rahmenplan Halbhöhenlagen)	Keine	1 x	2	3	-	
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine					
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine					
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Klima und Luft:	Keine					

Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Schutzgut Landschaft	Erläuterung	1	2	3	4	5
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Stadtpark Rohr an. Mit der Planung wird eine Verbesserung des innerstädtischen Stadtbildes verfolgt.	x				
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	keine	x				
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	Von der Rohrer Ortsmitte ist die Bebauung entlang der Arthurstraße sichtbar					x
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	Keine	x				
Gestaltung Ortsrand / Einbindung in die Landschaft	Durch Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen kann der Baumbestand gesichert werden.	x	x			
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Gehwegverbindungen werden geschaffen bzw. gesichert. Ein Freiraumkorridor mit Wegeverbindung soll geschaffen werden.	x				

Sonstiges / Anmerkungen:	Keine
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Landschaft:	Keine

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	Erläuterung	1	2	3	4	5
Baudenkmale einschließlich Umgebung		x				
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	s. o.	x				
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente	Nicht bekannt	x				
Archäologische Funde	Nicht bekannt	x				
Sonstige Sachgüter	Nicht bekannt	x				
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine					
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine					
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:	Keine					

Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt:

Sonstige Bewertungsaspekte	geplante Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung
Vermeidung von Emissionen	Wird geprüft
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Wird geprüft
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Wird geprüft
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	Nicht bekannt
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten in Bezug auf sonstige Bewertungsaspekte:	Keine

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, den 7. Dezember 2015

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor