

Stuttgart, 27.05.2008

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sattler-/Seestraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 204)

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	nicht öffentlich	17.06.2008
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.06.2008

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Sattler-/Seestraße“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 204) wird in der Fassung des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. Oktober 2007/18. Dezember 2007 mit Begründung vom 1. Oktober/4. April 2008 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung ohne Anregungen beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.

Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 1. Oktober 2007/4. April 2008.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Mit Wirkung ab 1. Dezember 2004 wurden die bis dahin weitgehend dezentral organisierten Verwaltungsabteilungen des Klinikums zum zentralen Dienstleistungszentrum Verwaltung zusammengefasst. Um eine größtmögliche Effizienz der neuen Verwaltungsstruktur zu erzielen, ist nun die räumliche Zusammenfassung von Geschäftsführung und Dienstleistungszentrum umzusetzen.

Für die Realisierung des Dienstleistungszentrums Verwaltung wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Das Konzept der Bietergemeinschaft, bestehend aus der Firma Wolff & Müller GmbH & Co. KG, Stuttgart, als Generalunternehmer und den Architekten Glück und Partner, Stuttgart wurde als das vorteilhafteste Angebot bewertet und soll verwirklicht werden.

Da auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nach den Baustaffeln 5 und 8 der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 das geplante Vorhaben nicht realisiert werden kann, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Hierzu ist auch der Flächennutzungsplan 2010, der für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche W-Fläche darstellt, in Gemischte Baufläche - M-Fläche (Umnutzung) zu ändern.

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 a BauGB vorliegen, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Die Nutzung weicht von der Darstellung des FNP 2010 ab. Da jedoch mit der Umsetzung des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, ist der FNP 2010 im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 18. Dezember 2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Sattler-/ Seestraße“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 18. Januar bis zum 18. Februar 2008. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 1. Oktober 2007 wird redaktionell mit Datum vom 4. April 2008 ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Klinikum wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Erbringung von Planungsleistungen für den Bebauungsplan „Sattler-/Seestraße“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 204) geschlossen. In einem weiteren städtebaulichen Vertrag (Anlage 8) werden Regelungen zur Übernahme der Kosten sowie der Durchführung der Maßnahmen im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans getroffen.

Beteiligte Stellen

Referate AK, T, WFB

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
3. Bebauungsplan vom 1. Oktober 2007/18. Dezember 2007 (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplan
5. Freiflächengestaltungsplan
6. Kartenausschnitt Berichtigung des FNP 2010
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
8. Städtebaulicher Vertrag

Ausführliche Begründung:

1. Vorgang

Die Verwaltungsabteilungen des Klinikums Stuttgart wurden zum zentralen Dienstleistungszentrum Verwaltung zusammengefasst. Deshalb soll auf dem Grundstück Flurstück 8585 im Bereich der Sattler- und Seestraße sowie des Diamantenwegs ein Neubau Dienstleistungszentrum Verwaltung mit einer Tiefgarage und zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen erstellt werden.

Das Plangebiet war bisher mit dem Gebäude Sattlerstraße 25 bebaut, das als Personalwohnheim des Klinikums und Weiterbildungsstätte für Krankenpflege genutzt wurde. Das Gebäude Sattlerstraße 25 ist bereits abgebrochen.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Krankenhausausschusses wurde ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt, mit dem Ziel, den Neubau des Dienstleistungszentrums zu planen und zu errichten. Im Teilnahmewettbewerb haben acht Bietergemeinschaften ein Angebot abgegeben. Die Bewertung der Angebote ergab, dass die Bietergemeinschaft Wolff & Müller mit den Architekten Glück und Partner, Stuttgart, das vorteilhafteste Angebot eingereicht hatte.

Nach dem geltenden Planungsrecht der Baustaffeln 5 und 8 der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 ist das geplante Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da es von den Bestimmungen der Ortsbausatzung abweicht. Zur Verwirklichung der Planung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um die Rechtsgrundlage für die geplante Bebauung zu schaffen.

2. Begründung des Bebauungsplans gem. § 9 (8) BauGB

Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 3.2 Art der baulichen Nutzung redaktionell hinsichtlich der Einschränkung von Nutzungen im MK1-Gebiet ergänzt. Die Ergänzung trägt das Datum 4. April 2008.

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung des Bebauungsplans vom 1. Oktober 2007/4. April 2008 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

3. Städtebauliches Konzept

Entlang der Sattlerstraße ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit Tiefgarage und offenen Stellplätzen geplant. Der langgestreckte Baukörper passt sich der Richtung der Sattlerstraße an und nimmt die Struktur der vier nordwestlich bestehenden hangparallelen Baukörper auf.

Die Zufahrt zur Tiefgarage mit 48 Stellplätzen und 14 offenen Stellplätzen des Vorhabens erfolgt vom Diamantenweg aus.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wurde im Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Anwendung ist möglich, da die Voraussetzungen vorhanden sind. Das Vorhaben hat die Zielsetzung, Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten.

Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB/Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 17. Juli 2007 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB zu diesem Bebauungsplan gefasst und am 18. Dezember 2007 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO öffentlich auszulegen.

5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung konnten die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 20. Juli bis zum 2. August 2007 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eingesehen werden. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde am 19. Juli 2007 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung gegeben. Der Erörterungstermin wurde von Bürgern nicht wahrgenommen.

6. Frühzeitige Beteiligung sowie Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung

Die von der Planung berührten Behörden wurden über die beabsichtigte Planung frühzeitig unterrichtet und über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften benachrichtigt. Die abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplanentwurf beachtet.

Sie sind in der Anlage 7 zusammen mit den Stellungnahmen der Gemeinde zusammengestellt.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplanentwurf mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und seine Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 18. Januar 2008 bis zum 18. Februar 2008 öffentlich aus. Während der Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

8. Beteiligung der Bezirksbeiräte

Die Bezirksbeiräte Nord und Mitte stimmten in ihrer gemeinsamen Sitzung am 17.12.2007 dem Auslegungsbeschluss mit folgenden Maßgaben zu:

1. Im Bebauungsplangebiet solle auch im geplanten Verwaltungsgebäude ab dem 3. OG Wohnraum erstellt werden.
2. Es solle darüber informiert werden, wie viele Bäume bereits gefällt wurden bzw. gefällt werden und wie und wo Ersatzpflanzungen vorgesehen sind.
3. Die Bezirksbeiräte wünschen, dass ein größerer Anteil der Dachfläche für regenerative Energien in Anspruch genommen werden darf und um Prüfung, welcher Anteil der Dachfläche ohne Beeinträchtigung des Umfelds für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden kann.
4. Zu gegebener Zeit sollen die Planungen zum Bereich „Koppental – Brunnen“ im Bezirksbeirat vorgestellt werden.

Zu 1:

Das Klinikum plant hier ein Verwaltungsgebäude zu erstellen. Der Bebauungsplan lässt jedoch ab dem 3. Obergeschoss Wohnungen zu.

Zu 2:

Maßgebend für die Beseitigung und Neupflanzung von Bäumen ist der Freiflächengestaltungsplan.

Zu 3:

Der Dachbegrünung wurde zwar ein Vorrang eingeräumt. Anlagen zur Solarenergiegewinnung können dennoch ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind flächenmäßig nicht begrenzt.

Zu 4:

Die Platzgestaltung „Koppental – Brunnen“ wird außerhalb dieses Verfahrens bearbeitet und nach Vorliegen der Planung vorgestellt.

9. Finanzielle Auswirkungen

Das Klinikum Stuttgart übernimmt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens sowie eventueller projektbezogener Erschließungs- und Maßnahmekosten.

Die Finanzierung der Baumaßnahme ist im Wirtschaftsplan der Finanzplanung des Klinikums aufgenommen und nach § 12 des Landeskrankenhausgesetzes förderfähig.

Die Finanzierungsbeiträge der Stadt werden bei der Aufstellung des Haushaltsplans 2008/2009 und bei der Fortschreibung der mehrjährigen Finanzplanung berücksichtigt.

Da der Bebauungsplan keine Straßen- und Wegebaumaßnahmen vorsieht und es sich bei den angrenzenden Straßen um beitragsrechtlich abgeschlossene Fälle handelt, sind erschließungsbeitragsrechtliche Belange nicht berührt.

Das Klinikum hat sich im städtebaulichen Vertrag (Anlage 8) verpflichtet, die projektbezogenen Erschließungskosten zu tragen. Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf dem Grundstück ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt, dessen Höhe vom Stadtmessungsamt derzeit noch nicht angegeben werden kann.

10. Planungsvorteil

Nach Aussage des Stadtmessungsamts entsteht ein Planungsvorteil von rd. 1,6 Mio. €. Ausgleichsmaßnahmen und eventuelle Altlasten sind in diesem Betrag nicht berücksichtigt.

Übersicht:

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Bestand
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans
 - 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.3 Verfahren
3. Planinhalt
 - 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.5 Erschließung und Parkierung sowie Geh- und Fahrrechte
 - 3.6 Ver- und Entsorgung
 - 3.7 Sozialverträglichkeit
 - 3.8 Anpflanzungen und Pflanzbindung zum Erhalt von Baumpflanzungen
4. Örtliche Bauvorschriften -Gestalterische Vorschriften-
5. Umweltbelange
6. Berichtigung des Flächennutzungsplans
7. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen
8. Planungsdaten

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Nord am Hangfuß des Stuttgarter Talkessels im Bereich des Übergangs zur Halbhöhenlage. Es grenzt an die See- und Sattlerstraße sowie den Diamantenweg.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine ca. 0,42 ha große Teilfläche des Flurstücks 8585 einbezogen.

1.2 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher mit dem Gebäude Sattlerstraße 25 bebaut, das als Personalwohnheim des Klinikums und Weiterbildungsstätte für Krankenpflege genutzt wurde. Das Gebäude Sattlerstraße 25 wurde inzwischen abgebrochen. Das auf dem Flurstück 8585 bestehende Wohngebäude Seestraße 39 bleibt erhalten und wird nicht in den Planbereich einbezogen.

Südöstlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite der

Sattlerstraße ist ein Sondergebiet für das Klinikum Mitte - Katharinenhospital ausgewiesen. Im Südwesten grenzt der Planbereich an ein Kerngebiet sowie im Nordwesten und Nordosten an Wohnbebauungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Klinikum Stuttgart will die bisher weitgehend dezentral organisierten Verwaltungsabteilungen zum zentralen Dienstleistungszentrum Verwaltung zusammenfassen. Um eine größtmögliche Effizienz der neuen Verwaltungsstruktur zu erzielen, ist die räumliche Zusammenfassung von Geschäftsführung und Dienstleistungszentrum vorgesehen und eine Neubebauung auf dem Grundstück Flurstück 8585 geplant.

Für das Dienstleistungszentrum Verwaltung wurden Standortalternativen untersucht (GRDRs 164/2007), die sich finanziell als ungünstiger erwiesen bzw. keinen rechtzeitigen Bezug der Gebäude ermöglicht hätten.

Nach dem geltenden Planungsrecht kann der geplante Neubau Dienstleistungszentrum Verwaltung nicht genehmigt werden, sodass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Bebauungsplan:

Im Plangebiet gelten Bebauungspläne alten Rechts aus den Jahren vor 1900 und Bebauungspläne mit Festsetzungen nach den Baustaffeln 5 und 8 der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935. Weitere Bebauungspläne nach der Ortsbausatzung, nach denen sich die städtebauliche Entwicklung im Wesentlichen gerichtet hatte, sind aus formellen Gründen nichtig.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird entsprechend der beabsichtigten Nutzungen ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Da die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB vorliegen, soll die Änderung des Bebauungsplans als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfolgen. Der Bebauungsplan kann deshalb gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Andere Planungen:

Der Planbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets Stuttgart. Eine entsprechende Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg ist am 11. Juni 2002 erlassen worden.

Darüber hinaus gelten die Satzung „Vergnügungseinrichtungen Mitte und andere“ 1985/18 sowie die Baumschutzsatzung.

2.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB erfolgen. Durch seine Verwirklichung sollen die Verwaltungsabteilungen des Klinikums in einem neu erstellten Dienstleistungszentrum konzentriert und damit die Arbeitsplätze der Beschäftigten und die Verwaltungsabläufe verbessert werden.

Die Anwendung ist möglich:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (andere Maßnahme der Innenentwicklung), insbesondere durch Umnutzung als überwiegende Büronutzung und damit der Erhaltung von Arbeitsplätzen.

Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungsplanungen, sodass entsprechend § 13 a (1) Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz bedürfen.

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

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Entlang der Sattlerstraße ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit einer Tiefgarage und offenen Stellplätzen auf der Decke der Garage geplant. Für den ruhenden Verkehr sind 48 Stellplätze in der Tiefgarage und 14 offene Stellplätze auf der Garagendecke vorgesehen.

Der langgestreckte Hauptbaukörper passt sich der Richtung der Sattlerstraße an und nimmt die Struktur der vier nordwestlich bestehenden hangparallelen Baukörper auf. Das Gebäude ist mit einem begrünten Flachdach zu erstellen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, in dem eine Gliederung der Nutzungen vorgenommen wird. Zulässig sind Anlagen und Nutzungen als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht wesentlich störende

Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, privilegierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss des Gebäudes. Die Festsetzung eines Kerngebiets ist erforderlich, um das gewünschte städtebauliche Ziel zu gewährleisten. Aufgrund der Gliederung der Nutzungen ist die Gebietsverträglichkeit gewahrt.

Die zulässigen Nutzungen fügen sich in die Nachbarschaft ein. Insbesondere kann die zugelassene Wohnnutzung für privilegierte Personen und ab dem 3. Obergeschoss als Wohnungen für jedermann zu einer Belebung des Gebiets beitragen und eine Durchmischung verschiedener Nutzungen in verträglichem Rahmen ermöglichen.

Die weiteren in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) und die in § 7 (3) BauNVO angegebenen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen und Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen) werden nicht zugelassen. Diese Nutzungen sind hinsichtlich der Zuordnung und Nutzung zu den vorhandenen Baugebieten als Wohn-, Kern- und Sondergebiet auszuschließen. Insbesondere soll auf die bestehende Wohnnutzung Rücksicht genommen werden. Weiterhin könnten die ausgeschlossenen Nutzungen auch zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung führen. Dabei würde sich vor allem die Parkplatzsituation im Umfeld verschärfen. Darüber hinaus sind diese Nutzungen in anderen Baugebieten in akzeptabler Entfernung vorhanden und besitzen dort geeignete Standorte.

Das MK1-Gebiet ist in Verbindung mit dem bestehenden MK-Gebiet des Bebauungsplans 1968/3 entlang des Herdwegs einzustufen, das keine Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung festsetzt. Durch die zusammenhängende Betrachtung der Baugebiete ist das MK1-Gebiet aufgrund seiner Lage in Bezug auf die östlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete gliederungsfähig. (Absatz redaktionell ergänzt; Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stuttgart, 4. April 2008).

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

Die getroffenen Festsetzungen halten die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ein.

Die Grundflächenzahl darf durch die mitzurechnenden Anlagen nach § 19 (4) 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die „versiegelte Fläche“ resultiert insbesondere aus der geplanten Erstellung der Tiefgarage und aus den bereits bestehenden Zufahrten, die als Geh- und Fahrrechte ausgewiesen sind und

ist deshalb aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Aufgrund der vorgesehenen Begrünung und Bepflanzung sind Maßnahmen des Ausgleichs gegeben. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt und die Bedürfnisse des Verkehrs erfüllt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Gebiet ist nach der städtebaulichen Konzeption ein Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m geplant. Deshalb ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Übrigen begrenzt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die Gebäudedimensionen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen unterirdische Anlagen wie Lagerräume, Versorgungstunnel sowie Gebäude und Gebäudeteile wie Netzstation, Rampen, Zuluftrohre, Abluftkanäle und andere Anlagen zulässig sein.

3.5 Erschließung und Parkierung sowie Geh- und Fahrrechte

Öffentliche Erschließung:

Das Plangebiet grenzt an die verkehrsgerecht ausgebaute See- und Sattlerstraße sowie den Diamantenweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Stadtbahnhaltestellen „Berliner Platz“ in ca. 700 m Entfernung der Stadtbahnlinien U 2, U 4, U 9 und U 14 sowie „Rosenberg-/Seidenstraße“ in ca. 500 m Entfernung der Stadtbahn U 2 und der Buslinien 41, 42, und 43 angeschlossen. Die Bushaltestellen im Bereich „Hegelplatz“ sind in einer Entfernung von ca. 300 m zu erreichen (Buslinien 40, 42 und 43).

Der öffentliche Personennahverkehr besitzt eine hohe Kapazität und Frequenz.

Private Erschließung und Parkierung (Stellplätze und Garagen):

Der Haupteingang des Neubauvorhabens ist an der Sattlerstraße angeordnet und orientiert sich zum Areal des Klinikums.

Die Ein- und Ausfahrt für die 48 Stellplätze in der Tiefgarage und die 14 oberirdischen Stellplätze erfolgt vom Diamantenweg. Voraussichtlich sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze 62 Stellplätze erforderlich. Zwischen den offenen Stellplätzen sind Flächen zur Erhaltung von Baumstandorten und für neue Baumpflanzungen freigehalten.

Die Erstellung der Stellplätze ist auf die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen beschränkt, um die in der Plankonzeption und dem Freiflächenplan getroffene Gestaltung mit den zu erhaltenden Bäumen zu sichern.

Die Garagen auf dem an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 8586/3 (Seestraße 41) sind nur über das im Planbereich liegende Grundstück anfahrbar. Auf diesem Flurstück 8585 besteht eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Gebäudes Seestraße 41 (Flst. 8586/3). Dieses Recht wird im Bebauungsplan als Geh- und Fahrrecht für die Angrenzer festgesetzt.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet besitzt als Bestandsgebiet ausreichende Ver- und Entsorgungsanlagen. Eine Versorgung des Gebiets ist ohne überörtliche Maßnahmen gesichert.

Die EnBW Regional AG unterhält bisher im Plangebiet an der Seestraße eine Netzstation, die auch der Versorgung weiterer Gebiete dient. Die Umformstation soll nahezu am gleichen Standort neu erstellt werden. Die Unterhaltung der Netzstation und ihr Betrieb sollen durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsunternehmens gesichert werden.

Zum Betrieb der Anlage ist ein Geh- und Leitungsrecht erforderlich, das zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt wird.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die vorhandenen Kanäle der See-, Sattlerstraße und des Diamantwegs gesichert. Das Mischwasser fließt über die Sattlerstraße und den Herdweg zum Regenüberlaufbecken Schwanenplatz. Von dort wird das Schmutzwasser zum Klärwerk Mühlhausen abgeleitet.

3.7 Sozialverträglichkeit

Das Gebäude Sattlerstraße 25 war bisher als Personalwohnheim für Mitarbeiter des Klinikums und als Weiterbildungsstätte für Krankenpflege genutzt. Die bisherigen Mieter konnten, wenn sie es wünschten, weitgehend in andere Personalwohnungen des Klinikums umgesetzt werden. Einzelne Mieter fanden auf dem Wohnungsmarkt neuen Wohnraum. Durch die geplante Vorhaben und seine Nutzung als Dienstleistungszentrum kann die Verwaltungsstruktur des Klinikums wesentlich verbessert werden. Der Planbereich liegt am Rande der Innenstadt, in der für die Beschäftigten des künftigen Dienstleistungszentrums in kurzer Entfernung ausreichende Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden sind.

3.8 Anpflanzung und Pflanzbindung zum Erhalt von Baumpflanzungen

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas und der Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser. Im Übrigen sind die freien Flächen der Grundstücke zu begrünen.

Soweit vorhandene Bäume erhalten werden können, werden sie durch Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert. Für notwendigerweise zu beseitigende Bäume muss eine Befreiung von der Baumschutzsatzung beantragt werden, sofern diese Bäume der Satzung unterliegen.

Die entfallenden Bäume sind auf dem Baugrundstück zu ersetzen. Für die Bepflanzung und Begrünung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet, in dem Pflanzverpflichtungen für neu zu pflanzende Bäume und die Gestaltung der Freiflächen festgelegt wurden.

4. Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Vorschriften -

Die Vorschriften nach der Landesbauordnung zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung zu erreichen.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung wird eine städtebauliche Abstimmung erzielt. Für die Bauvorhaben sind Flachdächer vorgeschrieben.

Damit der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen nicht gestört wird sowie aus baugestalterischen Gründen und einer eventuellen beeinträchtigenden Fernwirkung, sind großflächige spiegelnde Oberflächenmaterialien nicht zugelassen.

Werbeanlagen sind in ihrer Anordnung und Ausführung beschränkt, damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dasselbe gilt für Antennen für den terrestrischen- und den Satellitenempfang, die in ihrer Anzahl begrenzt sind.

5. Umweltbelange

Unter Berücksichtigung von § 13a (2) und (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Im Hinblick auf § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Der Planung stehen keine Umweltbelange entgegen.

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und werden im Folgenden angegeben:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die durch den städtischen Verkehr belastete Sattler- und Seestraße. Entsprechend den Ermittlungen des Amtes für Umweltschutz ergeben sich durch den Straßenverkehr am Fahrbahnrand nachstehende Lärmpegel:

entlang der Sattlerstraße

65 bis 70 dB(A) tags
55 bis 60 dB(A) nachts

entlang der Seestraße

60 bis 65 dB(A) tags
50 bis 55 dB(A) nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen:

für Kerngebiete (MK)

tags = 65 dB (A)

nachts = 55 dB (A)

und sind an der Sattlerstraße überschritten.

Deshalb wird das Bebauungsplangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich sind.

Die Lärmeinwirkungen durch den Betrieb (Parkierungsverkehr) der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze mit ihren Ein- und Ausfahrten am Diamantenweg und der Lüftungsanlage auf die benachbarte überwiegende Wohnbebauung sind untersucht worden. Auf die schalltechnische Stellungnahme der BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 03.09.2007 wird verwiesen.

Die Anforderungen an den Schallschutz können eingehalten werden.

In der ergänzenden Stellungnahme vom 26.10.2007 sind die Beurteilungspegel aufgrund der Einwirkungen des Dienstleistungszentrums an den weiteren außerhalb des Plangebiets liegenden Gebäuden Seestraße 54 und Panoramastraße 1 ermittelt worden. Auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Vorbelastung durch den geplanten Neubau des Olgahospitals ergeben sich durch die Gesamtbelastung an diesen Gebäuden keine Pegelüberschreitungen.

Stadtklimatologie und Energieversorgung:

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart (Klimaanalysekarte) wird das Plangebiet als Stadt-Klimatop eingestuft. Das Klinikum Stuttgart will das Dienstleistungszentrum von der Energiezentrale (Blockheizkraftwerks mit Gasbetrieb) des Klinikums Mitte aus mit Heizenergie umweltfreundlich versorgen.

Artenschutz:

Im Plangebiet dürften aufgrund der bestehenden Nutzung und der vorhandenen Gebäudesubstanz Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG nicht betroffen sein. Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäudes ist jedoch zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten. Wenn dies der Fall ist, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Bodenschutz sowie Altlasten/Schadensfälle:

Die Planung sieht einen annähernd gleichen Versiegelungsgrad vor wie der Bestand und bewirkt keine Änderung der Bodenqualität. Der nordwestliche Rand des Plangebiets liegt im Bereich der Altablagerung „Auffüllung Seestraße“. Anhaltspunkte für erhebliche Schadstoffeinträge im Untergrund sind bislang jedoch nicht bekannt.

Freiflächengestaltungsplan:

Zum Bebauungsplan „Sattler-/Seestraße“ ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet worden.

6. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist nach § 13a (2) 2 BauGB entsprechend der Nutzung im Bebauungsplangebiet durch Berichtigung anzupassen. Im am 27.07.2001 genehmigten Flächennutzungsplan ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W-Fläche) dargestellt. Entsprechend der Ausweisung eines Kerngebiets im Bebauungsplan wird im zu berichtigenden Flächennutzungsplan eine Gemischte Baufläche (M-Fläche) dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans nimmt die städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanung auf. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

7. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind gegeben. Weiterhin ist die Entwurfsplanung des Neubauvorhabens abgeschlossen.

Das Klinikum Stuttgart möchte den geplanten Neubau Dienstleistungszentrum Verwaltung unmittelbar nach Erreichen der Planungsreife erstellen. Es ist deshalb beabsichtigt, im Plangebiet Vorhaben nach § 33 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) zuzulassen, wenn die Voraussetzungen bestehen.

8. Planungsdaten

Fläche des Plangebiets:	ca. 0,418 ha
geplante Grundfläche (Verwaltungsgebäude und Garagen)	ca. 0,173 ha, GRZ ca. 0,41
geplante Geschossfläche	ca. 0,694 ha, GFZ ca. 1,66

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 1. Oktober 2007 / 4. April 2008

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor