

Stuttgart, 05.07.04

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Pragstraße / Im Schwenkrain (Ca 248)
im Stadtbezirk Bad Cannstatt**

**- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO -
ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	20.07.2004 22.07.2004

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pragstraße / Im Schwenkrain (Ca 248) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 10. Oktober 2003 / 2. Mai 2004 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung vom 10. Oktober 2003.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 3) dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Der Bebauungsplanentwurf hat, nachdem im zeichnerischen und textlichen Teil Änderungen und Ergänzungen, u. a. Erweiterungen der überbaubaren Flächen, Nutzungsgliederungen vorgenommen wurden, erneut ausgelegt (s. GRDrs 1445/2003 vom 30. Dezember 2003). Parallel dazu wurde der Flächennutzungsplan (FNP) geändert. Der Bebauungsplanentwurf sowie die FNP-Änderung lagen in der Zeit vom 13. Februar 2004 bis 12. März 2004 öffentlich aus. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich eine erneute jedoch geringfügige Änderung ergeben; die Einmündung des Wegs 59 Geh- und Radweg in

die Löwentorstraße musste um 5 m weiter östlich gelegt werden, damit mit dem späteren Stadtbahnbau eine verkehrssichere Führung zur Mannheimer Staffel entsteht.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht ein Planungsvorteil von ca. 8,28 Mio. €. Die Erschließungsanlagen im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets (Straße 108, Straße 109, verlängerte Straße Im Schwenkrain bzw. Löwentorbogen) werden derzeit auf Basis eines Erschließungsvertrags von der DIBAG hergestellt. Für den Ausbau der restlichen Erschließungsanlagen (einschließlich Kanalbau) durch die Stadt ist mit Kosten von ca. 3,0 Mio. € (ohne Grunderwerb) zu rechnen, wobei geschätzte Rückflüsse mit ca. 1,3 Mio. € anstehen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Ref. TS, USO, OB/82.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine.

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Zusammenstellung der Äußerungen der Träger öffentlicher Belange
3. Begründung vom 10. Oktober 2003, Deckblatt siehe Dateianhang

Ausführliche Begründung:

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 27. Januar 2004 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen (s. GRDRs 1445/2003). Zugleich wurde die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) in diesem Bereich beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung sowie die FNP-Änderung mit Erläuterungsbericht lagen in der Zeit vom 13. Februar 2004 bis 12. März 2004 öffentlich aus. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Es ist noch darauf hinzuweisen, dass die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erst dann herbeigeführt werden kann, wenn die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans vom Regierungspräsidium Stuttgart erfolgt ist.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Merkmale der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

3. Planungsvorteil

Nach Angaben des Stadtmessungsamtes beträgt der Planungsvorteil ca. 8,28 Mio. €. Eventuelle Kosten für eventuell auf den Grundstücken vorhandenen Altlasten bleiben unberücksichtigt.

4. Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist durchgeführt. Soweit in Anlage 2 nichts anderes aufgeführt ist, haben die Träger öffentlicher Belange zugestimmt bzw. keine grundsätzlichen Bedenken geäußert; planungsrelevante Anregungen konnten im Wesentlichen berücksichtigt werden.

5. Beteiligung der Bürger/innen

Der Bebauungsplanentwurf hat ein zweites Mal öffentlich ausgelegen:
Zur ersten Auslage haben 3 Beteiligte Anregungen vorgebracht.
Die Prüfung und Bewertung dieser Anregungen führte zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs, der danach wiederum öffentlich ausgelegen hat.
Die Beteiligten wurden von diesem Vorgang einschließlich der Änderungen benachrichtigt und darauf hingewiesen, dass Anregungen erneut vorgebracht werden können.
Davon wurde kein Gebrauch gemacht, bzw. ein Beteiligter hat sich telefonisch bedankt und bestätigt, dass seine Anregungen als erledigt zu bewerten seien.

Die DIBAG Industriebank AG als auch die Rechtsanwaltskanzlei Gleiss, Hootz, Hirsch, die die Firma Foxboro Eckhardt GmbH vertreten, haben keine Anregungen mehr vorgebracht. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Änderung des Bebauungsplanentwurf den Anregungen soweit stattgegeben wurde. Die Änderungen tragen sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen Rechnung.

6. Änderung des Bebauungsplanentwurfs

Aufgrund der Trägerbeteiligung ist der Bebauungsplanentwurf erneut geringfügig zu ändern. Die Änderung betrifft den Geh- und Radweg 38 in Verlängerung des Wegs 59 zur Löwentorstraße. Die SSB hat gebeten, die Einmündung dieses Weges um ca. 5 m nach Osten zu verlegen, damit mit dem späteren Stadtbahnbau eine verkehrssichere Führung zur Mannheimer Staffel entsteht. Dieser Forderung kann durch die Planänderung vom **4. Mai 2004** stattgegeben werden.

Sie betrifft nicht die Grundzüge der Planung, Bürger/innen sind nicht betroffen und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht berührt. Ein weiterer Verfahrensschritt war deshalb nicht notwendig, zumal die Stadt auch Eigentümerin der Fläche ist.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Pragstraße / Im Schwenkrain (Ca 248)
im Stadtbezirk Bad Cannstatt**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Anregungen nicht gefolgt werden kann.

