Vorhaben- und Erschließungsplan **13 von 13**

VORHABENBESCHREIBUNG VEP

BV Birkenallee 49-57, Plüderhausen Stand: 09.09.2026

1 STÄDTEBAULICH - ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

Es besteht das Ziel durch verdichtete, wirtschaftliche und effiziente Wohnbauten eine fehlende Ergänzung für die Gemeinde zu schaffen, deren Wohnbestand überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Die heterogene Nachbarschaft besteht aus Erschließung, kleinteiliger Wohnbebauung im Süden, Remsufer im Westen, aber auch Sport- und Freizeitflächen westlich und Gewerbebauten mit Schallemissionen im Norden. Hierfür mussten Lösungen gefunden werden. Es ist vorgesehen ohne Untergeschoss zu bauen. Für alle Gebäude sind begrünte Flachdächer vorgesehen.

Baufeld 1: Durch ein Parkhaus mit Abstell- und weiteren Nebenräumen im Erdgeschoss wird eine Schallresistente und -abschirmende Bebauung im nördlichen Bereich geschaffen, so dass die Wohnnutzung südlich davon geschützt wird und nicht mehr direkt an die Gewerbenutzung angrenzt. Das Parkhaus ist das einzige Gebäude im Baufeld 1. Das mittig liegende Treppenhaus ist Richtung Süden zur Wohnbebauung hin orientiert.

Baufeld 2: Die Wohnbebauung besteht insgesamt aus 8 Gebäuden, die einen gemeinsam genutzten Wohnhof umschließen. Die 5 zentral platzierten Geschosswohnungsbauten sind alle 3-Spänner. Sie haben teilweise Staffelgeschosse und unterschiedliche Höhen, so dass auf die Nachbarschaftliche Höhenentwicklung Rücksicht genommen wird. Hier befinden sich in fünf Gebäuden insgesamt 68 Wohnungen. Alle sind nach LWoFG förderbar. Dabei handelt es sich um 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohungen.

Baufeld 3: Am südlichen Rand der Gesamtentwicklung an diesem Standort befinden sich drei Reihenhäuser, jeweils mit 3 Einheiten. Diese 9 Einheiten mit zwei großzügigen Gebäudeabständen bilden mit 2+D-Geschossen einen maßvollen Übergang zur benachbarten Wohnsiedlung.

2 KONZEPTION ZUM SCHUTZ VOR GEWERBLICHEN SCHALLEINWIRKUNGEN INNERHALB DES PLANGEBIETS

Wie in Kapitel 2 der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wagneräcker, 2. Änderung“ (Ingenieurbüro Dr. Dröscher + Partner vom 30.06.2026) beschrieben, sieht die Planung Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen vor, die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen umgesetzt und dargestellt sind.

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
info@baldaufarchitekten.de
Telefon 07 11 967 87 - 0
Telefax 07 11 967 87 - 22
www.baldaufarchitekten.de

Dies umfasst folgende bauliche Maßnahmen:

- Installation von Festverglasungen (nicht öffenbare Fenster) an den mit „F“ (für Festverglasung) gekennzeichneten Fenstern der Nord- sowie Ostfassade von Gebäude A 1 (siehe in der Nordansicht von Gebäude A 1 gemäß Plan-Nr. 3-522 sowie Ostansicht von Gebäude A 1 gemäß Plan-Nr. 3-523).
- Errichtung von Balkonen an der Ostfassade von Gebäude A 1 mit vollflächig geschlossenen Balkonbrüstungen (siehe Ostansicht von Gebäude A 1 gemäß Plan-Nr. 3-523). Zusätzlich ist eine geschosshohe Errichtung von Wandschotten (Schallschutzelementen) an den Schmalseiten der Balkone an der Ostfassade von Gebäude A 1 vorgesehen (siehe Nordansicht von Gebäude A 1 gemäß Plan-Nr. 3-522).
- Installation von Schallschutzelementen vor den öffenbaren Fenstern an der Nordfassade von Gebäude A 2 (siehe Nordansicht von Gebäude A 2 gemäß Plan-Nr. 3-522).
- Installation von vollflächig geschossenen Wandschotten (Schallschutzelementen) an der Ostfassade von Gebäude A 2 (siehe Ostansicht von Gebäude A 2 gemäß Plan-Nr. 3-523 und Nordansicht von Gebäude A 2 gemäß Plan-Nr. 3-522).
- Installation einer Schallschutzfassade oberhalb des vollflächig geschlossenen Sockelgeschosses an der Süd- und Westfassade des geplanten Parkhauses (siehe Südansicht und Westansicht in den Plänen Nr. 3-520 und 3-521). Die Fassade weist eine bewertete Schalldämmung des Systems von mindestens R’w = 11 dB im eingebauten Zustand auf. Dies kann grundsätzlich durch die Installation von Schallschutzlamellen o.ä. an der Fassade oder der Errichtung einer geschlossenen Fassade erreicht werden.

Zum Schutz vor gewerblichen Schallimmissionen innerhalb des Plangebiets ist folgende Reihenfolge der Bebauung vorgesehen:

Die Aufnahme einer Wohnnutzung in den Gebäuden A 1 bis A 8 ist erst zulässig, wenn das im Norden des Plangebiets vorgesehene Parkhaus vollständig und lückenlos mindestens im Rohbau sowie mit geschlossener Südfassade (Schallschutzfassade; siehe Plan-Nr. 3-520) errichtet ist. Für die Gebäude A 2 und A 8 ist die Aufnahme einer Wohnnutzung darüber hinaus erst zulässig, wenn neben der Erfüllung der vorstehenden Voraussetzung auch das Gebäude A 1 vollständig und lückenlos mindestens im Rohbau sowie mit geschlossenen Fassaden errichtet ist.

Verfasser:

baldauf architekten und stadtplaner gmbh
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27, 70199 Stuttgart

Dr. Dröscher + Partner - Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz
Umweltgutachten / Genehmigungen / Betrieblicher Umweltschutz
Lustnauer Straße 11, 72074 Tübingen