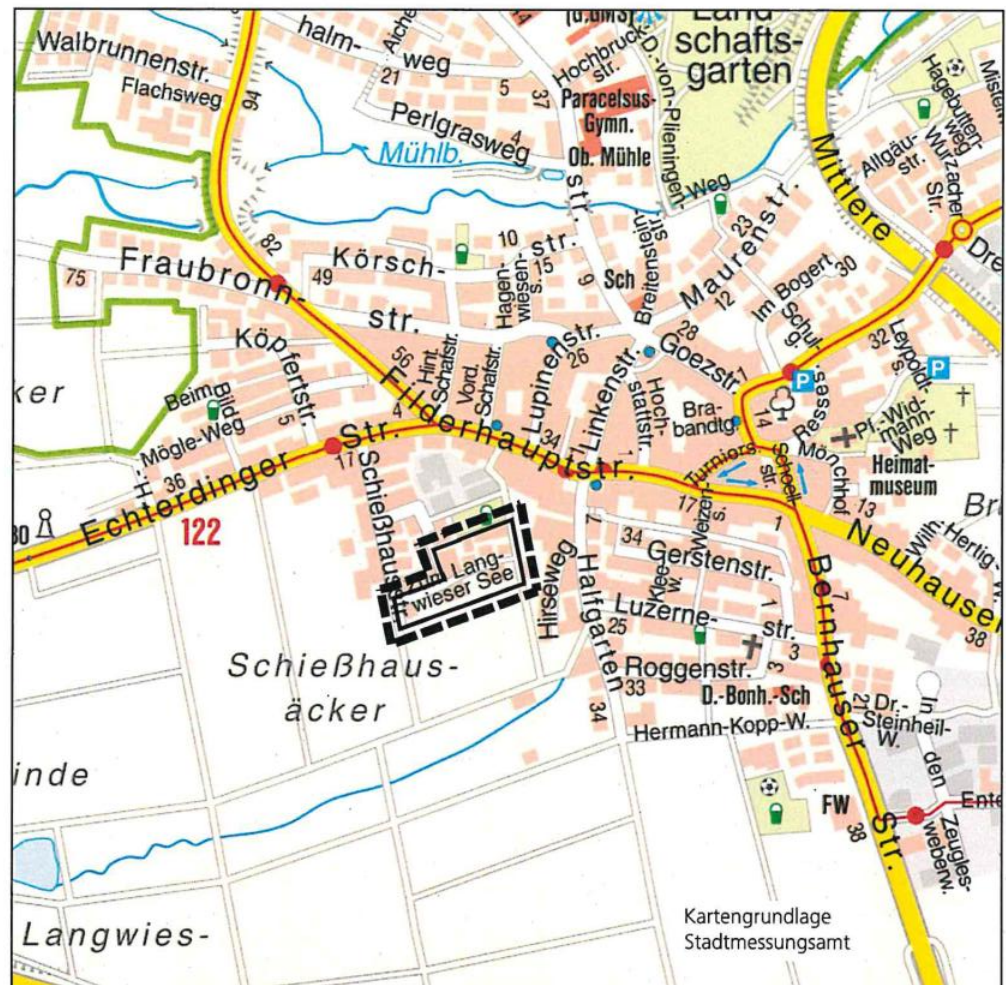


Bebauungsplan

Wohngebiet Schießhausäcker (Plie 92) im Stadtbezirk Plieningen

Begründung



Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

3. Geltendes Recht

- Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne
- andere Planungen
- Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
- Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

5. Städtebauliche Ziele und planungsrechtliche Festsetzungen

- städtebauliche Konzeption, Planungsziel
- Erschließung
- Art der baulichen Nutzung

6. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

- Lärm
- Boden
- Untersuchung geschützter Tierarten
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
- Verbleibende Auswirkungen

7. Gültigkeit des bestehenden Bebauungsplanes 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74)

8. Flächenbilanz

1. Plangebiet

Das Gebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtbezirks Plieningen. Es ist über die Schießhausstraße, die von der Echterdinger Straße abzweigt, und die Straße Zum Langwieser See erschlossen.

Der Geltungsbereich schließt im Norden an bestehende Bebauung und eine öffentliche Grünfläche an. Im Osten ist das Gebiet durch einen Feldweg begrenzt. Im Süden begrenzt eine Streuobstwiese als öffentliche Grünfläche das Gebiet und leitet in die freie Feldflur über. Im Westen ist das Gebiet durch die Schießhausstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,28 ha.

Das Gebiet ist geprägt durch Wohnbebauung, überwiegend in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser, welche der Straße Zum Langwieser See zugeordnet sind.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich in der Schießhausstraße 9 die Kindertagestätte Weltentdecker mit 40 Betreuungsplätzen.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs von einem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2006/16 Schießhausacker (Plie 74) wurden neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten am südlichen Ortsrand von Plieningen geschaffen. Entsprechend der vorhandenen vielfältigen Nutzung in der näheren Umgebung des Plangebiets, wurde ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung sollte ein breites Spektrum an Nutzungen ermöglichen, so dass eine räumliche bzw. bauliche Nähe von Wohnen und Arbeiten hätte umgesetzt werden können. Der Flächennutzungsplan stellte dort bereits eine gemischte Baufläche (Planung) dar. Zum Zeitpunkt dieser Planung wurde das Gebiet dem Bereich der Fluglärmkonturen des Verkehrsflughafens Stuttgart mit einem Dauerschallpegel von ca. 65 bis 67 dB(A) zugeordnet. Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO berücksichtigte die Lärmimmissionen und den Flächennutzungsplan (FNP).

Im Gebiet wurden jedoch entgegen der ursprünglichen Absicht bisher ausschließlich Gebäude mit reiner Wohnnutzung errichtet. Nachdem inzwischen nur noch wenige Bauflächen verfügbar sind, konnten weitere Bauanträge mit reiner Wohnnutzung durch das Baurechtsamt nicht genehmigt werden, da sonst der Charakter eines Mischgebiets nicht mehr gewahrt wäre und so das Gebiet seine gesetzlich vorgesehene Zweckbestimmung verlöre. Eine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung im Sinne eines Mischgebiets besteht im Gegensatz zur Nachfrage nach Wohnraum in diesem Gebiet nicht. Deshalb wurden verschiedene Ansätze geprüft, Wohnbauvorhaben, der tatsächlichen Nutzung des Gebiets entsprechend, einer baurechtlichen Genehmigung zuzuführen.

Nach Neuberechnung der Fluglärmkonturen mit Stand 20. Dezember 2010 beträgt der durch Luftverkehr verursachte Dauerschallpegel innerhalb der Planungskontur Tag im Plangebiet ca. 57 dB(A). In den Nachtstunden befindet sich das Gebiet außerhalb der Planungskontur Nacht. Im Hinblick auf die geringere Lärmbelastung ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO möglich. Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird nun die Nutzungsänderung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) angestrebt. Dazu ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

3. Geltendes Recht

Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemischte Baufläche (Planung)“ dar. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) kann damit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von „Gemischte Baufläche (Planung)“ in „Wohnbaufläche (Umsetzung)“ anzupassen.

Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74) setzt innerhalb des Geltungsbereichs Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) sind unzulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Teilfläche des Grundstücks der Kindertagesstätte Weltentdecker, für die Gemeinbedarf Kindertagesstätte festgesetzt ist. Diese Festsetzung soll beibehalten werden.

Für das Plangebiet gilt der Textbebauungsplan 2019/09 „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Plieningen (Plie 83)“. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros sind nicht zulässig.

Andere Planungen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Wenn Gebäude, Bäume sowie Masten oder technische Dachausrüstungen die Bezugshöhe von 389,00 m über Normalnull überschreiten, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG der Luftfahrtbehörde einzuholen. Diese Höhenbegrenzung gilt ebenso für Baugeräte, die in die Höhe ragen, wie z.B. Krane, Betonpumpen etc.

Im räumlichen Zusammenhang, jedoch nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, besteht der Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) gemäß § 18 AEG und § 78 VwVfG für das Vorhaben „Stuttgart 21, Planfeststellungsabschnitt 1.3 Filderbereich mit Flughafenanbindung, Teilabschnitt 1.3a Neubaustrecke mit Station Neubaustrecke“ vom 14. Juli 2016 und ergänzendem Verfahren zur L 1192 / L 1204, Südumgehung Plieningen mit Änderungsplanfeststellungsbeschluss vom 11. Oktober 2019.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die mit Bekanntmachung vom 6. August 2020 stadtwweit gültige Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO, mit der die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO eingeschränkt wird.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Das Innenentwicklungsmodell kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung, da gegenüber der ursprünglichen Planung keine erweiterten Baumöglichkeiten bzw. erhöhte Geschossfläche geschaffen wird. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert, das Maß der baulichen Nutzung bleibt davon unberührt. Dies wird weiterhin über die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74) geregelt.

Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)

Die Bilanzierung nach dem Bodenschutzkonzept Stuttgart verändert sich nicht. Erweiterte Eingriffe in das Schutzgut Boden sind gegenüber der ursprünglichen Planung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die mit der Aufsiedlung des Gebiets verbundenen Eingriffe sind über interne und externe Maßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74) ausgeglichen.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, indem er die noch verfügbaren Bauflächen, dem tatsächlichen Bedarf entsprechend, als Wohnbaufläche nutzbar macht. Dadurch berücksichtigt der Bebauungsplan insbesondere die sozialen Belange der Bevölkerung in der Nachfrage nach Wohnraum. Das Vorhaben dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Bebauungsplan kann insoweit als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nach § 13a BauGB sind gegeben:

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20 000 m². Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren für dieses Gebiet relevanten Bauleitplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen wären, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder Landesrecht verpflichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

5. Städtebauliche Ziele und planungsrechtliche Festsetzungen

Der bisher durch den Bebauungsplan 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74) festgesetzte Gebietstyp Mischgebiet (MI) wird zugunsten der Schaffung von Wohnraum aufgehoben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in Teilen die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Im Übrigen gilt er ergänzend zum Bebauungsplan Schießhausäcker 2006/16 (Plie 74). Dessen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) treten mit dem vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft.

Städtebauliche Konzeption, Planungsziel

Das Planungsziel ist, die verbleibenden Bauflächen im Gebiet entsprechend der Nachfrage als Wohnbauflächen nutzbar zu machen und damit die Aufsiedlung in diesem Bereich abzuschließen. Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74), wie zum Maß der baulichen Nutzung, zu der überbaubaren Fläche, zu abweichender Bauweise sowie zu der Gebäudestellung, bleiben von der Änderung der Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplans unberührt. Das städtebauliche Ziel, eine Wohnbebauung zu ermöglichen, die sich an dem bestehenden baulichen Umfeld orientiert und in dieses einfügt, bleibt Planungsgrundlage.

Erschließung

Die Erschließung des Gebiets ist gesichert und erfolgt über die Schießhausstraße sowie der Straße „Zum Langwieser See“.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in dem bisher festgesetzten Mischgebiet (MI). Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) ändert damit den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74). Im Übrigen gilt er ergänzend zu den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Schießhausäcker 2006/16 (Plie 74).

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienende Gebäude und Nebenanlagen zulässig. Neben Wohngebäuden sind dies Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen. Außerdem zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da diese dem Ziel des Bebauungsplans, der Schaffung von Wohnraum und der dem Wohnen dienenden weiteren Nutzungen, entgegenstehen.

Gemeinbedarf (GBD)

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird weiterhin eine Fläche für Gemeinbedarf auf einer Teilfläche des Flurstücks 3066/7 festgesetzt. Sie ist der bestehenden Kindertagesstätte vorbehalten und stellt das Betreuungsangebot im Gebiet sicher. Diese Fläche wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung der Bauflächen auf FNP-Ebene zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche wurden dem Bebauungsplan 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74) entsprechend übernommen und gelten weiterhin unverändert.

Dorfgebiet (MD)

Außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist im Bebauungsplan 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74) das Flurstück 3107 als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ersetzt eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsfläche des angrenzenden Bebauungsplans 1984/3 Schießhaus-/Filderhauptstraße (Plie 49), die nicht umgesetzt wurde und wegen der erfolgten Erschließung des Gebiets Schießhausäcker auch nicht mehr benötigt wird. Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan 1984/3 Schießhaus-/Filderhauptstraße (Plie 49) geregelt. Diese Festsetzungen aus den Bebauungsplänen 1984/3 und 2006/16 bleiben ausdrücklich von der Änderung der Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplans unberührt.

Maß der baulichen Nutzungen

In diesem Bebauungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Sonstige Festsetzungen, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74), entsprechen weiterhin den städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet, werden daher nicht geändert und gelten weiterhin unverändert.

6. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Wohngebiet Schießhausäcker (Plie 92) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Da der Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) anstelle eines Mischgebiets (MI) neu regelt, ist eine relevante Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung nicht gegeben.

Lärm

Im Gebiet ist von folgenden Lärmwerten auszugehen:

Luftverkehr	ca. 57 dB(A)	nach Fluglärmkontur 2010
Straßenverkehr über 24h	> 50 - 60 dB(A)	nach Lärmkartierung 2017

Aus dem Planfeststellungsbeschluss zum Projekt „Stuttgart 21“, Planfeststellungsabschnitt 1.3a (siehe Ziffer 3 „Andere Planungen“) ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf die Lärmimmissionen im Gebiet des Bebauungsplans. Die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde gelegte Schalltechnische Untersuchung, Gesamtlärbetrachtung und Fernwirkung vom 29. Mai 2019 (Anlage 16.6 des Erläuterungsberichts) stellt zum Prognose-Planfall 2030 am Berechnungspunkt Schießhausstraße 24 einen um 0,1 dB(A) erhöhten Nacht-Lärmwert zwischen 49,8 und 51,0 dB(A) gegenüber dem Prognose-Nullfall dar.

Nach Neuberechnung der Fluglärmkonturen mit Stand 20. Dezember 2010 beträgt der durch Luftverkehr verursachte Dauerschallpegel innerhalb der Planungskontur Tag im Plangebiet ca. 57 dB(A). In den Nachtstunden befindet sich das Gebiet außerhalb der Planungskontur Nacht.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind bereits heute überschritten. Eine Verschlechterung der Lärmwerte ist durch die Planung nicht zu erwarten. Aktiver Schallschutz gegenüber Lärmemissionen des Verkehrs ist nicht möglich. Daher sind gegen die Auswirkungen der Lärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erforderlich. Es sind bei der Hochbauplanung im Geltungsbereich geeignete Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm, beispielsweise über Verwendung von Dämmstoffen, Schallschutzfenster der Klasse 3 und Schalldämmlüfter in für den Schlaf geeigneten Räumen für eine ausreichende Frischluftzufuhr bei geschlossenem Fenster zu treffen. Ein Schutz von Außenwohnbereichen ist hierdurch nicht möglich.

Lärm der landwirtschaftlichen Betriebe

Durch die Änderung der Gebietsausweisung verringern sich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags/nachts 60/45 dB(A) für ein Mischgebiet auf 55/40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet. Landwirtschaftliche Betriebe sind zwar ausdrücklich aus der TA Lärm ausgenommen, das Regelwerk kann jedoch hilfsweise angewendet werden, um einen Orientierungsrahmen vorzugeben. Östlich des Plangebiets befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, die möglicherweise in ihrer Betriebsführung eingeschränkt werden könnten. Deshalb wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (Sachverständige Heine + Jud vom 3. Februar 2023) geprüft, ob bei der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Grundlage der Untersuchung ist die Unterscheidung in Regelbetrieb und Erntebetrieb, wobei der Erntebetrieb nachts aufgrund der Häufigkeit als seltenes Ereignis im Sinne der TA Lärm bewertet werden kann. Bei seltenen Ereignissen sind höhere Immissionsrichtwerte möglich. Weiter wird innerhalb dieser Betriebsarten zwischen Beurteilungspegeln und Spitzenpegeln unterschieden.

Regelbetrieb:

Es konnte nachgewiesen werden, dass für den Regelbetrieb die Immissionsrichtwerte für die Beurteilungs- und Spitzenpegel tagsüber eingehalten werden. In den Nachtstunden findet kein Regelbetrieb statt.

Erntebetrieb:

Für den Erntebetrieb können die Immissionsrichtwerte sowohl für die Beurteilungspegel als auch für die Spitzenpegel **tagsüber** eingehalten werden. Im Erntebetrieb **nachts** können die Immissionsrichtwerte für die Beurteilungspegel für seltene Ereignisse eingehalten werden. Die Spitzenpegel beim Erntebetrieb nachts überschreiten die zulässigen Richtwerte für ein WA bzw. MI ohne Berücksichtigung des Kriteriums für seltene Ereignisse um 23 bzw. 18 dB(A). Unter Berücksichtigung des Kriteriums für seltene Ereignisse wird der zulässige Wert für ein WA bzw. MI um 18 dB(A) und für ein GE um 13 dB(A) überschritten. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass selbst in einem Gewerbegebiet die durch den hier ausgeübten Erntebetrieb verursachten Spitzenpegel nicht zulässig wären bzw. die jetzt vorgesehene Änderung der Baugebietsart unter Zugrundelegung der identischen zulässigen Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse (Spitzenpegel) für ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet nicht entscheidungserheblich ist.

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht zudem hervor, dass die Spitzenpegel auch im schutzbedürftigen Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen führen. Die Überschreitungen ergeben sich aus den Fahrbewegungen (Vorbeifahrten) der Traktoren/Mähdrescher.

Zum Schutz des Plangebietes wären bauliche oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen denkbar. Eine Verlagerung der Zufahrtswege ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. der Lage der Gebäude und Hallen jedoch nicht möglich. Zum vollständigen Schutz des Plangebietes müsste durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand o.ä.) zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweils betroffenen Gebäude bzw. Stockwerk und der Schallquelle unterbrochen werden. Aufgrund der beträchtlichen erforderlichen Höhe der Wand, der örtlichen Gegebenheiten und einem unverhältnismäßigen Aufwand ist diese Lärmschutzmaßnahme nicht umsetzbar.

Als organisatorische Maßnahme käme in Betracht, dass im Falle von Beschwerden die landwirtschaftlichen Betriebe den Ablauf ihres Erntebetriebs ggfs. ändern. Solche Maßnahmen scheinen zumutbar, zum Beispiel könnte auf ein Befahren des Feldweges zum Zweck des Abstellens des Mähdreschers auf dem Hofgelände zur Nachtzeit verzichtet werden und dies zur Tagzeit, also ab 6.00 h morgens, erfolgen.

Im Übrigen ist zu bedenken, dass der Stadtbezirk Plieningen nach wie vor eine dörfliche Struktur aufweist, in der die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Emissionen ortsüblich sind und daher in weiten Kreisen der Einwohnerschaft als selbstverständlich gelten, also eher nicht als unzulässige Störung der Wohnnutzung anzusehen sind.

Im näheren Bereich des Plangebiets wird von einer sogenannten Großgemengelage ausgegangen. Das bedeutet, dass die Wohnnutzung und die Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebe zwar getrennt sind, jedoch so nah beieinanderliegen, dass es zu einer städtebaulich relevanten Konfliktsituation kommen kann. Diese liegt einerseits darin, dass die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Emissionen das Wohnen stören; andererseits können aber auch die landwirtschaftlichen Betriebe zum Schutz der Wohnruhe Einschränkungen erfahren.

Ginge man davon aus, dass jedes neue Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen die städtebaulichen Spannungen im Gebiet verstärkt, könnten konsequenterweise dort keine neuen Gebäude mehr errichtet werden. Unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme müssen daher sowohl die Bewohner als auch die Landwirte gewisse zumutbare Einschränkungen hinnehmen, die bei einer strikten Trennung der Nutzungen nicht bestünden.

Boden

Erweiterte Eingriffe in das Schutzgut Boden sind gegenüber der ursprünglichen Planung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die mit der Aufsiedlung des Gebiets verbundenen Eingriffe sind über interne und externe Maßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans 2006/16 Schießhausacker (Plie 74) ausgeglichen.

§ 44 BNatSchG - Untersuchung geschützter Tierarten

Eine Untersuchung ist nicht erforderlich, da durch die Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen entstehen.

Verbleibende Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die ausschließlich die Art der baulichen Nutzung betreffen, entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die bereits bestehenden Belastungen des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen bleiben dagegen weiterhin bestehen.

7. Gültigkeit des bestehenden Bebauungsplanes 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74)

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten zusätzlich zu den weiter geltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74) gelten und ersetzt die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) vollständig. Dies entspricht auch weiterhin dem Ziel der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74) in der Fassung vom 22. März 2004 / 19. Januar 2006 / 20. März 2006 wird verwiesen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 12.870 m ²
davon allgemeines Wohngebiet	ca. 10.000 m ²
davon Gemeinbedarf	ca. 300 m ²

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 18. November 2020/26. April 2023



Thorsten Donn
Amtsleiter