<p>Träger öffentlicher Belange Inhalt der Äußerung</p>	<p>Stellungnahme</p>
<p>Amt für Umweltschutz</p> <p>Durch die vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Fläche werde die bisher vorgesehene relativ großzügige Durchgrünung wieder eingeschränkt. Es wird deshalb zum Ausgleich vorgeschlagen, die planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Pflanzverpflichtung zu verstärken.</p>	<p>Die Erweiterung der überbaubaren Fläche wurde mit dem Amt für Umweltschutz im Vorfeld abgestimmt. Die nun vorgetragenen erweiterten und konkretisierten Pflanzverpflichtungen sprengen das übliche Festsetzungsgebot. Im Übrigen können bei der Baugenehmigung diesbezügliche Maßnahmen u. a. Artensammensetzung der Dachbegrünung oder Rasenfugenpflaster mit Kräuterrasen festgelegt werden.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt</p> <p>Es wird empfohlen, für das Baugebiet entlang der Löwentorstraße eine weitere Nutzungsgliederung vorzunehmen, u. a. in der Art, dass hier nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.</p> <p>Dies sei im Hinblick auf das nördlich gelegene Wohngebiet geboten</p>	<p>Der Bebauungsplan gliedert die Art der baulichen Nutzung in der Weise, dass nur Anlagen zulässig sind, die das Wohnen auch für das Gebiet nördlich der Löwentorstraße, nicht wesentlich stören. Damit ist gewährleistet, dass nur Nutzungen zugelassen werden können, die mit einer Wohnnutzung verträglich sind, dies sind u. a. Büro- und Verwaltungsgebäude. Eine Änderung oder Ergänzung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer</p> <p>Sie merkt an, dass der mit der Nutzungsverdichtung benötigte Parkplatz langfristig zurückgebaut werden kann.</p> <p>Es sollte sichergestellt sein, dass im Plangebiet eine ausreichend bemessene Anzahl von Parkplätzen vorhanden ist.</p>	<p>Die in diesem Bereich vorhandenen Stellplätze sollen längerfristig aufgegeben werden, um eine Durchgrünung zu gewährleisten. Bei der Überbauung nach dem Bebauungsplan ist eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Dies kommt einer Verlagerung der Stellplätze gleich und wird sicherlich zu keiner Reduzierung des Stellplatzangebotes führen.</p>

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im Gebiet zwischen der Pragstraße und der Löwentorstraße waren zahlreiche Betriebe mit produzierendem Gewerbe angesiedelt. Auf Grund veränderter Betriebsstrukturen zeichnet sich ein Wandel der Nutzung ab. Die industrielle Nutzung wird immer mehr verdrängt und von gewerblicher dienstleistender Nutzung abgelöst. Zwischenzeitlich wurde von der Deutschen Industriebau AG (DIBAG) auf dem früheren Gelände von Stinnes ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage errichtet, welches von der Landespolizeidirektion Stuttgart angemietet wurde. Das Plangebiet ist vom Standpunkt der Stadtklimatologie als sanierungsbedürftig einzustufen, so dass sich der zurzeit ändernde Gebietscharakter auch im Einklang mit den stadtklimatischen Belangen vollzieht.

Um dieses Ziel nachhaltig zu stärken, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Bisher geltendes Planungsrecht, andere Planungen

Die heute weitgehend gewerblich und industriell genutzten Flächen an der Pragstraße und Im Schwenkrain sind gemäß Ortsbausatzung als Industriegebiet festgesetzt. Die Bebauungspläne aus den Jahren 1958 und 1962 wurden in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und sind daher formell nichtig. In den Vorgängerplänen aus den Jahren 1935 und 1938 war Baustaffel 5 (Wohngebiet) und Baustaffel 3 (Gemischtes Gebiet) festgesetzt. Durch die zwischenzeitlich eingetretene bauliche Entwicklung in diesem Bereich, sind o. g. Pläne als obsolet anzusehen. Diese Entwicklung orientiert sich im Wesentlichen an dem Charakter eines Gewerbegebietes und der Baustaffel 3, was die Wohnbebauung an der Einmündung der Quellenstraße in die Pragstraße betrifft. Im Bereich der Quellenstraße 30 ist ein Industriegebiet (GI) aus dem Jahre 1970 festgesetzt.

Im westlichen Bereich und an der Löwentorstraße bestand ein Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher im Juli 2000 aufgehoben wurde. Für diese Grundstücke wurde am 13. Juli 2000 eine Veränderungssperre erlassen.

Anstehende Bauvorhaben wurden auf ihre Einfügung in die nähere Umgebung unter Beachtung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie auf ihre Zulässigkeit in die neue Bebauungsplankonzeption hin beurteilt und - soweit möglich - genehmigt.

Das Plangebiet schließt sich an den Bebauungsplan Pragstraße / Löwentor (B 10) (Ca 259) (2000/006) an, der den Tunnel für die B 10 unter dem Pragsattel festlegt.

Es gelten die Satzungen über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe (Ca 1997/006) und über Vergnügungseinrichtungen u. a. (Ca 1989 /006), sowie ein besonderes Vorkaufsrecht (Ca 1999/025). Die Gebäude Pragstraße 88, 90, 92, 94 / Quellenstraße 1, 3, 5 unterliegen dem Denkmalschutz (§ 2 DSchG), sowie ein Bronzerelief am Gebäude Pragstraße 136.

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt gewerbliche Bauflächen dar. Nördlich der Bauflächen ist eine klimawirksame Grünfläche dargestellt, in die durch die Erweiterung der Baufläche eingegriffen wird. Dadurch wird eine Änderung des Flächennutzungsplans 2010 erforderlich.

Ein Grünkorridor in Richtung Rosensteinpark soll diese Grünbereiche miteinander verbinden.

Das Plangebiet erfasst auch den aufzustellenden Bebauungsplan Ca 248 A, welcher nunmehr im vorliegenden Bebauungsplan mit weiter bearbeitet wird.

3. Planerische Gestaltung

Die nördlich der Pragstraße gelegenen Flächen sollen weitgehend als gewerblich nutzbare Flächen gesichert werden. Dabei sollen städtebauliche, wirtschaftliche Aspekte und klimatologische Gesichtspunkte beachtet und berücksichtigt werden.

Wesentliche Merkmale der städtebaulichen Situation entlang der Pragstraße sind die nördliche einseitige Straßenrandbebauung sowie der südlich angrenzende Rosensteinpark. Die Bebauung lässt dabei Ausblicke in die aufsteigende Landschaft Richtung Weinberge und die Höhen des Burgholzhofes mit seinem Aussichtsturm zu. Der Standort der Gebäude ist und wird dadurch definiert. Durch eine Höhenbegrenzung und die Freiräume sollen diese Zäsuren erhalten bleiben; eine Bebauung außerhalb dieser Sichtachsen kann deshalb höher und dichter ausgeformt werden. Insgesamt soll sich die städtebauliche Struktur an den bestehenden Gebäuden und Erschließungsachsen orientieren. Nach dem Abbruch der heutigen Industriehallen wird durch Neubebauung eine Verdichtung der Nutzung ermöglicht, um mit den Bodenressourcen sparsam zu wirtschaften. Entlang der Löwentorstraße können dabei weitere höhere Gebäude entstehen. Mit der Sparkassenversicherung auf der Nordseite der Straße entsteht eine gegliederte gestufte Bebauung.

Im Bereich des Gebiets Quellenstraße 30 wird das Planungsrecht zu Gunsten einer privaten Grünfläche aufgegeben; das Wohngebäude genießt Bestandsschutz, soweit es genehmigt wurde, es darf jedoch nicht erweitert bzw. nach Abbruch neu errichtet werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, das gewerblich geprägte Gebiet zu gliedern und mit dieser „Schneise“ für eine bessere Durchlüftung zu sorgen.

Die Löwentorstraße soll in ihrem Charakter als Aussichtsstraße erhalten bleiben. Die heutige Grünfläche mit den Kleingärten bleibt erhalten. Nicht mehr benötigte Firmensparkplätze in diesem Bereich sollen langfristig zurückgebaut und - soweit möglich - der privaten Grünfläche zugeschlagen werden.

Die unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude entlang der Prag- und Quellenstraße sollen erhalten werden (siehe weiter unten).

4. Art und Maß der Nutzung

Das Gebiet wird auf Grund seiner Lage zum Stadtgebiet und zur umgebenden Bebauung - Wohn- und Mischgebietenutzung - sowie seinem eigenen Gemeinde-Anteil, gemäß § 8 BauNVO als gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind nur gewerblich genutzte Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nördlich der Löwentorstraße und im Gebiet bis zur Züricher Straße mit Frankfurter Straße und Straße Lämmleshalde und im MI₁-Gebiet nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe und selbstständige Lagerplätze sowie Tankstellen sind ausgeschlossen.

Damit soll die vorhandene Nutzungsstruktur - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Handwerksbetriebe und zum Teil produzierendes Gewerbe - gestärkt, erhalten und weiterentwickelt werden. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich Randsortimenten zugelassen werden, da sie auf Grund ihrer Größe und Funktion nicht primär in innerstädtischen Bereichen unterzubringen sind. Es handelt sich dabei um Sortimentsbereiche wie Kraftfahrzeughandel, Möbelhandel, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf. Die Randsortimente wie Backwaren, Schlüsseldienst, Zeitungen, Tabakwaren u. a. dürfen nur einen untergeordneten Flächenanteil von höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes einnehmen. Damit soll die Versorgung des Gebiets mit Konsumgütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden. Tankstellen mit Kfz-Service und mit integriertem Verkaufsshop können ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandel für die Versorgung des Gebiets kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Maß der Nutzung wird durch Grundflächenzahlen zwischen 0,6 und 0,8 und durch die maximale Höhe der Gebäude über NN oder dem Niveau über der Verkehrsfläche festgelegt. In einem Kernbereich entlang der Straße Im Schwenkrain können dabei Gebäudehöhen bis zu 25 m erreicht werden bzw., um städtebauliche Akzente zu setzen, sind punktuell Gebäude bis zu einer Höhe von 43 m möglich. Mit den sonstigen differenzierten Höhen soll ein harmonischer Übergang zur Wohnbebauung erreicht werden.

Die festgelegte Geschossflächenzahl mit bis zu 2.4 schöpft die Obergrenze der Bau-nutzungsverordnung teilweise aus.

Der Verlauf der Baugrenzen gliedert die Bauflächen, hält die Sichtachsen frei und ermöglicht eine Durchgrünung des Gebiets, siehe auch 7.2.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand mit hohem Wohnanteil an der Ecke Pragstraße / Quellenstraße soll erhalten bleiben und wird als Mischgebiet festgesetzt, wobei Nutzung gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungseinrichtungen) nicht zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,6 sowie die Traufhöhe und Firsthöhe berücksichtigen die vorhandene Bebauung. Aufgrund der Immissionen muss die Belüftung von der straßenabgewandten Seite erfolgen.

Auf den relativ kleinen Flurstücken wurden u. a. 1911 die Gebäude „Miethausgruppe Parkquelle“ erstellt, die unter Denkmalschutz stehen. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt GRZ 0,6 als zulässige Höchstgrenze, auf die GFZ wurde verzichtet, da durch die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen bzw. die Baumasse festgelegt ist. Es ist davon auszugehen, dass die Obergrenze der BauNVO bezüglich der GFZ überschritten wird. Dies ist zulässig, da das Gebiet schon vor dem 1. August 1962 bebaut war und die Bestandssicherung dies erfordert. Durch die Gliederung und die Nähe zum Rosensteinpark werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5. Verkehrsflächen, Verkehrserschließung

Wesentlicher Aspekt des Bebauungsplanes soll die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes in die Umgebung darstellen. Ein klar geführtes Straßen-, Wege- und Radwegenetz mit Anbindungen an die Prag-/ und Löwentorstraße ist vorgesehen; dabei soll soweit wie möglich auf heute schon befestigte Flächen zurückgegriffen werden.

Die Anbindung an die Pragstraße ist insbesondere unter dem Aspekt der zukünftigen Verkehrsführung der B 10 mit Tunneln unter dem Pragsattel (Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich) und unter dem Rosensteinpark vorzunehmen. Durch die Verknüpfungsfahrbahnen zwischen den geplanten Tunnelrampen östlich der Löwentorkreuzung und westlich des geplanten Rosensteintunnels, soll über die Straße Bei der Meierei und über eine neu anzulegende Verkehrsfläche westlich des Grundstücks der Landespolizeidirektion eine Anbindung an die Pragstraße vorgenommen werden, dabei muss ein heute bestehender Überweg zur Stadtbahnhaltestelle mit Ampelanlage bei der Straße 108 nach Westen verlegt werden.

Über die Verlängerung der bestehenden Straße Im Schwenkrain wird eine Verknüpfung zur Quellenstraße und nach Norden zur Löwentorstraße ermöglicht. Ebenfalls ist eine Verbindung über die Straße 109 an die Löwentorstraße mit einem universellen Verkehrsanschluss, der alle Fahrtrichtungen erlaubt, möglich. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Verkehrsteilnehmer diese Verbindung nutzen, es dürfte sich jedoch um einen untergeordneten Anteil handeln.

Mit der DIBAG wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, so dass ein Teil dieses Straßennetzes vorab hergestellt werden kann.

Für die Herstellung eines ausreichend breiten Geh- und Radweges entlang der Löwentorstraße ist es teilweise notwendig, in Grundstücke einzugreifen.

Die Quellenstraße wird in einem Bügel an die Straße Im Schwenkrain angeschlossen; somit werden große Wendeflächen vermieden. Zur inneren Erschließung zählen auch die Wege 58 und 59. Der Weg 58 erschließt die östlich angrenzenden Flurstücke, welche zurzeit auch gewerblich genutzt werden. Die Verlängerung des Gehwegs 37 stellt eine übergeordnete Fußgängerverbindung zu den Gehwegen von der Löwentorstraße zur Quellenstraße dar.

Die Verlängerung des Wegs 59 als Geh- und Radweg schafft eine Verbindung über die Mannheimer Staffel zum Wohngebiet Mannheimer Straße. Diese Wegverbindung ermöglicht zusammen mit der Quellenstraße eine fußläufige und für Verkehrsteilnehmer mit Fahrrad geeignete Verbindung zur Stadtbahnhaltestelle an der Pragstraße und in Richtung Rosensteinpark / Wilhelma.

Die heutigen Parkierungs- und Erschließungsregelungen zum Betrieb des Kulturzentrums Zapata bleiben erhalten. Die Schranken in der Quellenstraße und Im Schwenkrain, welche den Verkehrsfluss zum Zapata regulieren sollen, können beibehalten werden, zumal ein weiterer Weg - privatrechtlich geregelt - die Erschließungsfunktion zu den Parkständen des Kulturzentrums Zapata sichert.

Die Verwirklichung der Planung im Bereich der vertraglich festgelegten Stellplätze für Zapata kann erst erfolgen, wenn eine entsprechende Lösung der Stellplatzfrage u. a. Unterbringung in einem Parkhaus / Tiefgarage zu Stande gekommen ist.

Gehwege entlang der Straßen und Längsparkierungsflächen mit Baumpflanzungen sollen den Straßenraum gliedern. Die Verkehrsflächen wurden gemäß der Nutzung für gewerblichen Verkehr u. a. die Längsparkspur größtenteils mit 2,5 m Breite dimensioniert. Die Baugrenzen wurden in einem Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt, um u.a. ein ungehindertes Ein- und Ausfahren zu sichern und begrünte Vorflächen zu erhalten.

Durch die Festsetzungen von Pflanzverpflichtungen sollen heute versiegelte Flächen aufgewertet werden. Parkplätze sind mit Bäumen auf ausreichend großen Vegetationsflächen zu durchgrünen. Ziel dieser Festsetzung ist langfristig die Neugestaltung dieser Parkplätze mit Bäumen oder die Umwandlung der Flächen in Grünbereiche.

Die heute nicht mehr benötigten Industriebahngleise u. a. in der Quellenstraße können entfernt werden.

Stadtbahnlinien im Zuge der Pragstraße - Nordbahnhofstraße sowie Buslinien entlang der Löwentorstraße und die S-Bahnlinien am Nordbahnhof stellen eine gute Anbindung an den ÖPNV dar. Eine Optimierung wird durch die geplante Stadtbahnlinie U 12 in der Löwentorstraße (Richtung Nellingen / Remseck) erreicht.

Die Umgestaltung der Pragstraße bei Inbetriebnahme des Rosensteintunnels (z. B. Fahrbahnreduzierung, Stadtbahn in Seitenlage, Baumpflanzungen entlang des Geh- und Radweges) wird im Bebauungsplanverfahren Rosensteintunnel /

Neckarknie / Schönestraße in Bad Cannstatt und Stuttgart Ost (Ca 264) entwickelt.

6. Infrastruktur, Sozialverträglichkeit

Das Planungsrecht lässt im Bedarfsfall soziale Einrichtungen wie z. B. eine (Betriebs)kindertagesstätte zu. Durch die Anbindung mit der Stadt-/Straßenbahn haben auch nicht motorisierte Beschäftigte keine Probleme, ihren Arbeitsplatz zu erreichen. Der benachbarte Rosensteintunnel bietet im Bedarfsfall die Möglichkeit einer Kurzzeiterholung / Regeneration der Beschäftigten.

7. Umweltverträglichkeit, Umweltbelange

7.1. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen, da das Änderungsverfahren vor dem 14. März 1999 eingeleitet wurde. Die Umweltbelange sind nach der Regelung des Baugesetzbuchs in die Abwägung eingestellt.

7.2. Klima und Grünflächen

Südlich der Löwentorstraße wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan 2010 eine Fläche als klimawirksame Grünfläche planungsrechtlich gesichert, zum Teil

mit Pflanzverpflichtung bzw. als private Grünfläche. Sie findet jeweils südwestlich der Lämmleshalde entlang des Weges 58 ihre Fortsetzung bis zur Quellenstraße. Zusätzlich sind die Randbereiche der gewerblichen Flächen einzugrünen. Die Bauflächen sind so gegliedert, dass eine Durchquerung und eine Durchgrünung gegeben sind.

Für Bauflächen gilt, dass je angefangene 1 000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum mit entsprechendem Pflanzbeet angepflanzt werden muss, bzw. dass mindestens 15 % der Grundstücksfläche zu begrünen ist und Laubbäume oder Sträucher zu pflanzen sind.

Die private Grünfläche dient der freizeitgärtnerischen Betätigung. Damit wird die heutige Nutzung im Wesentlichen gesichert.

Um eine Übernutzung zu vermeiden, den landschaftlichen Charakter zu bewahren und den klimatischen Erfordernissen Rechnung zu tragen, wird eine Mindestgröße für Flurstücke von 4 ar festgelegt, wenn darauf eine Geschirrhütte mit max. 20 m³ umbauten Raumes errichtet werden soll. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Quellenstraße bzw. den Weg 59 und den 58 sowie über Geh- und Fahrrechtsflächen. Diese Flächen sind bereits heute teilweise versiegelt oder werden zum Teil als Parkplatz genutzt, sollen jedoch langfristig aufgegeben werden. Eine Zu- und Ausfahrt von/zur Löwentorstraße ist nicht vorgesehen.

Im Bereich dieser privaten Grünfläche können Einfriedigungen mit einer Höhe bis zu 1,30 m ausnahmsweise zugelassen werden, um eine zu enge Begrenzung zu unterbinden und den offenen Gebietscharakter zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten.

7.3. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung und Änderung sind die Eingriffswirkungen in Natur und Landschaft zu untersuchen und zu bewerten. Die Neuordnung des Gebiets mit seinen Grünfestsetzungen ist u. a. geeignet, die Gesamtsituation zu verbessern. Durch die Beibehaltung der vorgesehenen Durchgangsgrünschneisen von Nord nach Süd, aller Grünflächen und Baumpflanzungen und der kontinuierlichen Umsetzung der Dachbegrünung ist kein, bzw. ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. Gesetzes erkennbar, der durch die oben genannten Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen wird.

Stadtklimatologie

Gemäß den Planungshinweisen des Klimaatlasses des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Plangebiet vom Standpunkt der Stadtklimatologie als sanierungsbedürftig einzustufen. Damit verbindet sich der Hinweis auf stadtklimatische Nachteile des Gebiets - in diesem Falle schlechte bis sehr schlechte Durchlüftung, ein hoher Versiegelungsgrad von 76 bis 90 Prozent, häufiges Auftreten thermischer Belastung (Schwüle) sowie überdurchschnittliche gewerbliche und verkehrsbedingte Freisetzung von Luftschadstoffen. Daraus folgt ein hoher Restriktionsgrad hinsichtlich baulicher Nutzungserweiterungen und die Notwendigkeit, stadtklimatische Belange im Interesse verminderter Bodenversiegelung und Durchlüftung im Planungsprozess besonders zu beachten. Die planerische Konzeption trägt dieser Anforderung in Form großzügiger Achsenbildung, angepasster Bebauungshöhen und durch Begrünungs-

maßnahmen (Festsetzungen pv_1 und pv_2 sowie Dachbegrünung) Rechnung. Wie die Anwendung des Stadtklimainformationssystems „Stadtklima 21“ (CD-ROM) zeigt, ist das Plangebiet als Wirkungsraum schwach ausgeprägten bodennahen Kaltluftabflusses aus dem Bereich der Weinberge beim Burgholzhof, speziell aus dem Gebiet Bergheide zu betrachten. Die bedeutet zugleich einen lufthygienischen Vorteil für die angrenzende Neckarvorstadt, die ansonsten über keine nennenswerten Frischluftschneisen verfügt. Die geringe Volumenstromdichte des über die Löwentorstraße gerichteten Kaltluftabflusses ist Folge des auf die Weinberge beschränkten und somit räumlich stark begrenzten Kaltluft- bzw. Frischlufteinzugsgebietes dieses Stadtquartiers. Vor dem Hintergrund nur schwach ausgeprägter lokaler Luftaustauschbewegungen kommt der klimageographischen Hauptwindrichtung West-Südwest für die Durchlüftung der bezeichneten stadtklimatischen Problemzone große Bedeutung zu. Hierbei übernimmt das südlich der Löwentorstraße ausgewiesene Band zusammenhängender Grün- und Freiflächen eine sinnvolle Funktion, speziell auch im Zusammenhang mit der nördlich anschließenden zwischen Sparkassenversicherung und Wohngebiet Sparrhärmlingweg verbliebenen Grünzäsur, die eine Verbindung zu den Weinbergen herstellt.

7.4. Lufthygienische Situation

Die Pragstraße wird derzeit von bis zu 39 000 Kfz befahren. Bei einer Realisierung des Pragsattel- und Rosensteintunnels werden ca. 80 000 Kfz bei einem LKW-Anteil von 12 % im westlichen Bereich der Pragstraße prognostiziert.

Die Gesamtimmissionen wurden für verschiedene Verkehrsvarianten (Jetzt-Zustand, Prognose ohne Tunnel, Prognose mit Pragsatteltunnel und Prognose mit Pragsattel- und Rosensteintunnel) ermittelt. Dabei wurde die vorherrschende Belastung und die lokalen Windverhältnisse in die Beurteilung mit aufgenommen.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass im Untersuchungsgebiet die Luftschadstoffbelastung überwiegend durch den intensiven Verkehr auf der Pragstraße verursacht wird. Die Auswirkungen des Verkehrs betreffen insbesondere den südlichen Bereich des Plangebietes. Aufgrund der prognostizierten Verminderung der spezifischen Abgasemissionen (aufgrund verbesserter Motorentechnik) werden in allen untersuchten Varianten die verkehrsbedingten Belastungen im Untersuchungsgebiet gegenüber dem derzeitigen Zustand – trotz erheblicher Zunahme des Verkehrsaufkommens – verringert.

Die heutige Situation ist durch ein hohes Belastungsniveau von Benzol und Stickstoffdioxid gekennzeichnet, das sich jedoch noch unterhalb der Prüfwerte der 23. BImSchV bewegt. Bei der Komponente (Diesel-)Ruß jedoch bestehen heute im straßennahen Bereich Überschreitungen des sog. Prüfwertes von $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Als lufthygienisch günstigste Planvariante mit der größten Immissionsminderung gegenüber heute erweist sich die Lösung mit zwei Tunnelabschnitten (Pragsatteltunnel und Rosensteintunnel). Belastungsschwerpunkte ergeben sich hierbei im Abschnitt zwischen den Tunnelstrecken sowie im Süden, im nahen Einwirkungsbereich des Abluftbauwerks beim Rosensteintunnel. Durch Optimierung des Standortes dieser Anlage mit Realisierung einer größeren Freisetzungshöhe ließe sich jedoch dieser auffallende südliche Belastungsschwerpunkt vermeiden.

Mit Ausnahme des Austrittsbereiches von Abluft aus dem geplanten Rosensteintunnel (s.o.) ergeben sich bei keiner der Berechnungen Überschreitungen der heute geltenden Grenz- bzw. Prüfwerte.

Die Tendenz abnehmender Abgasemissionen wird durch die verschärften Anforderungen der inzwischen novellierten 22. BImSchV begleitet. Eine Bewertung der Ergebnisse auf dieser Grundlage und der dort für die Einhaltung der Anforderungen genannten Zeithorizonte lässt für ungünstig gelegene Bereiche an der Pragstraße Überschreitungen der Grenzwerte für Benzol und Stickstoffdioxid (Langzeit- und Kurzzeitbelastung), wahrscheinlich auch für die Partikelbelastung PM₁₀ erwarten. (Für die im Abgasgutachten berechnete Dieselrußbelastung besteht derzeit kein EG-Grenzwert).

Während entlang der Pragstraße auch nach künftigen Bewertungsmaßstäben gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nur in Verbindung mit baulichen Maßnahmen zum Immissionsschutz bzw. raumluftechnische Anlagen (mit Lüftung von Aufenthaltsräumen nur aus den straßenabgewandten Bereichen der Bebauung) zu bewerkstelligen sind, ergeben sich für die inneren Bereiche des Plangebietes sowie entlang der Löwentorstraße aufgrund der Luftschadstoffbelastung keine Nutzungseinschränkungen. Durch entsprechende Festsetzungen wird dem Rechnung getragen.

7.5. Lärm

Verkehrslärm

Die Verkehrsstraßen angrenzend an das Plangebiet und damit die Lärmbelastung der Bebauung erfahren durch die 3 geplanten Ausbaumaßnahmen eine Veränderung:

- Neubau des Tunnels an der Pragstraße im Zuge der B 10;
- Neubau des Rosensteintunnels im Zuge der B 10 und
- Neubau der Stadtbahnlinie U 12.

Entlang der Pragstraße herrschen maßgebliche Außenlärmpegel des Bereichs über 75 dB(A) bis einschließlich 80 dB(A), somit werden die Grenzwerte für Gewerbe- und Mischgebiete sowohl nach der DIN 18005 Lärmschutz für Städtebau als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und TA Lärm überschritten. Die nach DIN 4109 maßgeblichen Außenlärmpegel sind eine Hilfsgröße zur Bestimmung des notwendigen Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen. Im vorliegenden Fall ergeben sich für die an der Pragstraße angrenzenden Baufenster des Geltungsbereiches die Anforderungen des Lärmpegelbereiches VI, deren Erfüllung durch Festsetzung nach § 9 (1) 24 BauGB planungsrechtlich gesichert wird. Dies hoch belasteten, an die Pragstraße grenzenden Baufenster bewirken für die dahinter in der Tiefe des Geltungsbereiches angeordnete Bebauung einen erheblichen Verkehrslärmschutz, so dass dahinter nicht nur aus Gründen des größeren Straßenabstandes die baulichen Lärmschutzanforderungen geringer ausfallen. Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche, die sich bzgl. der Anforderungen von DIN 4109 nördlich der Pragstraße im Geltungsbereich ergeben (Lärmpegelbereiche III, IV und V), wurde jedoch der Umstand berücksichtigt, dass weder der vorhandene abschirmende Baubestand, noch die Realisierung einer neuen Randbebauung an der Pragstraße unbedingt auf Dauer erhalten bzw. im zeitlichen Zusammenhang der Binnennutzung des Plangebiets hergestellt werden muss. Demzufolge wurde hier die schalltechnisch ungünstigste Situation ohne abschirmende Bebauung an der Pragstraße zugrunde gelegt. Die tatsächlich vorgefundene Situation kann sich allerdings wesentlich günstiger darstellen, so dass im Schallschatten einer abschirmenden Bebauung nur die Anforderungen geringerer Lärmpegelbereiche zu erfüllen wären, welches weniger zusätzlichen baulichen Aufwand erfordert. Ob diese Voraussetzungen tatsächlich vorliegen, kann nur im späteren Einzelfall geprüft werden. Dieser Situation wird die Kennzeichnung des Geltungsbereiches gem. § 9 (5) 1 BauGB gerecht (als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind). Ein Investor

kann z. B. durch einen Einzelnachweis (Schallgutachten) den nach jetzigem Erkenntnisstand notwendigen baulichen Schallschutz vermindern.

In der Löwentorstraße dominieren die Pegel des Straßenverkehrslärms, die Pegelanteile der Stadtbahn sind von untergeordneter Bedeutung. Es treten Lärmpegel in Höhe von 76 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts auf. Aktive Lärmschutzmaßnahme-Einrichtungen sind sowohl entlang der Pragstraße als auch entlang der Löwentorstraße städtebaulich nicht erwünscht u. a. Zerstörung und Beeinträchtigung der Aussichtslage von der Pragstraße aus zu den Weinbergen und dem Burgholzhof, von der Löwentorstraße aus ins Neckartal und Rosensteinpark sind diese angrenzenden Bereiche als Flächen festzusetzen, dass bei deren Bebauung mit Gebäuden, an den Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen § 9 (1) 24 BauGB zu treffen sind. Dies betrifft vor allem die Bereiche zwischen Pragstraße und Straße Im Schwenkrain und Löwentorstraße zwischen den Straßen 109 und der Straße in Verlängerung der Straße Im Schwenkrain. Zusammengefasst ist noch auszuführen, dass das Plangebiet neben dem Lärmbereich der beiden äußeren Erschließungsstraßen auch dem Lärm des inneren Erschließungsnetzes unterliegt. Eine zusätzliche Kennzeichnung gemäß § 9 (5) 1 BauGB zum Schutze gegen Verkehrsimmissionen ist zusätzlich mit aufzunehmen.

Gewerbelärm

Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass zum Schutz der benachbarten Mischgebiets- und Wohngebietsnutzungen, z. B. an der Lämmleshalde, Löwentorstraße, Pragstraße (Gebäuderückseiten) und in der Straße „Bei der Meierei“ gegenüber gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Geltungsbereich, welche die in diesen Gebieten maßgeblichen Immissionsrichtwerte überschreiten, einschränkende Festsetzungen bei der Gewerbegebietsausweisung erforderlich sind. Die Beurteilung der in der Nachbarschaft auftretenden Schallimmissionen erfolgt - auch im Falle der (immissionsschutzrechtlich) nicht genehmigungspflichtigen Anlagen - auf der Grundlage der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum

Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26. August 1998, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Es ist deshalb sachgerecht, das Gewerbegebiet so zu gliedern, dass nur Anlagen zulässig sind, die das Wohnen in den angrenzenden Gebieten nicht wesentlich stören. Diese Regelung nach typisierten Anlagen hat sich in der Praxis bewährt.

7.6. Grundwasser / Altlasten

Der Planbereich liegt innerhalb der Außenzone und im östlichen Bereich zum Teil noch in der Innenzone des Quellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen. Auf Grund der industriellen Nutzung im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen bekannt. Im Textteil des Bebauungsplans wird unter Hinweise auf diese Flächen verwiesen, da die Bewältigung dieser verunreinigungsbedingten Probleme möglich ist u. a. mit Erarbeitung eines nutzungsbezogenen Sanierungskonzeptes. Dabei wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Baubeginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten beim Amt für Umweltschutz nachzufragen.

8. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden örtliche Bauvorschriften gemäß LBO mit in den Bebauungsplan aufgenommen. So sollen die Gebäude im GE-Gebiet mit einem begrünten Flachdach abgeschlossen werden, damit kann u. a. auch den kleinklimatischen Belangen - soweit möglich - Rechnung getragen werden. Weitere Regelungen bezüglich Werbeanlagen, Antennen und der Gestaltung von Einfriedigungen sowie der Müllstandorte sollen eine einheitliche und standortgerechte Bewältigung dieser Bauelemente gewährleisten und zu einem Erscheinungsbild beitragen, welches den denkmalgeschützten Rosensteinpark als auch der topographischen Situation mit Fernwirkung Rechnung trägt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans Kosten und Finanzierung

Zur ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke ist alsbald die Herstellung des inneren Straßennetzes und der Kanäle notwendig.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht ein Planungsvorteil von ca. 8,28 Mio. €. Die Erschließungsanlagen im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets (Straße 108, Straße 109, verlängerte Straße Im Schwenkrain bzw. Löwentorbogen) werden derzeit auf Basis eines Erschließungsvertrags von der DIBAG hergestellt. Für den Ausbau der restlichen Erschließungsanlagen (einschließlich Kanalbau) durch die Stadt ist mit Kosten von ca. 3,0 Mio. € (ohne Grunderwerb) zu rechnen, wobei geschätzte Rückflüsse mit ca. 1,3 Mio. € anstehen.

Der Anteil des Kanalbaus beträgt ca. 65.000 €.

Ein Rückfluss findet hier nur statt, wenn ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht werden kann. Dessen Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

Mit der DIBAG wurde zur Realisierung der Straßen 109 und 108 ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Ausbau dieser Straßen erfolgt derzeit.

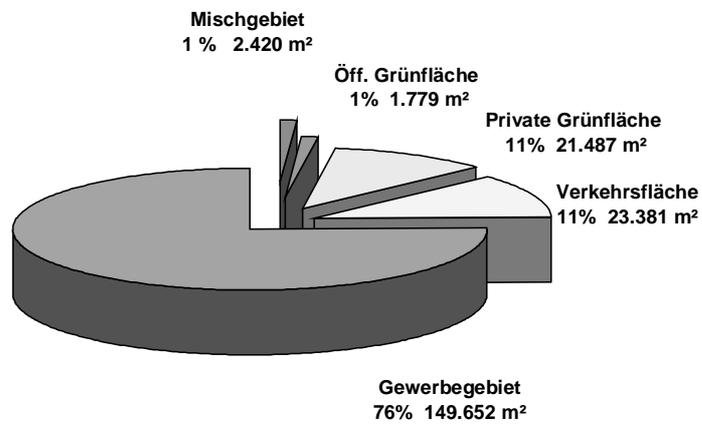
10. Statistische Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan erfasst eine Fläche von ca. 19,8 ha.

Davon entfallen auf

GE-Flächen Gewerbegebiet	ca.	149 652 m ²
MI-Flächen Mischgebiet	ca.	2 400 m ²
Straßenflächen mit Verkehrsgrünflächen	ca.	23 381 m ²
öffentliche Grünfläche	ca.	1 779 m ²
private Grünfläche	ca.	21 487 m ²

Bebauungsplan Pragstraße / Im Schwenkrain Ca 248
Gesamtfläche 198.720 m²
Prozentangaben gerundet



Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 10. Oktober 2003

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor