

Stuttgart, 04.02.04

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Obere Weinsteige/Jahnstraße im Stadtbezirk Degerloch (De 103.1)
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	02.03.2004 04.03.2004

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Obere Weinsteige/Jahnstraße im Stadtbezirk Degerloch (De 103.1) wird in der Fassung des Entwurfs des Stadtplanungsamtes (jetzt Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) vom 4. April 2003/ 24. Oktober 2003 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 4. April 2003/24. Oktober 2003.

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung im Maßstab 1 : 10 000 dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan De 103.1 soll die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Geltungsbereich und damit auch der Ausbau des vierten Vollgeschosses des Verwaltungsneubaus der Bezirksärztekammer ermöglicht werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 13. Juni bis 14. Juli 2003 öffentlich ausgelegen, Anregungen wurden keine vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur Auslegung durchgeführt. Auf die dabei eingegangenen Stellungnahmen wurde mit der vereinfachten Änderung vom 24. Oktober 2003 reagiert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Umgestaltung der Jahnstraße entstehen der Stadt Kosten in Höhe von 200 000 €.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat USO, Referat T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan - siehe Dateianhang

Ausführliche Begründung

1. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 27. Mai 2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, der auch örtliche Bauvorschriften enthält, beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 13. Juni bis 14. Juli 2003 öffentlich ausgelegen.

2. Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur Auslegung durchgeführt.

Die Prüfung hat Folgendes ergeben:

Die Industrie- und Handelskammer regt an, dass bei der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen darauf Rücksicht genommen werden sollte, dass die benachbarte Epplestraße das Einzelhandelszentrum Degerlochs darstellt. U. U. könnten dort bereits ansässige Betriebe durch neue Betriebe in wenig integrierter Lage gefährdet werden. Eine mögliche Verlagerung von der Epplestraße in das Plangebiet wäre nach dem Dafürhalten der Industrie- und Handelskammer nicht wünschenswert.

Stellungnahme

Im Geltungsbereich wird entsprechend dem heutigen Bestand ein Kerngebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind generell zulässig. Die angesprochene mögliche Verlagerung wäre nur durch die Bebauungsplanfestsetzung eines Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben zu verhindern.

Dies ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich, da nicht zu befürchten ist, dass eine Häufung neuer Betriebe im Plangebiet auftritt, die die in der Epplestraße ansässigen Betriebe gefährdet.

Der Naturschutzbeauftragte regt an, dass auf eine besonders qualitätvolle, der Stadtlandschaft angemessene Architektur geachtet werden sollte, da der Standort der neuen Bebauung unmittelbar an der Liaskante besonders exponiert und von weither einsehbar werden wird.

Stellungnahme

Durch Festsetzung von abgestuften Höhen baulicher Anlagen (HbA) und Flachdächern wird der besonderen Lage entlang der Oberen Weinsteige Rechnung getragen.

Die Stuttgarter Straßenbahnen AG bittet darum, dass der erforderliche Umbau zusammen mit dem Neubau an der Jahnstraße erfolgt.

Stellungnahme

Die Umgestaltung der Jahnstraße wird erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

3. Beteiligung der Bürger

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Bürgern vorgebracht worden.

4. Änderungen vom 24. Oktober 2003

gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 (3) BauGB

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bei der öffentlichen Auslegung wurde eine vereinfachte Änderung durchgeführt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt, eine weitere öffentliche Auslegung ist deshalb nicht erforderlich.

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Während der Beteiligungsfrist wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden informiert.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen

- Änderung der Bauweise
- geringfügige Verschiebung einer Baugrenze
- Präzisierung der Traufhöhenfestsetzung
- Ergänzung der Pflanzverpflichtungsfestsetzung
- Verschiebung der Baumstandorte im Verkehrsgrün
- Ergänzung der Lärm- und Schadstofffestsetzungen

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren sind die Planungen für einen Neubau eines Verwaltungsgebäudes der Bezirksärztekammer, der die Gebäude Jahnstraße 3 und 5 ersetzt. Das bisherige Planungsrecht lässt die städtebaulich wünschenswerte Gebäudestruktur nicht zu und muss deshalb geändert werden.

Der vorliegende Planentwurf für den Neubau der Bezirksärztekammer sieht eine Flachdachbebauung mit 4 Vollgeschossen vor. Die Tiefgarage, in einem Querbau untergebracht, soll von der Oberen Weinsteige aus angefahren werden. Der eingereichte Bauantrag kann, entsprechend dem noch geltenden Planungsrecht, nicht vollständig auf dem Befreiungsweg genehmigt werden.

Der vollständige Ausbau des 4. Vollgeschosses (vorübergehend als raumhohe Attika mit Teilausbau ausgebildet) kann erst auf der Grundlage des neuen Bebauungsplans erfolgen.

Die gestalterisch derzeit unbefriedigende Situation der Jahnstraße soll im Zusammenhang mit der angrenzenden Neuordnung verbessert werden. Durch die vorgesehene kombinierte Bus- und Zahnradbahnhaltestelle entfallen bisher vorhandene Stellplätze südlich der Jahnstraße.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche bzw. als Verkehrsfläche dar.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den Jahren 1986 und 1992 setzen für den Geltungsbereich Besonderes Wohngebiet (GRZ 0,4/GFZ 0,8) mit einer maximalen Gebäudetiefe von 15 m, Satteldächer mit Firsthöhen von 10,5 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entlang der Karl-Pfaff-Straße und 13 m im restlichen Bereich sowie eine private Grünfläche im inneren Bereich fest.

Im Bereich der Jahnstraße sind Verkehrsfläche mit Stellplätzen, Verkehrsgrünfläche sowie Verkehrsfläche der Zahnradbahn festgesetzt.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe (1997/7) sowie des Textbebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen und andere“ im Stadtbezirk Degerloch (1989/13).

3. Planerische Gestaltung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (Baugrenzen, Gebäudehöhen etc.) im gesamten Quartier werden an die in der Zwischenzeit neu entwickelte städtebauliche Situation entlang der Oberen Weinsteige, Löffel- und Jahnstraße angepasst.

Weiterhin muss zwischenzeitlich die durch die B 27 verursachte Lärmproblematik planerisch stärker berücksichtigt werden. Die bisherige Planung sah entlang der B 27 eine offene Bebauung ohne Längenbeschränkung sowie eine größere Unterbrechung der Straßenrandbebauung im Bereich des Gebäudes Obere Weisteige 8 vor. Dadurch kann sich der Verkehrslärm nahezu ungehindert über das gesamte Plangebiet verbreiten.

Aus diesen Gründen wird entlang der B 27 eine ca. 3-geschossige, geschlossene Bebauung mit Mindest- und Maximalhöhen, mit Staffeldach und zurückgesetzten Einschnitten vorgeschrieben, die die südlich angrenzenden Kerngebietsflächen wirkungsvoll gegen den Straßenlärm abschirmt.

Entlang der Karl-Pfaff-Straße wird entsprechend der heutigen Wohnnutzung eine offene Bauweise festgesetzt und entlang der Jahnstraße aus städtebaulichen Gründen geschlossene Bebauung *3. Der gesamte Geltungsbereich eignet sich aufgrund der guten Verkehrsanbindung gleichrangig für Wohnungen und Büro- bzw. Ladennutzung.

Städtebaulich sollen jeweils die Eckpunkte des Quartiers bezüglich der Gebäudehöhe betont werden. Aus diesem Grund wird für die städtebaulich wichtige Ecke Jahnstraße/Obere Weisteige ein Gutachterverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen sein sollen. Da hierdurch das Bebauungsplanverfahren in Gänze nicht verzögert werden soll, erfolgt eine Trennung in zwei Teilbereiche De 103.1 und De 103.2 (Ecke Bereich Jahnstraße/Obere Weisteige).

4. Baugebiete - Art und Maß der baulichen Nutzung

Kerngebiete MK

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur wird im Geltungsbereich ein Kerngebiet MK festgesetzt. Zulässig sind vorrangig Nutzungen gemäß § 7 (2) 1 - 4 BauGBNVO. Darüber hinaus sind Wohnungen gemäß § 7 (2) 6 und § 7 (3) 2 BauNVO zulässig. Dabei sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen.

Um einen wirkungsvollen Schutz vor Verkehrsimmissionen zu erreichen, werden Mindest- und Höchstwerte für die Höhe baulicher Anlagen entlang der Oberen Weisteige festgesetzt. Um eine Gliederung der Fassaden zu erreichen, wird eine abweichende Bauweise (geschlossene Bebauung mit Einschnitten) festgesetzt. Die Hauptbaukörper sind aus städtebaulichen Gründen höher auszubilden als die Einschnitte. Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet die Obergrenze der BauNVO nicht.

5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Der Geltungsbereich ist über die Jahn- und Karl-Pfaff-Straße sowie die Obere Weisteige erschlossen.

*1 Öffentlicher Personennahverkehr

In 150 bis 300 m Entfernung befindet sich der für Degerloch bedeutendste ÖPNV-Knotenpunkt („Degerloch“). Neben den Stadtbahnlinien U5, U6 und U8

~~bedienen auch die Buslinien 70, 71, 73 - 77 (Degerloch ZOB) sowie die Buslinien 78, 809 und 826 diesen zentralen Verkehrsknotenpunkt.~~

~~Die Haltestelle "Zahnradbahn" und der Buslinie 70 liegt im Geltungsbereich. Damit ist das Plangebiet sehr gut mit öffentlichem Personennahverkehr erschlossen.~~

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind oberirdische und unterirdische Stellplätze zulässig.

Die bestehenden Parkplätze im nördlichen Bereich der Jahnstraße sollen in veränderter Anordnung erhalten bleiben.

Überörtliche Fuß- und Radwegeverbindungen

Entlang der Nordseite der Oberen Weinsteige sowie der Südseite der Jahnstraße sind überörtliche Geh- und Radwegeverbindungen vorhanden.

6. Sozialverträglichkeit

Angebote der sozialen Infrastruktur sind in ausreichendem Maße vorhanden, was z.B. Kindergarten, Schulen, Kirchen und Jugendhaus betrifft. Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Degerlocher Ortskern, an der Epplerstraße und am Albplatz.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit umweltfreundlichen Energien und Wasser ist gesichert.

Das bestehende Kanalnetz reicht zur Entwässerung des Plangebiets aus. Sie erfolgt zum Hauptklärwerk Mühlhausen. Eine Reinigungsleistung bis unter 20 mg BSB 5/l liegt vor.

7. Umweltverträglichkeit

Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in Natur und Landschaft eingegriffen. Eine Minimierung des Eingriffs und ein weitgehender Ausgleich erfolgen durch Festsetzung von Pflanzverpflichtung, Dachbegrünung und Vergrößerung der privaten Grünfläche.

Umweltbericht

Schwellenwerte des UVPG werden nicht erreicht. Deshalb muss keine UVP-Prüfung durchgeführt werden.

Klima

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands umfasst der Geltungsbereich bebauten Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen. Der Bereich ist unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig. Die Obere Weinsteige und die Jahnstraße sind als Straßen mit hoher Schadstoff- und Lärmimmission

dargestellt. Im Einwirkungsbereich der Straßen sind je nach Nutzungsabsicht Immissionsprognosen erforderlich.

*2 Lärm

Nach der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amts für Umweltschutz ergeben sich folgende Lärmwerte

Jahnstraße	75 – 80 dB(A) tags	70 – 75 dB(A) nachts
Obere Weinsteige	75 – 80 dB(A) tags	65 – 70 dB(A) nachts
Karl-Pfaff-Straße	70 – 75 dB(A) tags	40 – 45 dB(A) nachts

Die Orientierungswerte der DIN 18005 vom Juli 2002 für MK-Gebiete

65 dB(A) tags

55 dB(A) nachts

werden damit überschritten. Bei der Bebauung sind deshalb besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen (Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse usw.). Um den Innenbereich wirkungsvoll abzuschirmen, werden entlang der Jahnstraße geschlossene und entlang der Oberen Weinsteige abweichende Bauweise (geschlossen mit Rücksprüngen) festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht möglich.

Ein Lärmgutachten wird erstellt.

Luftschadstoffe

Im Hinblick auf die Umsetzung des § 40 (2) Bundesimmissionsschutzgesetzes (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurden für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über 5 000 Kraftfahrzeuge/Tag) die Belastung an Stickstoffoxid (NO₂), Benzol und Ruß am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw. Prognosen für 1995, 1998 und 2010). Die Methodik und Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den von der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz herausgegebenen Untersuchungen zu Umwelt-Stuttgart 21 Heft 2 und Heft 9 dargelegt. Danach befinden sich im Planungsgebiet keine „Verdachtsstraßen“ bei denen Grenz- oder Prüfwertüberschreitungen zu erwarten und weitergehende Untersuchungen erforderlich wären.

Danach befindet sich im Plangebiet die Obere Weinsteige als „Verdachtsstraße“, bei der Grenz- oder Prüfwertüberschreitungen zu erwarten sind und weitergehende Untersuchungen erforderlich werden, die dann zu verkehrslenkenden Maßnahmen führen können.

8. **Sonstige Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Festsetzung von Pflanzverpflichtung und privater Grünfläche soll eine Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

Bezüglich Einfriedigungen, Müllbehälterstandorten, Antennen und Werbeanlagen werden aus stadtgestalterischen Gründen Regelungen getroffen.

Entlang der Jahnstraße und der Oberen Weinsteige werden Flachdächer festgesetzt, entlang der Karl-Pfaff-Straße, entsprechend dem Bestand, Dächer mit Neigung 10 -

40°. Flachdächer sind zu begrünen. Die Flachdachbegrünung dient der kleinräumigen Klimaverbesserung und der Entlastung der Kanalisation durch Reduzierung des oberflächlich abfließenden Wassers.

9. Erforderliche Maßnahmen

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

10. Statistische Daten

Gesamtfläche	11 500 m ²
MK	7 000 m ²
Grünfläche - privat -	1 400 m ²

Stadtplanungsamt (61-14.1 me/pri)
Stuttgart, 4. April 2003

Dipl.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung vom 24. Oktober 2003

*1 Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Planbereichs befindet sich die Haltestelle „Zahnradbahnhof“, die sowohl von der Zahnradbahnlinie 10 als auch von der Buslinie 70 bedient wird.

In 150 bis 300 m südwestlich des Plangebiets ist der für Degerloch bedeutendste ÖPNV-Knotenpunkt („Degerloch“). Neben den Stadtbahnlinien U5, U6 und U8 und der Zahnradbahnlinie 10 bedienen auch die Buslinien 70, 71, 73 - 77 und 809, das Linientaxi 78, die überregionale Buslinie 7556 (Stuttgart/Aulendorf) sowie die Nachtbuslinien N8 und N9 diesen zentralen Verkehrsknotenpunkt.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich schließlich die Bushaltestelle „Karl-Pfaff-Straße“, die vom Linientaxi 78 sowie den Nachtbuslinien N8 und N9 bedient wird.

*2 Lärm

Das zwischenzeitlich erstellte schalltechnische Gutachten hat Folgendes ergeben:

In allen Bereichen entlang der Straße zugewandten Fassaden liegen bereits heute Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vom Juli 2002 für MK-Gebiete 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts vor.

Aktive Schutzmaßnahmen sind nicht möglich. Bei der Bebauung sind deshalb besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen (Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse usw.).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel betragen:

Oberer Weinsteige	76 bis 80 dB(A)	} tags
Jahnstraße	71 bis 75 dB(A)	
Karl-Pfaff-Straße	71 bis 75 dB(A)	

Durch die geplante geschlossene bzw. abweichende Bauweise entlang der Oberen Weinsteige und der Jahnstraße ist nach Realisierung der Planung nur noch an den Straßen zugewandten Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen, die Innenbereiche werden wirkungsvoll abgeschirmt.

Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den passiven Schallschutz sind einzuhalten.

Luftschadstoff

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung von § 40 (2) BImSchG im Screening-Verfahren durchgeführte Immissionberechnung der Stuttgarter Hauptverkehrsstraßen hat für die Obere Weinsteige ergeben, dass sich die dortige Abgasimmissionsbelastung der drei maßgeblichen Schadstoffkomponenten Benzol, Diesel-Ruß und Stickstoffdioxid im Niveau der Prüfwerte der 23. BImSchV bewegt, so dass hier berechtigter Weise von einer Verdachtsstraße gesprochen wird. Eine Neuberechnung mit aktuellen Datengrundlagen (Stand Juli 2003) zeigt für das Stichjahr 2005 insgesamt niedrigere Belastungswerte auf, die zwischenzeitlich jedoch nach den strengeren Maßstäben der 22. BImSchV zu bewerten sind:

Jahresmittelwerte	Ruß:	bis	5 µg/m ³
	Partikel PM ₁₀ :	bis	35 µg/m ³
	Benzol:	bis	3 µg/m ³
	NO ₂ :	bis	50 µg/m ³

98-Perzentil NO₂: bis 120 µg/m³

(Das gem. 22 BImSchV zur Beurteilung der Kurzzeitbelastung maßgebende 99,8-Perzentil kann derzeit rechnerisch nicht ermittelt werden).

Im Ergebnis bleibt die Feststellung, dass es sich nach wie vor um eine hoch belastete Standortsituation handelt, die bei der vorgesehenen Nutzung bauliche bzw. architektonische Maßnahmen zum Schutz vor Autoabgasen und Verkehrslärm erforderlich machen.

- *3 Im westlichen Bereich wird die Bauweise a₂ - offene Bauweise ohne Längenschränkung - festgesetzt, entsprechend der bereits bestehenden Bebauung (Bezirksärztekammer).

Orange Änderungen auf den Seiten 3 - 6.

Stadtplanungsamt (61-14.1 me/pri)
Stuttgart, 24. Oktober 2003

Dipl.-Ing. Kron
Stadtdirektor