

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Ramsbachstraße Nord Degerloch (De 115)

Begründung



Inhaltsverzeichnis

- 1. Plangebiet**
- 2. Bauplanungsrecht-**
 - 2.1 Bebauungspläne
 - 2.2 Vergnügungsstätten
 - 2.3 Flächennutzungsplan und sonstige Planungen
- 3. Verfahren nach § 13a BauGB**
- 4. Ziel und Zweck der Planung**
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Planerische Gestaltung
 - 5.2 Art der Nutzung
 - 5.3 Maß der Nutzung
 - 5.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
- 7. Auswirkungen auf die Umwelt**
 - 7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - 7.2 Umweltprüfung/Umweltbericht
 - 7.3 Belange des Umweltschutzes
- 8. Verkehrserschließung**
- 9. Sozialverträglichkeit**
- 10. Ver- und Entsorgung**
- 11. Planverwirklichung, Maßnahmen**
 - 11.1 Bodenordnung
 - 11.2 Erforderliche Maßnahmen, finanzielle Auswirkungen
- 12. Flächenbilanz**

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtbezirks Stuttgart-Degerloch inmitten eines größeren zusammenhängenden Wohngebiets. Dieses Wohngebiet hat sich im Wesentlichen seit Mitte der 1930er Jahre entwickelt. Es ist dort überwiegend Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorhanden, die Gebäude sind in der Regel zweigeschossig und mit geneigtem Sattel- bzw. Walmdach ausgeführt. Dabei ist die Bebauung mit vielen Bäumen und Sträuchern durchsetzt, insbesondere östlich der Ramsbachstraße sind große Gärten vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind seit 2009 zwölf freistehende Einfamilienhäuser (teilweise mit Einliegerwohnung) entstanden bzw. noch im Bau. Das Plangebiet fällt nach Süden bzw. nach Südosten hin ab, es folgt im Wesentlichen dem Verlauf des mittlerweile verdolten Ramsbaches. Südöstlich befindet sich das Naturfreundehaus mit großer, nicht überbauter Grundstücksfläche. Dort finden regelmäßig im Freien und im Gebäude Veranstaltungen statt. Östlich dieses Grundstücks schließt ein Wald an.

An das übergeordnete Erschließungsnetz des Individualverkehrs ist das Gebiet über die Reutlinger Straße und die Roßhaustraße angebunden. In einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m bzw. 1200 m besteht im nördlich gelegenen Ortszentrum Degerlochs am Albplatz bzw. im Verlauf der Löffel-/Jahnstraße Anschluss an mehrere Stadtbahnlinien. Außerdem ist das Plangebiet auch über mehrere Buslinien an der Hoffeld- bzw. Epplerstraße an den ÖPNV angeschlossen.

Der Haupteinkaufsbereich des Stadtbezirks Degerloch befindet sich in einer Entfernung von etwa 400 bis 800 m an der Epplerstraße. Hier gibt es ein umfassendes und vielfältiges Angebot in der Lebensmittelnahversorgung sowie ein ausgeglichenes Angebot im sonstigen kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Das Schulzentrum mit mehreren weiterführenden Schulen und das Sportgebiet „Waldau“ sind noch fußläufig zu erreichen (jeweils ca. 1200 m).

2. Bauplanungsrecht

2.1 Bebauungspläne

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ramsbachstraße Teil 1 (De 107.1) lag das Plangebiet im Geltungsbereich der Bebauungspläne 1934/51, 1935/68 und 1937/76. Diese Bebauungspläne sahen einen großzügig gestalteten Ausbau der Ramsbachstraße mit daran anschließenden Vorgartenflächen und Baulinien vor. Weiter lag das Plangebiet im Bereich der Baustaffeln 7 und 8 der Ortsbausatzung aus dem Jahr 1935 (OBS).

Mit dem Bebauungsplan De 107.1, der am 23. Juli 2009 in Kraft getreten ist, wurden im Bereich der Ramsbachstraße 15 neue Baumöglichkeiten geschaffen. Auf dieser Grundlage hat sich die heute bestehende Bebauung entwickelt.

Der Bebauungsplan Ramsbachstraße Teil 1 (De 107.1) wurde 2013 höchstrichterlich für unwirksam erklärt, damit traten die davor geltenden Bebauungspläne 1934/51, 1935/68 und 1937/76 wieder in Kraft. Im Bereich der festgesetzten Verkehrs- und öffentlichen Platzfläche können die Festsetzungen dieser Bebauungspläne allerdings wegen der inzwischen entstandenen Bebauung nicht mehr umgesetzt werden, weshalb davon auszugehen ist, dass die Festsetzungen als obsolet zu betrachten sind. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauanträgen richtet sich hier nun nach § 34 BauGB.

Für das noch nicht bebaute private Grundstück östlich der Ramsbachstraße (Flst. Nr. 510/1) gilt nun wieder der Bebauungsplan 1937/76 in Verbindung mit der Baustaffel 8. Das gesamte Grundstück ist als Bauverbotsfläche festgesetzt.

2.2 Vergnügungsstätten

Außerdem gilt für das gesamte Plangebiet die Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Degerloch“ 2016/3. Vergnügungseinrichtungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.3 Flächennutzungsplan und sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die projektierte unterirdische Linienführung der geplanten DB-Fildertunneltrasse von Stuttgart nach Ulm verläuft südöstlich des Gebiets (ca. 115 m unter dem Gelände). Östlich davon, jedoch nicht unmittelbar angrenzend, befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Ramsbachtal, Auener Bachtal“ sowie Forstflächen.

3. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der geordneten Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen im Innenbereich und ist somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen wären, sind nicht beabsichtigt. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzkategorien nach Naturschutzrecht sind durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Mit dem Bebauungsplan soll einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gegeben sind.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Ramsbachstraße Nord dient dem Ziel, durch verträgliche ergänzende Bebauung hochwertigen Wohnraum für Familien zu schaffen. Die Festsetzungen des für unwirksam erklärten Bebauungsplans Ramsbachstraße Teil 1 (De 107.1) werden weitgehend übernommen, so dass das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Bauvorhaben auf den bisher noch nicht bebauten Grundstücken denen der bereits bebauten Grundstücke folgen und alle ehemals festgesetzten Baumöglichkeiten wiederum planungsrechtlich gesichert werden.

5. Planinhalt

5.1 Planerische Gestaltung

Der Bebauungsplan sieht Baumöglichkeiten für 15 freistehende Einzelhäuser vor. Die planerische Gestaltung verfolgt das städtebauliche Ziel einer lockeren, kleinteiligen Bebauung, die sich in das Wohngebiet südlich der Reutlinger Straße einfügt. Die Maßgaben für die Bebauung (z. B. zu Art und Maß der Nutzung, Dachform, Höhe, etc.) orientieren sich deshalb an der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung bzw. an den dort geltenden Festsetzungen.

14 Baufenster werden innerhalb der ehemals als Verkehrs- und öffentliche Platzfläche festgesetzten Fläche ausgewiesen. Diese Baumöglichkeiten sind in Gruppen wechselseitig im Osten bzw. im Westen des Plangebiets angeordnet. Die verbleibende Verkehrsfläche der Ramsbachstraße (i. d. Regel 5,50 m breit) verläuft entsprechend mit Verschwenkungen abwechselnd östlich bzw. westlich der Baugrundstücke.

Durch die Festsetzung einer weiteren Baumöglichkeit östlich der Ramsbachstraße auf dem Grundstück Flst. Nr. 510/1 kann in städtebaulich verträglicher Weise eine Baumöglichkeit zwischen den Gebäuden Kiefernweg 2 und Ramsbachstraße 21 geschaffen werden.

5.2 Art der Nutzung

Das bestehende, angrenzende Wohngebiet hat sich entsprechend den Festsetzungen der Baustaffel 7 bzw. 8 OBS entwickelt. Vorhanden sind überwiegend Wohngebäude, es gibt vereinzelt Räume für freiberuflich Tätige bzw. für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Die vorhandenen Nutzungen im Gebiet und in der Umgebung entsprechen von der Art im Wesentlichen einem reinen Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO. Es ist das städtebauliche Ziel, diese Art der Nutzung hier auch in Zukunft sicherzustellen. Deshalb wird das Gebiet als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Außer Wohngebäuden sind auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit werden alle allgemein und alle als Ausnahme zulässigen

Nutzungen des § 3 BauNVO Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Mit diesen Festsetzungen wird eine gewisse Vielfalt der Nutzungen im Sinne eines lebendigen Quartiers grundsätzlich ermöglicht. Im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes (wie z. B. zum Maß der Nutzung, den nur relativ kleinen, überbaubaren Flächen und den Einschränkungen hinsichtlich der Freiflächengestaltung) ist sichergestellt, dass die anderen Nutzungen gegenüber der Wohnnutzung nach ihrem städtebaulichen Gewicht und ihren Auswirkungen deutlich untergeordnet bleiben. Belästigungen und Störungen der Wohnruhe durch die anderen Nutzungen sind nicht zu befürchten.

5.3 Maß der Nutzung

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 festgesetzt. Das orientiert sich am Bestand im Plangebiet und an der Festsetzung zur Flächenausnutzung des Gebiets westlich der Ramsbachstraße, für das die Baustaffel 7 mit der maximal zulässigen Flächenausnutzung von 25 Prozent gilt.

Im gesamten Gebiet sind in Anlehnung an die Umgebungsbebauung höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus wird für alle Gebäude die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt. In der Regel bezieht sich die festgesetzte HbA auf das vorhandene Straßenniveau der Ramsbachstraße an der Grundstücksgrenze auf Höhe der Mitte des jeweiligen Baufensters. Bei den beiden Grundstücken, die nicht bzw. nur mit einem kleinen Bereich an die Ramsbachstraße angrenzen (Flurstück 510/1 sowie das Grundstück Reutlinger Straße Ecke Einmündung Eibenweg) wird die HbA mit Planeinschrieb durch einen absoluten Wert (in Metern über Normalnull) so festgesetzt, dass sich die Gebäude in die Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung einfügen.

Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da die weiteren Festsetzungen zum Maß der Nutzung ausreichend sind. Die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der HbA eingehalten.

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und Höhe bzw. Zahl der Vollgeschosse) und die Größe der Baufenster sind jeweils als Höchstgrenze zu verstehen. Teilweise können die genannten Maßgaben im Hinblick auf die derzeitigen Grundstücksgrößen nicht gleichzeitig voll ausgenutzt werden. Die engste Maßbestimmung ist maßgebend.

5.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Höchstzahl der Wohneinheiten

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt: für die drei (etwas kleineren) Baumöglichkeiten südlich des Kiefernwegs ist höchstens eine, im Übrigen sind höchstens zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Die Festsetzung lehnt sich an die Festsetzung des § 7 OBS zur Zahl der Wohnungen im Landhausgebiet (Baustaffel 8) an. In der Umgebung des Plangebiets sind zwar auch Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen vorhanden, wegen der besonderen Situation, der „nachträglichen“ baulichen Ergänzung eines seit Jahrzehnten bestehenden Wohngebiets und im Hinblick auf die vergleichsweise nur klei-

nen Grundstücke sollen Gebäude mit einer Vielzahl von Wohnungen vermieden werden. Die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll sicherstellen, dass innerhalb der Baufenster der Gebäudetyp des freistehenden Einfamilienhauses ggf. mit Einliegerwohnung entsteht. Somit können die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien, berücksichtigt werden und die Einwohnerdichte beschränkt werden. Diese Beschränkung entspricht dem Gebietscharakter und dient darüber hinaus auch dazu, die notwendigen Stellplätze sowie das durch die Bebauung verursachte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Rahmen zu halten.

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Firstrichtung

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser. Über die Firstrichtung ist die Stellung und durch relativ eng gefasste Baugrenzen die Lage der Gebäude auf dem Grundstück bestimmt. Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzungen ist, die neue Bebauung möglichst harmonisch in das Umfeld einzugliedern.

Ein Merkmal der umgebenden Gebiete sind die Gärten, insbesondere die vorhandenen Vorgärten sind prägend. Diese Eigenart soll aufgegriffen werden, deshalb ist die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Geländes nur als Ausnahme und nur für Geräteschuppen, Terrassen und Balkone zulässig. Die Bedingungen für die Gewährung der Ausnahmen werden eng gefasst, insbesondere ist die nach § 19 BauNVO festgesetzte GRZ einzuhalten. Außerdem ist deshalb auch die Unterbauung der nicht überbaubaren Flächen nur sehr eingeschränkt zulässig.

Einige der nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Ramsbachstraße Teil 1 (De 107.1) erstellten Bauvorhaben weichen im Detail von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ab (z. B. geringfügiges Überschreiten der Baugrenze, Überschreiten der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die Bedingungen für die als Ausnahme zulässigen Überschreitungen sind zum Teil nicht vollständig eingehalten). An den Festsetzungen wird dennoch weiter festgehalten, sie werden inhaltsgleich in diesen Bebauungsplan übernommen. Im Zuge späterer Baugenehmigungsverfahren wird im Einzelfall geprüft werden, ob nach den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen gegebenenfalls befreit werden kann.

Stellplätze und Garagen, Pflanzverpflichtungen, Bäume

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen müssen allseitig unterhalb des Geländes liegen und eine Erdüberdeckung von mind. 50 cm erhalten. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

Das Gebiet soll als durchgrüntes Wohngebiet in Erscheinung treten, deshalb ist ein allgemeines Pflanzgebot für alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Spielflächen, Gehwegflächen, Zugänge bzw. Zufahrten oder sonstige Erschließungsflächen genutzt werden, festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Außerdem soll eine Reihe von straßenbegleitenden Laubbäumen entstehen, durch die der Straßenraum gestalterisch gefasst und aufgewertet wird. Dazu sind parallel zur Verkehrsfläche Einzelepflanzgebote für Bäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Auf einer etwa 200 m² großen, mit pv1 gekennzeichneten Fläche im Abschnitt zwischen der Einmündung des Kiefernwegs und der Roßhaustraße sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche gibt es einen Baum- und Strauchbestand, der der beabsichtigten ergänzenden Bebauung nicht grundsätzlich im Wege steht und aus städtebaulichen Gründen als straßenbegleitende Grünfläche erhalten werden soll.

Für die als Flachdach herzustellenden Dächer von Garagen und Geräteschuppen wird zur Verbesserung des Kleinklimas eine Dachbegrünung festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen dazu, die Bodenversiegelung zu begrenzen, durch eine möglichst weitgehende Begrünung der Grundstücksflächen die Aufenthalts- und Wohnqualität zu steigern und das örtliche Kleinklima zu verbessern. Die getroffenen Festsetzungen dienen auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen besonders geschützter Tierarten.

Fläche zur Aufstellung von Müllbehältern (Mü1)

Östlich der Zufahrt zum Grundstück Ramsbachstraße 9 ist auf dem Grundstück Ramsbachstraße 11 eine Fläche Mü1 festgesetzt, in der (nur am Tag der Abholung) die Müllbehälter des außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücks Ramsbachstraße 9 aufgestellt werden dürfen. Darüber hinaus wurde die Pflicht, die bestimmungsgemäße Nutzung der Müllbehälteraufstellfläche zu dulden, dem Erwerber des Grundstücks Ramsbachstraße 11 und seinen Rechtsnachfolgern im Kaufvertrag auferlegt. Außerdem wurde eine Grunddienstbarkeit für die Müllbehälteraufstellfläche bestellt und es ist eine entsprechende öffentlich-rechtliche Baulast eingetragen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung baugestalterischer Absichten werden innerhalb des Plangebiets örtliche Bauvorschriften erlassen, die Anforderungen an Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedigungen, Müllbehälterstandplätze, Außenantennen und Werbeanlagen sowie zur Höhenlage stellen.

Höhenlage des Grundstücks

Die vorhandene Höhenlage der Grundstücke soll möglichst weit gehend erhalten bleiben, um ein Einfügen in die umgebende Wohnbebauung zu sichern. Die Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen ist deshalb eingeschränkt (nur straßenabgewandt, bis zu 1,0 m Höhe).

Dachgestaltung

Um die Einfügung der Neubebauung in die Bestandsbebauung zu gewährleisten, werden Vorschriften bezüglich der Dachlandschaft getroffen. Für die Hauptnutzung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und Ziegeldeckung zulässig. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, sind weitere Maßgaben zu Dachaufbauten und -einschnitten, Quergiebeln festgesetzt. Die Anbringung solartechnischer Anlagen als Beitrag zur Reduzierung des spezifischen Primärenergiebedarfs wird dabei auch unter gestalterischen Aspekten geregelt.

Dächer von Garagen und Geräteschuppen sind als Flachdach mit bis zu 5° Neigung herzustellen.

Fassadengestaltung

Außenwandflächen sind verputzt oder als Holzfassade auszuführen; glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Diese Vorschrift ist aus der vorhandenen umgebenden Bebauung abgeleitet und soll dazu beitragen, dass sich die neue Bebauung gut einfügt.

Einfriedigungen

Die Umgebung ist entsprechend der Baustaffel 7 und 8 geprägt von Vorgärten, die als Ziergärten gestaltet sind. In aller Regel sind diese Gärten zur Straße hin mit einer durchlässigen Einfriedigung versehen, sehr häufig in Verbindung mit Hecken bzw. Strauchpflanzungen. Die Vorschriften bezüglich der Einfriedigungen orientieren sich an dem Vorhandenen und sollen den durchgrünten Charakter des Gebiets unterstützen.

Müllbehälterstandplätze

Die Standplätze zum dauerhaften Abstellen von Müllbehältern sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden. Für die Fälle, in denen das nicht möglich ist, wird aus stadtgestalterischen und aus hygienischen Gründen festgesetzt, dass die Müllbehälterstandplätze (außer MÜ1) durch Bepflanzung abzuschirmen sind. Die Müllbehälterstandplätze sind von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken und gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen.

Weitere gestalterische Festsetzungen

Zur weiteren Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden auch Regelungen zu Werbeanlagen und Außenantennen getroffen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist entbehrlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Planaufstellung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig betrachtet werden.

7.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird unter Berücksichtigung von § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und werden nachfolgend dargestellt.

7.3 Belange des Umweltschutzes

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet ist seit 2009 Bebauung neu entstanden. Die neu bebauten Grundstücke sind - je nach Zeitpunkt der Baufertigstellung - schon mit Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken bepflanzt worden. Auf den noch nicht bebauten Grundstücken

und im Bereich der pv1 Fläche ist noch älterer Bewuchs (bis zu 40 Jahre alte Bäume) vorhanden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Ramsbachstraße (De 107) wurde das etwa 2,5 ha umfassende Plangebiet auf das Vorkommen von - damals - nach § 42 BNatSchG besonders und streng geschützten sowie seltenen und gefährdeten Arten gutachterlich untersucht („Untersuchungen zu geschützten Arten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ramsbachstraße in S-Degerloch“, ARBEITSGRUPPE TIERÖKOLOGIE UND PLANUNG, FILDERSTADT, 2006). Dieses Gutachten aus dem Jahr 2006 wurde 2014/2015 - nach Änderung des BNatSchG 2010 nunmehr auf der Basis des § 44 BNatSchG - für den etwa 1,1 ha umfassenden Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einer Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen überprüft („Gutachten zum Vorkommen geschützter Arten im Stadtgebiet von Stuttgart, Degerloch Ramsbachstraße“, Juni 2015, Bürogemeinschaft Koch/Quetz).

Bei der Untersuchung der Avifauna wurden 18 nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Vogelarten, darunter 16 Brutvogelarten, eine davon (Gartenrotschwanz) außerhalb des Untersuchungs- und Plangebiets, festgestellt. Drei Brutvogelarten (Gartenrotschwanz, Haussperling und Türkentaube) sind in der Roten Liste Baden-Württemberg als Arten der Vorwarnliste und damit als selten und gefährdet verzeichnet.

Streng geschützte Vogelarten und Vogelarten, die nach der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt sind, konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Die betroffenen geschützten Vogelarten sind charakteristische Arten der Hausgärten und haben in der näheren und weiteren Umgebung eine relativ weite Verbreitung. Die beiden innerhalb des Plangebiets nachgewiesenen gefährdeten Vogelarten kommen in Bereichen vor, die als Gartenflächen erhalten werden und nicht bebaut werden können. Der Bebauungsplan wird demnach nicht zu einer Beeinträchtigung dieser Vogelarten führen.

Im Untersuchungsbericht zu Fledermäusen wird festgestellt, dass das Artenspektrum im Planbereich eher gering ist und sich auf das Vorkommen der Arten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) beschränkt. Die genannten Arten sind im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie genannt. Es sind streng geschützte Arten nach BNatSchG. Ältere Bäume mit Höhlen- und Spaltenstrukturen, die als Fledermausquartiere dienen können, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es gibt mehrere Gebäude, die in Spalten Fledermäusen Unterschlupfmöglichkeiten bzw. Einflugmöglichkeiten ins Gebäude bieten. Konkrete Nach- oder Hinweise auf ein Fledermaus-Quartier ergaben sich aus den Beobachtungen nicht, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird zeitweise als Nahrungshabitat genutzt, in der Umgebung sind mit dem Waldsaum und den angrenzenden Gehölzbeständen weitere bedeutende Nahrungshabitate und Quartierspotentiale für Fledermäuse vorhanden.

Die Fauna des Gebiets ist für einen innerstädtischen Bereich auf Grund der Nähe des Waldes und des ausgeprägten Baumbestands in der Umgebung vergleichsweise hochwertig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (Pflanzgebote und vergleichsweise geringes Maß der baulichen Nutzung) sichern mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzte Gärten und Freiflächen, so dass das Gebiet weiter als Lebensraum genutzt werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch den Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Umweltwirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verursacht und keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet und in unmittelbarer Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Der Ramsbach, der ehemals im Plangebiet verlief, wurde im Zuge der Aufsiedlung des umgebenden Wohngebiets vor Jahrzehnten verdolt. Das Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich. Im Hinblick auf seltene Extremniederschläge werden im Sinne eines vorsorgenden Überflutungs- bzw. Objektschutzes konstruktive Schutzmaßnahmen empfohlen.

In einer Entfernung von mehr als 300 m (außerhalb der bebauten Ortslage) ist der Ramsbach als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung (SES) hat die Starkregenproblematik bereits vor einigen Jahren aufgegriffen und eine Grobanalyse primär gefährdeter Areale anfertigen lassen, die auch in geoline abrufbar ist. Im Juli 2017 wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, für einen Teilbereich des Stadtgebietes eine detaillierte Gefährdungs- und Risikoanalyse gemäß dem Leitfaden des Landes Baden-Württemberg ("Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden Württemberg", Dezember 2016) zu erarbeiten. Degerloch ist Teil des zu untersuchenden Gebietes. Erste Ergebnisse werden Ende 2018, Anfang 2019 erwartet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten sowie außerhalb des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Auf Grundlage der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart i. M. 1:10 000 kann für den Geltungsbereich kein Grundwasserstand angegeben werden.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird sich - gegenüber der bisher vorhandenen bzw. nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung - nicht nennenswert erhöhen. Außerdem wird durch die Pflanzverpflichtungen und durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten die mögliche Versiegelung des Gebiets eingeschränkt, so dass eine nachhaltig negative Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch den Bebauungsplan nicht zu befürchten ist.

Schutzgut Boden

Aus ingenieurgeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (Austrocknung) und Quellen (bei Wetterbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird grundsätzlich auf das Arbeitsblatt DWA-A 138

(2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte jedoch im vorliegenden Fall von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Gegen die Erstellung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen (z. B. KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten etc.) bestehen hingegen keine Bedenken.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Bodenaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Bodenschutzkonzept der Stadt Stuttgart (BOKS) weist das Grundstück Flst. Nr. 510/1 und einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 497/4 mit der Wertstufe 3 (mittel) und das restliche Plangebiet mit der Wertstufe 0 (fehlend) aus.

Der zulässige Grad der Bebauung wird sich nicht bzw. nur geringfügig erhöhen. Auf Grundlage der Methode des BOKS ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Planungsstand ein minimaler Verlust von 0,1 Bodenindexpunkten.

Altlasten

Im Altlastenkataster ist ein großer Teil des Planungsgebiets als Fläche ISAS Nr. 5133/0 dargestellt (Fläche, bei der keine Gefährdung mehr besteht, das Bodenmaterial ist als entsorgungsrelevant eingestuft, d. h. bei Aushub sind Mehrkosten für die Entsorgung nicht auszuschließen).

Schutzgüter Klima und Luft

Stadtklima: Nach dem Klimaatlas der Region Stuttgart 2008 ist das Plangebiet als „Gartenstadt-Klimatop“ ausgewiesen. Die dort enthaltenen Planungshinweise attestieren eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.

Luftschadstoffe: Die Verkehrsbelastung des Planungsgebiets ist gering. Im Hinblick auf die Immissionsbelastung gibt es keine Überschreitungen.

Der mögliche Versiegelungsgrad wird insbesondere durch die GRZ-Festsetzungen begrenzt. Nachteile auf Klima und Luft sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Eine Beeinträchtigung der Bewohner des Gebiets durch das örtliche Stadtklima oder durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten, es besteht allerdings eine Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Lärmschutz

Mit Ausnahme der Reutlinger Straße befinden sich im Plangebiet und dem angrenzenden Bereich nur Straßen mit geringer Verkehrsbelastung. Die Reutlinger Straße ermöglicht als Umgehung der B 27 eine Verbindung zwischen dem Filderbereich und

der Innenstadt und ist stärker befahren. Sie weist eine höhere Vorbelastung durch Verkehrslärm auf, die sich insbesondere auf den nördlichen Teil des Plangebiets auswirkt.

Für den Bereich der Einmündung Reutlinger Straße - Ramsbachstraße - Eibenweg wurden nach der Verkehrslärmkartierung des Amtes für Umweltschutz 2012 Werte bis zu 65 dB (A) tags (unmittelbar am Straßenrand der Reutlinger Straße 70 dB (A) tags) und bis zu 60 dB (A) nachts errechnet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) für reine Wohngebiete (50 dB (A) tags und 40/35 dB (A) nachts) werden damit erreicht bzw. überschritten. Mit Ausnahme eines Teilbereichs an den Einmündungen der Reutlinger Straße - Ramsbachstraße - und des Eibenwegs werden sonstige einschlägige Grenz- und Richtwerte nationaler Regelwerke zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm (z. B. 16. BImSchV) jedoch deutlich unterschritten.

Das Plangebiet ist weitgehend aufgesiedelt, es sind nur einzelne Grundstücke noch nicht bebaut. Nach der Bebauung der Baulücken wird sich die Verkehrssituation nicht grundsätzlich ändern, die Verkehrsmengen werden sich nicht wesentlich erhöhen. Die Bebauung an der Reutlinger Straße und an der Einmündung der Ramsbachstraße wird möglicherweise den Bereich östlich etwas abschirmen, so dass nach der Bebauung des Plangebiets keine nennenswerte Verschlechterung der Verkehrslärm-situation zu erwarten ist.

Ein aktiver Lärmschutz, wie ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich (Einsehbarkeit des Kreuzungs-bereichs) und auch aus städtebaulichen Gründen unerwünscht (Trennwirkung, Flächenbedarf).

In Anlehnung an die in der nächsten Umgebung vorhandenen Nutzungen (Baustaffel 7 und 8 OBS) wird das Plangebiet als ein reines Wohngebiet festgesetzt. Da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich als Zielvorstellungen zu betrachten sind und keine verbindlichen Grenzwerte darstellen, ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes vertretbar. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte ist für weite Teile des Plangebiets eine Kennzeichnung ausreichend, zusätzliche Anforderungen an den passiven Schallschutz sind nicht erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich wird daher als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB).

Für das Baufeld an der Einmündung der Ramsbachstraße in die Reutlinger Straße wird festgesetzt, dass bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (wie z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Außenwohnbereiche können hierdurch allerdings nicht geschützt werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bebauter Flächen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild liegen deshalb nicht vor.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine bekannte archäologische Fund-

stelle (gem. § 2 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts ist nicht zu befürchten. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich keine besonders schützenswerten Kultur- und Sachgüter.

8. Verkehrserschließung

An das übergeordnete Erschließungsnetz ist das Plangebiet über die Reutlinger Straße und die Roßhaustraße angebunden.

Individualverkehr

Die Ramsbachstraße wurde überwiegend als Anliegerstraße mit gemischter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer geplant. Im Abschnitt zwischen den Einmündungen des Liguster- und des Kiefernwegs soll die Ramsbachstraße mit separatem Gehweg erhalten bleiben, so dass zwei voneinander getrennte Bereiche entstehen.

Die Straßenabschnitte der Ramsbachstraße, die nördlich und südlich der Einmündung des Kiefernwegs liegen, wurden bereits auf Grundlage des inzwischen für unwirksam erklärten Bebauungsplanes Ramsbachstraße Teil 1 (De 107.1) hergestellt. Die Ramsbachstraße verläuft in diesen Bereichen abwechselnd westlich und östlich der Baugrundstücke und ist in der Regel 5,50 m breit (gemessen von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze). Soweit nicht die Ein- und Ausfahrten zu privaten Grundstücken bzw. Stellplätzen beeinträchtigt werden, ist im Straßenraum auch öffentliches Parken möglich. Der Abschnitt der Ramsbachstraße zwischen Kiefernweg und Reutlinger Straße sowie ein Teil des Straßenabschnitts südlich des Kiefernwegs wurden jeweils durch die Straßenverkehrsbehörde als verkehrsberuhigte Bereiche angeordnet.

Durch die Engstellen, die sich durch parkende Fahrzeuge ergeben, sowie durch die Verschwenkungen der Straße wird eine Verlangsamung des Verkehrs und somit eine Verkehrsberuhigung erreicht. Begegnungsverkehr ist außerhalb der Engstellen möglich.

Da die Ramsbachstraße keine übergeordnete Erschließungsfunktion besitzt und die Straßenabschnitte zwischen den Querstraßen nur ca. 140 bzw. 250 m lang sind, ist der Ausbau angemessen und ausreichend. Die Ramsbachstraße kann den bestehenden und neu hinzukommenden Verkehr aufnehmen. Auch die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge, für LKW sowie für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist gegeben.

Bestehende bzw. bereits genehmigte Zufahrten zu zurückliegenden, an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken (Ramsbachstraße 9 und Wacholderweg 27 und 29) sind gesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 500 bis 600 m (Luftlinie) Entfernung befinden sich die Haltestellen "Reutlinger Straße" (Buslinien 70, 71 und N8) „Pfullinger Straße“ (Buslinien 71, 73, 74, 76, 77 und N8) sowie „Leinfeldener Straße“ (Buslinien 70, 71, 73 und N8). Die dort bedienenden Buslinien fahren auch den fußläufig in ca. 800 bis 1.200 m erreichbaren ÖPNV-Knotenpunkt Degerloch an, von dem aus auch Anschlüsse zu mehreren Stadtbahnlinien bestehen. Das Plangebiet ist somit an das ÖPNV-Netz angebunden.

Ruhender Verkehr

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen (vgl. oben: Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen, Stellplätze und Garagen).

9. Sozialverträglichkeit

Einkaufsmöglichkeiten und für die neue Wohnbebauung erforderlichen Angebote der sozialen Infrastruktur (wie Sportflächen, Schulen, Betreuungseinrichtungen für Kinder, Kirchen, Jugendhaus) sind in Degerloch ausreichend vorhanden.

Auswirkungen auf die Sozialverträglichkeit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit leitungsgebundenen Energien und Trinkwasser sowie mit dem im Brandfall erforderlichen Löschwasser ist gesichert.

11. Planverwirklichung, Maßnahmen

11.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

11.2 Erforderliche Maßnahmen, finanzielle Auswirkungen

Folgekosten entstehen für die Stadt nicht. Durch die Veräußerung von Baugrundstücken sind der Stadt Einnahmen entstanden, weitere Einnahmen sind zu erwarten.

12. Flächenbilanz

Baulandfläche (WR):	7 000 m ²
Verkehrsfläche:	3 930 m ²
Öffentliche Grünfläche: (=Verkehrsgrünfläche)	70 m ²

Gesamtfläche:	11 000 m ²
---------------	-----------------------

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 8. September 2016 / 20. November 2017

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor