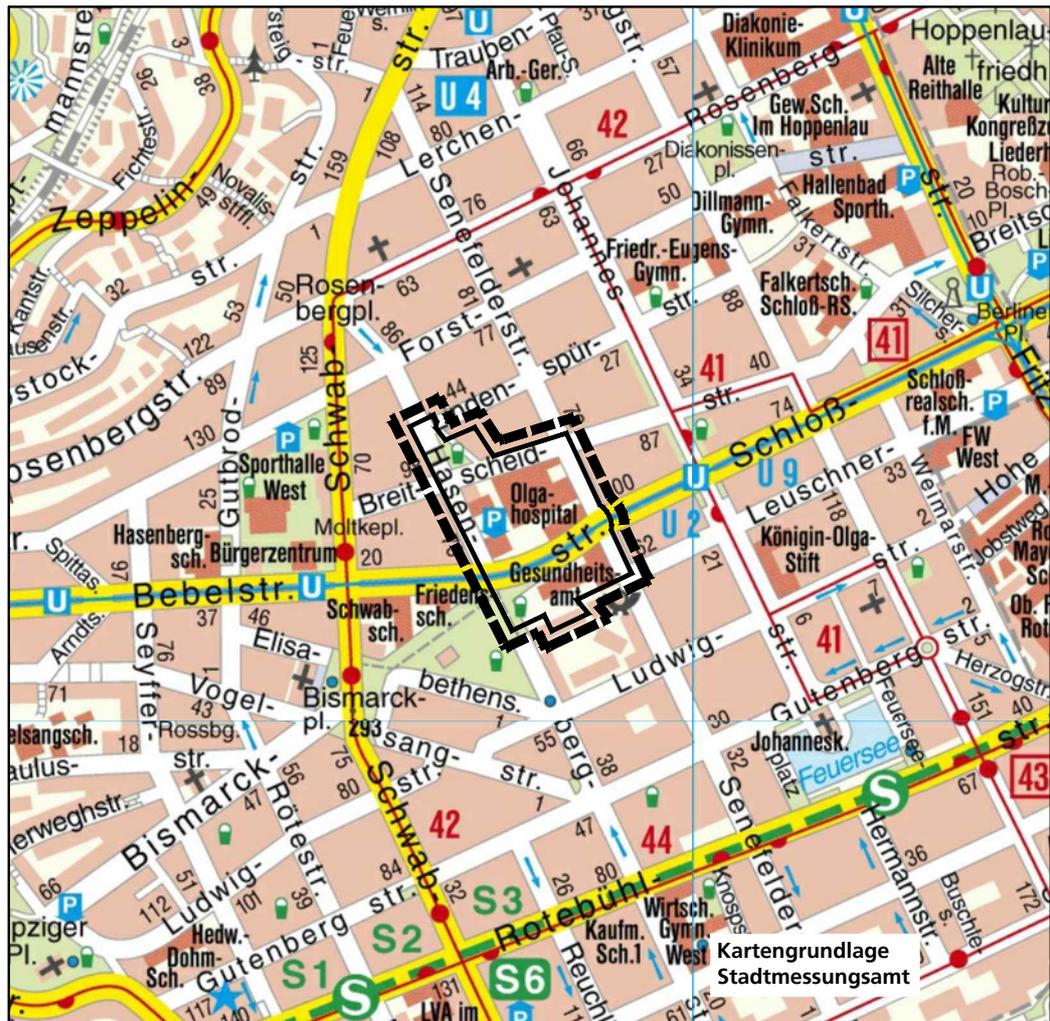


# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße Stuttgart-West (Stgt 258)

### Begründung



## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### Inhalt

#### 1. Plangebiet und Umgebung

- 1.1 Bestandssituation
- 1.2 Nutzung
- 1.3 Grünbestand
- 1.4 Umgebung

#### 2. Planungsrecht und relevante Fachplanungen

- 2.1 Bebauungsplan
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Kulturdenkmale
- 2.4 Rahmenplan Talgrund West
- 2.5 Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen S-West
- 2.6 Gebietstypenplan
- 2.7 Heilquellenschutz
- 2.8 Bodenschutz
- 2.9 Klimaatlas
- 2.10 Baumschutzsatzung
- 2.11 Spielflächenleitplan
- 2.12 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
- 2.13 Sanierung Stuttgart 28 -Bismarckstraße-

#### 3. Planung

- 3.1 Planungsanlass
- 3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung
- 3.3 Planungsziele / Städtebauliches Konzept
- 3.4 Art der baulichen Nutzung
  - 3.4.1 Mischgebietsflächen
  - 3.4.2 Verkehrsflächen
  - 3.4.3 Öffentliche Grünflächen
  - 3.4.4 private Grünflächen
  - 3.4.5 Versorgungsflächen
- 3.5 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.5.1 Grundflächenzahl
  - 3.5.2 Traufhöhe / Firsthöhe
  - 3.5.3 Höhe baulicher Anlagen
- 3.6 sonstige Festsetzungen
  - 3.6.1 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.6.2 Bauweise /Seitenabstände
  - 3.6.3 Geh-, Fahrrechte
  - 3.6.4 Unterirdische Anlagen
  - 3.6.5 Gemeinschaftsanlagen
  - 3.6.6 Garagen, Stellplätze

- 3.7 örtliche Bauvorschriften (gem. LBO)
    - 3.7.1 Fassadengestaltung
    - 3.7.2 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe
    - 3.7.3 Dachgestaltung
    - 3.7.4 Werbeanlagen, Einfriedungen, Mülltonnenstandplätze
    - 3.7.5 Antennen
    - 3.7.6 Fahrradabstellanlagen
    - 3.7.7 Seitliche Abstandsflächen
  - 3.8 Grünplanung
    - 3.8.1 Grünplanung auf Dächern und unterbauten Flächen
    - 3.8.2 Bäume
  - 3.9 Verkehr /Infrastruktur
    - 3.9.1 Tiefgaragenschließung, private Stellplätze, Anlieferung, Müll im Gebiet Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße
    - 3.9.2 Parkraummanagement, Mobilitätskonzept
    - 3.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr
  - 3.10 Infrastruktur
    - 3.10.1 Einrichtungen für Kinder
    - 3.10.2 Energiekonzept
  - 3.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 4. Umweltbelange**
- 4.1 Öffentliche Freiräume
  - 4.2 Vegetation /Artenschutz/Schutzgebiete
  - 4.3 Boden /Versiegelung /Wasserkreislauf
  - 4.4 Klima
  - 4.5 Lärm
  - 4.6 Schadstoffe
  - 4.7 Stadt- und Landschaftsbild
- 5. Flächengrößen**
- 6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen, Kosten**

---

## **1. Plangebiet und Umgebung**

---

### **1.1 Bestandssituation**

Der Geltungsbereich umfasst den Baublock Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße sowie die nord-westlich und süd-östlich angrenzenden Bereiche. Der Geltungsbereich umschließt das gesamte Grundstück des heutigen Olgahospitals mit den Gebäuden Bismarckstraße 6 und 8, Hasenbergstraße 68 und Senefelderstraße 65 (Flst. 7054) sowie das Grundstück der öffentlichen Grünfläche entlang der Hasenbergstraße zwischen Lindenspür- und Breitscheidstraße (Flst. 7260/5), die Grundstücke Breitscheidstraße 88, 90 und 92 (Flste. 7260/1, 7260/2, 7834/11) sowie das Grundstück Bismarckstraße 3 (neu: Schloßstraße 91 / Senefelderstraße 51) und Hasenbergstr. 60 (Flst. 7060/14) mit dem Gesundheitsamt, der Kinder- und Jugendpsychiatrie und der Schule für Kranke. Die umliegenden Verkehrsflächen der Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid- und Senefelderstraße sowie ein Teilbereich der Lindenspürstraße werden durch den Geltungsbereich erfasst. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 4,4 Hektar. Das Gebiet liegt in einer leichten Hanglage. Aktuell wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Straßenumbenennung von Bismarckstraße in Schloßstraße durchgeführt. Deshalb ist die Bezeichnung Bismarckstraße und der Bebauungsplannamen „Bismarck-/Hasenberg-/Breitscheid-/Senefelderstraße“ überholt. Da jedoch alle Diskussionen, Gutachten, der Aufstellungsbeschluss und die Anlagen zum Bebauungsplanverfahren noch mit dem alten Namen operierten, wird der Name Schloßstraße mit dem Zusatz „ehemals Bismarckstraße“ versehen.

### **1.2 Nutzung**

Im Plangebiet befand sich bis Mai 2014 der Standort des Kinderkrankenhauses Olgahospital. Die Gebäude Bismarckstraße 8 (Gebäude aus den Jahren 1957, 1969 und 1973) beinhalten reine Krankenhausnutzung, das Gebäude Hasenbergstraße 68 (Bj 1973) ist ein von Krankenhauspersonal bewohntes Wohngebäude, was teilweise auch für die Wohngebäude Senefelderstraße 65 (Bj 1959) und Bismarckstraße 6 (Bj 1892) zutrifft. Im Gebäude Bismarckstraße 6 befindet sich eine 3-gruppige Kindertagesstätte. Im Tiefhof befindet sich ein Kindergartenprovisorium, welches für die Geschwisterkinder kranker Kinder zur Verfügung stand.

Die Gebäude Breitscheidstraße 88, 90 und 92 sind Wohngebäude. Auf der an diese Gebäude anschließenden Grün- und Aufenthaltsfläche („Kastanien-Anläge“) befinden sich Spiel- und Platzflächen.

Das Gebäude Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3) beherbergt das Gesundheitsamt und Laborräume des Olgahospitals sowie die Schule für Kranke. Das Gebäude Hasenbergstraße 60 beinhaltet die Kinder- und Jugendpsychiatrie des Olgahospitals und weitere Räume der Schule für Kranke. Die Nutzung des Gebäudes Hasenbergstraße 60 für die Kinder- und Jugendpsychiatrie bleibt bis auf Weiteres bestehen.

### **1.3 Grünbestand**

Das Gelände des Olgahospitals im Baublock Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße ist vorwiegend versiegelt. Im Tiefhof und im Bereich östlich des Gebäudes Hasenbergstr. 68 an der Breitscheidstraße befinden sich einige Bäume, die Erdanschluss haben. Entlang der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe. Sonst gibt es einige wenige Einzelbäume. Die nordwestlich gelegene Grün- und Spielfläche (sogenanntes „Kastanien-Anläge“) ist geprägt durch stattliche Bäume. Der ehemalige Patientengarten beim Gesundheitsamt stellt sich als intakte Grünanlage dar. In großen Teilen unversiegelt und mit stattlichem Baumbestand bildet er eine klimatologisch wichtige Ausgleichs- / Freifläche. Im westlichen Bereich befindet sich unter der Grünfläche ein Bunker, der nicht mehr nutzbar ist.

### **1.4 Umgebung**

Das Gelände des Olgahospitals befindet sich inmitten der gründerzeitlichen Stadterweiterung Stuttgart-West und belegt einen ganzen Block. Die Gründerzeitquartiere des Stuttgarter Westens zeichnen sich durch schmuckvolle Gestaltung der einzelnen Vordergebäude aus. Insgesamt weisen die Quartiere eine hohe Dichte mit Blockrandbebauungen (Vorderhäuser) und mit Blockinnenbebauungen (Hinterhäuser) aus. Teilweise unterliegen die Gründerzeitquartiere als Städtebauliche Gesamtanlagen Erhaltungssatzungen und sollen in ihrer Eigenart bewahrt werden.

---

## **2. Planungsrecht und relevante Fachplanungen**

---

### **2.1 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan 1970/5 Olgahospital regelt derzeit die städtebauliche Ordnung auf dem Krankenhausbaufläche (Baublock Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße). Hier ist ein Sondergebiet festgesetzt mit einer zulässigen GFZ von 2,4, einer GRZ von 0,6 und einer maximalen Geschosshöhe von 10 Vollgeschossen.

Die nordwestlich angrenzende Grünfläche wurde in 2 Bebauungsplänen der 50er Jahre (1954/55 nÖ, 1954/82 nÖ) planungsrechtlich festgesetzt. Aufgrund des Rechtsmangels der Beschlussfassung in nichtöffentlicher Sitzung haben diese Pläne keine Rechtskraft. Damit gilt die Baustaffel 2 nach der Ortsbau-satzung (OBS) von 1935 in Verbindung mit einem Baulinienplan vor 1900. Hiernach ist die Fläche nicht als Grünfläche gesichert. Dies widerspricht den Darstellungen im FNP und der städtebaulichen Zielsetzung.

Für das Gelände auf der anderen Seite der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) beim Gesundheitsamt gilt der Bebauungsplan 1921/11 mit einer Baulinie an der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße), der Hasenbergstraße und der Senefelderstraße in Verbindung mit der Baustaffel 2 nach Ortsbau-satzung Stuttgart (OBS). Die bestehende Grünanlage ist nicht als solche festgesetzt.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Olgahospitals als Gemeinbedarf Größere Krankenhäuser dargestellt. Die nordwestlich gelegene Grünfläche ist als Grünfläche/Parkanlage, die daran angrenzenden Wohngrundstücke und die Fläche des gesamten städtischen Grundstücks, auf dem sich das Gesundheitsamt, sein Garten und die Kinder- und Jugendpsychiatrie befinden, sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Um die Ziele des Bebauungsplans Stgt 258 realisieren zu können, ist im Bereich der Gemeinbedarfsflächen Größere Krankenhäuser eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung im Sinne des § 13a BauGB vorzunehmen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## **2.3 Kulturdenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Gebäude Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3, ehemalige städtische Frauenklinik, heute Gesundheitsamt), Flst.Nr. 7060/14, welches als Kulturdenkmal in der Denkmalliste (§ 2 DSchG) erfasst ist. Es handelt sich bei diesem Gebäude um ein Kulturdenkmal, dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen, besonders architektur- und sozialgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse liegt. Der Gebäudekomplex, bestehend aus einem langgestreckten Haupttrakt, dem an einem Ende (wie bei einem T) zu beiden Seiten Seitenflügel angesetzt sind, erweist sich in seiner Lage auf dem Baugrundstück und in seiner Verteilung der Baumassen als ein charakteristisches und geglücktes Beispiel für einen Krankenhausbau aus der Zeit der 1920er Jahre.

## **2.4 Rahmenplan Talgrund West**

Der in Arbeit befindliche Rahmenplan „Talgrund Stuttgart-West“ hat eine Untersuchung der besiedelten Bereiche im Talgrund des Stuttgarter Westens zum Inhalt und zielt auf eine nachhaltige, insbesondere klimaverträgliche Innenentwicklung und die Sicherung von lokalen Frei- und Grünflächen ab. Der Rahmenplanentwurf wird voraussichtlich in 2014/15 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Mit dem Bebauungsplan Stgt 258 werden wichtige Ziele des Rahmenplanes Talgrund Stuttgart-West erreicht.

Es werden ca. 4.700m<sup>2</sup> großteils unversiegelte neue Freiflächen geschaffen, davon ca. 3.000 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünflächen. Bestehende öffentliche Freiflächen werden planungsrechtlich gesichert und aufgewertet. Das Grünvolumen auf privaten Baulandflächen wird durch Bäume, Dachbegrünung und Gehölzpflanzungen erhöht. Die Tiefgaragen werden intensiv begrünt, so dass weitere Grünflächen entstehen.

## **2.5 Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen Stuttgart-West**

Der Bebauungsplan 2012/12 regelt die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros im gesamten Stadtbezirk Stuttgart-West entsprechend der städtischen Vergnügungsstättenkonzeption, die der Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. März 2012 beschlossen hat.

Der Bebauungsplan Stgt 258 übernimmt die Regelungen dieses Bebauungsplans.

## 2.6 Gebietstypenplan

Der **Gebietstypenplan** aus 1979 formuliert Planungsziele zu unterschiedlichen Nutzungstypen. Er unterscheidet folgende Gebietstypen:

- I Erhaltung der Wohnnutzung
- II Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung
- III Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung
- IV Sicherung der Fläche für Arbeitsstätten

Das Gelände des Olgahospitals ist von keiner dieser Kategorien erfasst. Der Gebietstypenplan strebt hier den Erhalt der bestehenden Nutzung (Krankenhausnutzung) und der Freiflächen an. Die das Krankenhausgebiet umgebenden Gebiete gehören den Kategorien II, III und IV an. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet Schloßstraße (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße faktisch der Kategorie III (M, gemischte Baufläche) zugeordnet.

## 2.7 Heilquellenschutz

Nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg liegt ein Teil der Senefelderstraße in der Innenzone, der übrige Teil des Plangebiets in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets.

## 2.8 Bodenschutz

Durch die Planung werden keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet. Die Bodenqualität gemäß Bodenschutzkonzept Stuttgart ist als sehr gering (1) eingestuft.

## 2.9 Klimaatlas

Die Tallagen des Stuttgarter Westens gehören zu den schlecht durchlüfteten Bereichen des Stadtgebiets. Demzufolge beschreibt der Klimaatlas Region Stuttgart (2008) auch den Bereich des Gebiets Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße und dessen Umgebung als Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen. Es kommt zur Ausbildung von Wärmeinseln und teilweise hoher Luftschadstoffbelastung. Unter stadtklimatologischen Gesichtspunkten gilt das Gebiet als sanierungsbedürftig.

Dabei haben die Straßenzüge in Tallängsrichtung im Siedlungsgebiet des Stuttgarter Westens besondere klimatologische Bedeutung, da sie Belüf-

tungsachsen darstellen. Im Plangebiet sind das die Breitscheid- und die Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße).

## **2.10 Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen vom 20. Dezember 2013.

## **2.11 Spielflächenleitplan**

Das Vorhaben liegt im Teilplanungsraum 507 des Spielflächenleitplans. Der Spielflächenversorgungsgrad beträgt in diesem Teilplanungsraum lediglich 13,4%. Es besteht eine deutliche Unterversorgung und damit eine hohe Priorität hinsichtlich der Schaffung neuer Spielflächen.

## **2.12 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Das Verfahren läuft gemäß GRDRs 894/2010 bzw. 13/2014 (Fortschreibung) nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Im Hinblick auf die Grundstücksvermarktung, das Wohnbauprogramm, Baugruppen, Energiekonzept etc. erfolgte ein Grundsatzbeschluss laut GRDRs 284/2014 unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Nach diesem Beschluss wurden Wohnungsanteile für geförderte Wohnungen, Anteile für Baugemeinschaften und für Bauträger zugeordnet und die Vermarktungsgrundlagen benannt. Die Vermarktung und Entwicklung des Areals wurde im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren durchgeführt, die Vergabeziele und das Programm wurden erreicht. (vgl. GrDRs. 1003/2015)

## **2.13 Sanierung Stuttgart 28 -Bismarckstraße-**

Der südliche Teil des Plangebiets ab der südlichen Gehwegkante der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) gehört zu dem Sanierungsgebiet Stuttgart 28 - Bismarckstraße-, dessen Satzung am 1. August 2013 in Kraft getreten ist. Das Gebiet wird gefördert mit Mitteln des städtebaulichen Erneuerungsprogramms „Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Es ist beabsichtigt, den Blockinnenbereich hinter dem Gebäude Schloßstraße 91, ehemals Bismarckstraße 3 (Gesundheitsamt) im Bereich Senefelderstraße mit diesen Fördermitteln zu finanzieren. Auch weitere öffentliche Flächen können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel anteilig bezuschusst werden.

Es wird angestrebt, das Sanierungsgebiet um öffentliche Bereiche im Umfeld des Olga-Areals zu erweitern, um mit dieser Förderung eine funktionale und gestalterische Aufwertung zu unterstützen.

---

### **3. Planung**

---

#### **3.1 Planungsanlass**

Das Olgahospital, das Kinderkrankenhaus des Klinikums Stuttgart, ist im Mai 2014 vom Standort Bismarckstraße weggezogen. Der Abbruch ist erfolgt. Die Kinder- und Jugendpsychiatrie in der Hasenbergstraße 60 verbleibt bis auf Weiteres am Standort. Das Baufeld zwischen Schloß- (ehemals Bismarck-)/Hasenberg-/Breitscheid- und Senefelderstraße ist daher baulich neu zu ordnen.

Im Jahr 2008 hat das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zur Konzeptfindung einen Rahmenplan erstellt. Darauf basierend fanden zahlreiche Abstimmungsrunden in der Verwaltung und mit den Bürgern statt, die in eine Wettbewerbsausschreibung mündeten. Der offene Städtebauliche Planungswettbewerb Olga-Areal und Umgebung wurde im Jahr 2011 durchgeführt. Aus 92 eingereichten Arbeiten wurde die Arbeit des Büros Schüler Architekten, Düsseldorf, in Arbeitsgemeinschaft mit faktorgrün, Freiburg, mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der zwischenzeitlich überarbeitete Wettbewerbsentwurf dient als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

#### **3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Schaffung von Wohnraum und der Sicherung von Arbeitsplätzen und kann insoweit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die im Bebauungsplan festzusetzende maßgebende Grundstücksfläche umfasst ca. 19.000 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird bei ca. 10.000 m<sup>2</sup> also deutlich unter der im Gesetz definierten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Auch im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planungen vorgesehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Der Bebauungsplan Stgt 258 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Durch die Neuordnung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs können in zentraler Lage dringend benötigte Wohnbauflächen und dem Wohnen dienende gewerbliche und Einzelhandelseinrichtungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan trägt damit einem Bedarf an Wohnraum und an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen Rechnung.

Das Planungsziel der Ausweisung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO entspricht nicht der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes FNP (Gemeinbedarf größere Krankenhäuser). Der FNP ist in dieser Hinsicht im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3.3 Planungsziele / Städtebauliches Konzept**

Die bestehenden Gebäude auf dem ehemaligen Kerngelände des Olgahospitals wurden abgebrochen. Entlang der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) und der Hasenbergstraße sollen neue öffentliche Grün- und Aufenthaltsbereiche entstehen. Es ist eine Blockrandbebauung vorgesehen. Auf den geplanten Baugrundstücken sollen Wohngebäude mit kleineren gewerblichen Einheiten in den Erdgeschossen, eine 6-gruppige Kindertagesstätte mit angegliedertem Nachbarschaftszentrum und ein Vollsortimenter-Einkaufsmarkt entstehen. Es kann außerdem eine Quartiersgarage mit ca. 60 zusätzlichen Stellplätzen für Anwohner aus der Nachbarschaft vorgesehen werden.

Das städtebauliche Konzept entwickelt sich aus den vorgefundenen Strukturen und führt in selbstverständlicher Weise die Blockrandbebauung mit ihren ortstypischen Merkmalen fort. Durch diesen klaren und robusten Rahmen soll die Voraussetzung für eine kleinteilige bauliche Entwicklung geschaffen werden. An der Hasenbergstraße wird ein großzügiger neuer Freiraum geschaffen, der sich in die Platzfolge des Stuttgarter Westens einfügt. Die bestehende Spielplatzsituation an der Hasenbergstraße wird räumlich integriert, sodass ein neuer großzügiger öffentlicher Freiraum entsteht.

Der Freiraum bzw. die Grünanlage dient als Entree in das neue Stadtviertel. Er führt die Raumfolge von Bismarckplatz und Elisabethenanlage fort, die sich im Bogen um das Stadtteilzentrum im Moltke-Areal reihen.

Im Quartier selbst wird das Prinzip von offenen und vernetzten Höfen weiterentwickelt. Durch die Anordnung von versetzten Baufeldern werden im Quartier differenzierte Innen- und Außenräume geschaffen, die unterschiedliche Freiraum- und Nutzungsqualitäten bilden. Die öffentlichen und baubestanden Wege schaffen eine Vielzahl an Durchwegungen und lassen spannungsreiche Raumsituationen entstehen. Die geschlossenen Wohnhöfe der Baugruppen und die gemeinschaftlichen Frei- und Spielflächen liegen sich gegenüber und geben den Häusern eine Orientierung. Im westlichen Feld im direkten Bezug zur neuen Grünanlage soll sich die Kindertagesstätte mit ihren Außenflächen, im östlichen Bereich der gemeinschaftliche Spielplatz befinden.

Die Aufteilung in 4 Baufelder sowie eine kleinteilige Aufteilung dieser Baufelder in Parzellen sind wesentliche Elemente des Entwurfs für das Gebiet zwischen Schloß- (ehemals Bismarck-), Hasenberg-, Breitscheid- und Senefelderstraße. Der städtebauliche Entwurf soll über Höhen-, Baufenster- und Bauweisenregelungen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die nördlich angrenzende bestehende Platzsituation mit der öffentlichen Grünfläche (sog. „Kastanien-Anläge“, Spielplatz an der Hasenbergstraße) und den angrenzenden Gebäuden Breitscheidstraße 88 bis 92 ist planungsrechtlich nicht gesichert. Gebaut wurde nach den Bebauungsplänen aus 1954 und 1961. Diese haben keine Rechtsgültigkeit, da sie in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen wurden. Daher soll der Bebauungsplan die Grünfläche als solche und die Bebauung als Blockrandbebauung mit den im Westen üblichen Maßvorgaben entsprechend Baustaffel 2 sichern.

Südlich der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) befindet sich das Gesundheitsamt (Gebäude Schloßstraße 91 ehemals Bismarckstraße 3). Hier wäre nach geltendem Planrecht eine stärkere Bebauung nach Baustaffel 2 in Verbindung mit dem Baulinienplan von 1921 möglich. Das Gebäude des Gesundheitsamts steht unter Denkmalschutz, die umliegenden Freianlagen mit wertvollen Grünbeständen sind Teil des Ensembles, welches ehemals die Frauenklinik beherbergte. Die Kubatur des denkmalgeschützten Gebäudes Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3) und die Grünflächen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Das Gebäude ist städtebaulich als Solitär anzusehen. Auf dem Grundstück befindet sich auch das Gebäude Hasenbergstraße 60 mit der Kinder- und Jugendpsychiatrie des Olgahospitals. Dieses Gebäude bildet zusammen mit den bestehenden Nachbargebäuden Senefelderstraße 49 (Post) und Hasenbergstraße 56, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, eine Raumkante zum Park hin. Diese Raumkante ist entsprechend planungsrechtlich zu sichern.

### **3.4 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.4.1 Mischgebietsflächen**

Um die gewünschten Nutzungen auf dem Gelände des Olgahospitals unterzubringen, wird für die Baulandflächen Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für die Grundstücke außerhalb des Baublocks Schloßstraße (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße mit den Bestandsgebäuden Breitscheidstraße 88, 90, 92 am „Kastanien-Anläge“ und den Bestandsgebäuden Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3) (Gesundheitsamt) sowie Hasenbergstraße 60 (Kinder- und Jugendpsychiatrie) wird ebenfalls Mischgebietsfläche festgesetzt. Dies entspricht der derzeit geltenden Festsetzung nach Baustaffel 2 (OBS) und ermöglicht alle dort heute bestehenden Nutzungen (Wohnen, Gesundheitsamt, Schul-, Kindertagesstättennutzung, kinder- und jugendpsychiatrische Kliniknutzung).

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Fremdwerbung außerhalb der Stätte der Leistung und Tankstellen nicht zulässig, da diese Nutzungen die urbane, vom Wohnen dominierte Struktur und beim Gesundheitsamt (Schloßstraße 91 ehemals Bismarckstraße 3 mit Parkanlage) die Denkmaleigenschaft stören würden. Vergnügungsstätten und Wettbüros sind nicht zulässig, da der Geltungsbereich nach der Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart und dem Bebauungsplan 2012/12, der folgerichtig diese Nutzungen ausschließt, außerhalb der Zulässigkeitsbereiche liegt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sind ausgeschlossen, da hier dem Wohnen und dem Wohnen dienenden gewerblichen Nutzungen Vorrang eingeräumt werden soll.

Im Gebiet **Mi 1** sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (s. Textteil Kapitel E: Anlage Stuttgarter Liste), Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO), da sie hier auf kurzem Weg vom öffentlichen Raum erreichbar sind, die gewünschte überwiegende Wohnnutzung so am wenigsten beeinträchtigen und den öffentlichen Raum beleben.

Im Gebiet **Mi 2** sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da sie das Wohnen im Blockinnenbereich stören würden. Sonstige Gewerbebetriebe sind im **Mi 2** nur im Erdgeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO), da sie hier auf kurzem Weg vom öffentlichen Raum erreichbar sind und die gewünschte Wohnnutzung so am wenigsten beeinträchtigen.

In den Gebieten **Mi 3** und **Mi 4** sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (s. Textteil Kapitel E: Anlage Stuttgarter Liste), Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO), da sie hier auf kurzem Weg vom öffentlichen Raum erreichbar sind, die gewünschte überwiegende Wohnnutzung so am wenigsten beeinträchtigen und den öffentlichen Raum beleben. Ausnahmsweise zulässig im Erdgeschoss sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, da in der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) eine Fortsetzung der bestehenden Nutzungsstruktur der Schloß- und Bebelstraße und mithin die Belebung der Erdgeschosszone städtebaulich gewollt ist. In diesen Einzelhandelsläden sind alle Sortimente möglich.

Mit der Neuordnung des Baublocks Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg- / Breitscheid- / Senefelderstraße ergibt sich für den Stuttgarter Westen die seltene Möglichkeit, eine größere Fläche für Lebensmittel-Einzelhandel zu aktivieren. Der gesamte Stadtbezirk ist kleinteilig parzelliert und hat auf Grund der Eigentumsstruktur kaum Potentiale dafür. Vor dem Hintergrund, dem Bedarf eines Stadtbezirks mit über 50.000 Einwohnern in dieser Hinsicht gerecht zu werden, soll im **Mi 4** ein Lebensmittelvollsortimenter im 1. Untergeschoss ausnahmsweise zulässig sein. Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren. Bei diesen Betrieben ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten (s. Textteil Kapitel E: Anlage Stuttgarter Liste) als Rand- bzw. Nebensortiment ausnahmsweise zulässig. Dabei wird eine Verkaufsfläche in der Größenordnung von max. 1200 m<sup>2</sup> in Betracht gezogen. Entsprechend wird die Grundstücksausschreibung dieses vorgeben (vgl. GRDRs. 284/2014, beschlossen am 05.06.2014, Erstellung eines Vollsortimenters mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Im Bebauungsplan selbst ist im **Mi 4** eine ca. 1000 m<sup>2</sup> große unterbaubare Hofffläche (brutto) als im 1. Untergeschoss unterbaubare Fläche **Unt** festgesetzt. Im Kellergeschoss der Häuser können unter Berücksichtigung von Treppenhäusern und Nebenräumen für die darüber liegenden Wohnungen insoweit Teilflächen für weitere Einzelhandelsflächen in Anspruch genommen werden. Dieses künftige Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich wird als sinnvolle Ergänzung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche „Moltkeplatz“ (D-Zentrum) und „Schloßstraße/Silberburgstraße“ (D-Zentrum) im Sinne des Ein-

zelhandels- und Zentrenkonzeptes angesehen und arrondiert das D-Zentrum Schloß-, Silberburgstraße.

Die Verträglichkeit und Größenordnung des geplanten Vollsortimenters wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme überprüft. Diese belegt, dass die Ansiedlung eines 1200 m<sup>2</sup> großen Lebensmittel-Vollsortimenters Landes- und regionalplanerischen Zielen nicht widerspricht. So sind das Integrations- und das Kongruenzgebot eingehalten. Das Vorhaben dient der Grund- und Nahversorgung. Darüber hinaus gibt es keine Hinweise auf negative Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsnahversorgung bzw. keine Hinweise auf eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters wird somit als stadt- und standortverträglich beurteilt.

Das Versorgungsangebot ist in dieser Größe ausschließlich auf dem Baufeld 4 unterzubringen, da hier in Bezug auf topografische und verkehrsbezogene Gegebenheiten die Erschließung für einen größeren Lebensmittelmarkt am besten zu bewerkstelligen ist. Der Planstandort schließt die räumliche Versorgungslücke in der Schloßstraße und mit dem geplanten Vollsortimenters darüber hinaus die funktionale Lücke im Versorgungsangebot dieses Teils des dicht besiedelten Stuttgarter Westens. Obwohl der Standort sich zwischen zwei bestehenden Versorgungsbereichen befindet, ergibt sich nur an diesem Standort die Möglichkeit, eine qualitative Ergänzung und Verbesserung der Lebensmittelnahversorgung im Stadtteil zeitnah herzustellen. Die angestrebte Größenordnung wie auch die räumliche Einbindung in das städtebauliche wie funktionale Gefüge des Stadtteils ermöglichen eine integrierte, dem Standort angemessene Lösung, die den Anforderungen des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg genügt.

Der Agglomerationsregelung des Regionalplans Stuttgart wird dadurch entsprochen, dass weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet nur im **Mi 3** und **Mi 4** und nur im Erdgeschoss in Form von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Die Festsetzung unterschiedlicher Erdgeschossrohfußbodenhöhen EFH gewährleistet darüber hinaus eine Belegung mit kleinteiligen, unterschiedlichen Einheiten.

An der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) sind Wohnungen nur in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses zulässig, weil hier eine Fortsetzung der bestehenden Nutzungsstruktur der Schloß- und Bebelstraße und mithin die Belebung der Erdgeschosszone städtebaulich gewollt ist.

Eine erste Geschossflächenerhebung der bestehenden und geplanten Nutzungen (gemäß dem städtebaulichen Entwurf des Büros Schüler) im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat ergeben, dass ca. 60 % der Geschossflächen durch Wohnnutzung belegt werden können.

### 3.4.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden unterschieden in Fahrstraßen und Verkehrsflächen für das Parken, Gehwege und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die Fläche vor den neuen Baufeldern 3 und 4 an der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgänger-/Radfahrerbereich mit Überfahrtsrecht für Anlieger der angrenzenden Grundstücke ausgewiesen, um hier die fuß- und radläufige Erschließung zu sichern und den kleineren gewerblichen Einheiten die Möglichkeit zur Kurzzeitanlieferung, insbesondere für größere Fahrzeuge, die wegen ihrer Fahrzeughöhe nicht in die Tiefgaragen fahren können, zu ermöglichen. Der Ausbau der Flächen soll so erfolgen, dass keine 2 Fahrzeuge nebeneinander Platz haben, damit kein Dauerparken stattfindet.

Im Bereich zwischen Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) und dem die Schloß- (ehemals Bismarck-) und Breitscheidstraße verbindenden Fahrrecht ist dieses Überfahrtsrecht auch für die Tiefgaragenzufahrt des Baufelds 3 und für Ver- und Entsorgungszwecke erforderlich. An der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) ist dadurch eine Möglichkeit der Überfahrt für die Müllabfuhr ins neue Baugebiet gegeben.

Die Erschließung des Gebäudes Hasenbergstraße 60 ist durch die gleiche Festsetzung in der Hasenbergstraße von der Ludwigstraße kommend gesichert.

Bei Baumstandorten im Straßenraum und bei der Stadtbahntrasse werden die Grünflächen als Verkehrsgrün festgesetzt. Langfristig soll die Stadtbahntrasse in einem Rasenkörper verlaufen, daher wird diese Fläche auch als Verkehrsgrün festgesetzt.

Für die Gestaltung des öffentlichen Raums zwischen Gebäude Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3) Gesundheitsamt und Olga-Areal wurden verschiedene Varianten untersucht. Dabei waren die Kriterien Kosten, Lärm und Sicherheit bei der Stadtbahnquerung maßgeblich für die Entscheidung, die zu einer Lösung mit Kreisverkehr führte. Diese Variante gewährleistet die sichere und schnelle Querung der Stadtbahntrasse mit Z-Überwegen und mit Zebrastreifen über die Fahrstraßen. Sie verursacht vergleichsweise geringe Mehrkosten und durch die Lage von Fahrbahnen und Trasse ist die Wohnnutzung vergleichsweise wenig eingeschränkt.

### **3.4.3 Öffentliche Grünflächen**

Im Bereich zwischen der Hasenbergstraße und der bestehenden bzw. geplanten Bebauung auf dem Gelände Schloß- (ehemals Bismarck-), Hasenberg-, Breitscheid-, Senefelderstraße und im Bereich nördlich und südlich der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) wird öffentliche Grünfläche mit Wegen, Plätzen und teilweise mit Spielflächen festgesetzt.

Um klimatisch möglichst wirksame Ausgleichsflächen zu generieren, ist bei der Ausführungsplanung zu beachten, dass der Versiegelungsanteil der öffentlichen Grünflächen so gering wie möglich gehalten wird. Die Anordnung von vielen Bäumen bewirkt ebenso einen klimatischen Ausgleich durch Verschattung und Grünvolumen.

Die großzügigen öffentlichen Freiräume sind wesentliches Element des städtebaulichen Entwurfs und sollen als attraktive, vorwiegend grün gestaltete Freiräume einen Ausgleich zur dichten Bebauung im Stuttgarter Westen bieten.

#### **3.4.4 Private Grünflächen**

Westlich und südlich des Gesundheitsamtes (Schloßstraße 91 ehemals Bismarckstraße 3) wird die der Kindertagesstätte zugeordnete Freifläche und der Park beim Gesundheitsamt als private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche hat einen wertvollen Baumbestand, der zu erhalten ist. Die Fläche wird als private Grünfläche nicht der maßgebenden Grundstücksfläche zugeordnet. Auf ihr kann gleichwohl die Erschließung des Gebäudes Hasenbergstraße 60 erfolgen, deshalb ist hier ein Fahrrecht ausgewiesen.

An den Gebäuden Breitscheidstraße 88 bis 92 wird entsprechend des Bestandes auch Private Grünfläche festgesetzt.

Der Versiegelungsgrad der privaten Grünflächen wird auf maximal 30% festgesetzt, um klimatisch möglichst wirksame Ausgleichsflächen zu generieren.

#### **3.4.5 Versorgungsflächen**

Die bestehende Netzstation Breitscheidstraße 101-107 ist innerhalb des B-Plan-Gebiets zu verlagern. Der Standort auf den bestehenden Senkrechtstellplätzen vor dem Gebäude Hasenbergstraße 85 wurde nach Abstimmung als der beste angesehen. Dafür entfallen 3 Stellplätze.

Der neue Standort wird mit einer Grundstücksgröße von 4,0 m x 6,0 m als Versorgungsfläche im B-Plan ausgewiesen.

Im Bereich Breitscheid-, Hasenbergstraße befindet sich ein Notwasserbrunnen. Dieser ist im B-Plan als Versorgungsanlage gekennzeichnet, um dessen Zugänglichkeit und Funktionsfähigkeit zu sichern.

#### **3.5 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen (HbA) bestimmt. Zur Ermittlung der Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO wird eine GFZ ermittelt, jedoch nicht festgesetzt. Die festgesetzten Maße erlauben eine städtebaulich angemessene Entwicklung der Bauvolumen für das neue Stadtquartier, die sich an den im Stuttgarter Westen üblichen Dimensionen bzw. den Regelungen der früheren Stuttgarter Ortsbau-satzung (OBS) orientieren, und ermöglichen für die konkrete Gebäudeplanung Realisierungsspielräume.

Basierend auf dem aus einem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Entwurf des Büros Schüler zum Baublock Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße (Olga-Areal), an dem sich die Höhenfestsetzungen und die EFH-Werte sowie die Baufenster orientieren, wurde eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5 ermittelt. Die Geschossflächenzahl kann entsprechend der Ausnahmeregelung (s. Kap. 3.5.1, GRZ) für Eckgebäude an der Süd-West-Ecke des Baublocks bei 6 Geschossen bis zu 5,4 betragen. Der GFZ-Wert überschreitet die Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet deutlich, welcher bei einer GFZ von 1,2 liegt.

Die Erhöhung der GFZ in diesem zentral gelegenen und vom öffentlichen Nahverkehr hervorragend erschlossenen Bereich ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und an dieser Stelle erwünscht. Die beschriebene Eck-situation liegt an 2 großen Freibereichen, an denen diese Dichte gut verträglich ist. Das Areal liegt in einem urbanen zentralen Bereich des dicht besiedelten Stuttgarter Westens. Durch die geplante Nutzung werden dringend benötigter Wohnraum sowie soziale und gewerbliche Dienstleistungsangebote für den Stadtbezirk geschaffen. Die vorgesehene Nutzungsmischung und Dichte entspricht der in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Mischung und fördert die Wohnqualität und die Belebung des Quartiers.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO werden die Überschreitungen durch die Neuschaffung neuer öffentlicher Grün- und Aufenthaltsflächen ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet, nachteilige Auswirkungen nicht erkennbar und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.

### 3.5.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Mischgebiet Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3) wird eine GFZ von 0,6 und für die Mischgebiete Hasenbergstraße 60 und Breitscheidstraße 88, 90, 92 wird jeweils eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen der heutigen Bebauung auf der bestehenden Parzellierung bzw. der festgesetzten maßgeblichen Grundstücksgröße (Bauland).

Auf dem ehemaligen Kerngelände des Olgahospitals ergibt sich nach der vorliegenden Planung eine maßgebliche Grundstücksfläche von ca. 11.750 m<sup>2</sup>. Nach dem städtebaulichen Entwurf des Büros Schüler (Stand Dez 2012) werden von dieser Fläche 5.781 m<sup>2</sup> überbaut. Das entspricht einer durchschnittlichen GRZ von 0,5. Nach diesem Entwurf sind die Baufenster dimensioniert und angeordnet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dieses Maß der Nutzung im Durchschnitt erreicht wird.

Der Bebauungsplan sieht nach Lage der Grundstücke gegliederte Grundflächenzahlen (GRZ) vor.

So wird im Bebauungsplan jeweils am Blockrand im Bereich der Mischgebiete **Mi 1** und **Mi 3** in einer ca. 20 bis 21 m tiefen Randzone eine GRZ von 0,6, im Bereich des Mischgebiets **Mi 4** in einer 34 m tiefen Randzone eine GRZ von 0,5 und in der Innenzone im Bereich des Mischgebiets **Mi 2** eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Werte können ausnahmsweise überschritten werden, um eine städtebaulich erwünschte kleinteilige Parzellierung bei Eckgebäuden zu ermöglichen. Der vorliegende städtebauliche Entwurf wurde in eine erste Behelfsparzellierung übersetzt, die auch Gemeinschaftsgrundstücke beinhaltet, die frei von Bebauung bleiben. Die Behelfsparzellierung zeigt, dass zweckmäßige Grundstückszuschnitte und die Bebauung mit Eckgebäuden mit einer Überschreitung der GRZ einhergehen.

In der Randzone von **Mi 1** und **Mi 3** kann das auch zu Werten über der für ein Mischgebiet nach § 17 Abs.1 BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ von 0,6 führen. Aus städtebaulicher Sicht kann diese Überschreitung bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten (§ 17 Abs. 2 BauNVO) werden, damit die

Eckgrundstücke baulich besetzt und Raumkanten an den Ecken ausgebildet werden können. Diese Ausnahmeregelung greift dann, wenn auf dem Grundstück eine Eckbebauung mit einer Gebäudelänge von maximal 25 m je Gebäudeseite an der Baulinie gemessen vorgesehen ist.

In Summe liegt die Bebauungsmöglichkeit auf dem gesamten Gelände jedoch unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ von 0,6.

Im Mi 4 wurde die Randzone zu Gunsten der möglichen unterirdischen Einzelhandelsnutzung 34 m breit angelegt. Da hier keine kleinteilige Parzellierung vorgesehen ist, ist ein städtebauliches Erfordernis zur Überschreitung der zulässigen GRZ bei Ecksituationen nicht erkennbar.

In der Innenzone bzw. im Mi 2 darf die zulässige GRZ von 0,4 ausnahmsweise bis max. 0,5 überschritten werden, wenn Eckgebäude vorgesehen sind und hier eine kleinteilige Parzellierung erfolgen soll. Dieser Fall soll nicht ausgeschlossen werden, da eine kleinteilige Parzellierung grundsätzlich wünschenswert ist.

Die unterirdische Bebauung darf bis zu einer GRZ von 1,0 erfolgen. Diese Festsetzung überschreitet die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundflächenüberschreitung bis max. 0,8 durch Tiefgaragen (**TGa**) und Unterbauungen (**Unt**) als mitzurechnende Anlagen. Sie ist jedoch erforderlich im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO, um die städtebaulich gewollte unterirdische Anlieferung, Mülllagerung, Parkierung, den Lebensmitteleinzelhandel und das geplante Blockheizkraftwerk zu ermöglichen und um die nicht überbauten Bereiche von Erschließungs- und Parkierungsflächen freizuhalten und zu begrünen. Die Untersuchungen zu den Tiefgaragen und zur Anlieferung haben ergeben, dass die ursprünglich beabsichtigte Freihaltung von unterirdischer Bebauung in den Wegeachsen zwischen den Baufeldern nur begrenzt möglich ist. In der Planung wurde nachgewiesen, dass mit einer Unterbauung von ca. 11.000 m<sup>2</sup> alle technischen Anforderungen an die Untergeschosse, insbesondere auch die aufwändige Anlieferung des Vollsortimenters mit entsprechenden Wendemöglichkeiten für LKWs, erfüllt werden können.

Mit dieser Planung werden auch hinsichtlich der privaten Bauflächen, insbesondere im Hinblick auf die stärkere Durchgrünung der Blockinnenbereiche, die Ziele des Rahmenplanes Talgrund Stuttgart-West erreicht. Diese Konzeption entspricht der aktuellen Empfehlung des Rahmenplans Talgrund, wonach in den Blockinnenzonen maximal 40% Überbauung anzustreben sind. Die Ausweisung von Blockrand- und Blockinnenzonen entspricht dem Grundgedanken des Rahmenplans Talgrund, wonach am Blockrand eine höhere Flächenausnutzung als in der Innenzone zum Tragen kommt.

### **3.5.2 Traufhöhe / Firsthöhe**

Das städtebauliche Umfeld im Stuttgarter Westen ist insbesondere durch eine Traufhöhe von durchschnittlich 15 bis 16 Metern geprägt, was in der Regel 4 bis 5 Geschossen, je nach Stockwerkshöhe, entspricht. Die Gebäudehöhen der neuen Gebäude sollen sich am Gründerzeitquartier orientieren. Das im städtebaulichen Umfeld weitgehend geltende Planrecht ist definiert durch Baulinien am Blockrand und die Baustaffel 2 der Ortsbausatzung Stuttgart von 1935. Hiernach ist eine Traufhöhe von bis zu 15 m zulässig. In der Schloß-, der ehemaligen Bismarck- und der Bebelstraße ist gemäß einer Sonderbau-

vorschrift der Ortsbausatzung ein zusätzliches Stockwerk möglich, was in der Regel einer Traufhöhe von 18 bis 20 m bzw. 5 bis 6 Geschossen, je nach Stockwerkshöhe, entspricht.

Die Festsetzung von Traufhöhen (**TH**) erfolgt unter Berücksichtigung der o.g. Anhaltspunkte aus dem Planrecht, welches im Umfeld gilt, und aus der Betrachtung des gebauten Umfeldes. Die Traufhöhen (Definition: siehe Textfestsetzung) werden in m über Normalnull (NN) festgesetzt.

Beim Gebiet Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße sind auch die Überlegungen zu den Tiefgaragen berücksichtigt, die baufeldweise und höhenmäßig versetzt gebaut werden sollen. Die Traufhöhen werden hier dem Gelände und der Tiefgaragenkonzeption entsprechend gestaffelt. Die Abgrenzung der Höhenstaffelung (Knödellinie) kann ausnahmsweise bis zu 2 m verschoben werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Bei der Traufhöhenfestsetzung ist die Ausbildung von 4, 5 oder 6 Geschossen und einer 1,10 m hohen Attika als Brüstung berücksichtigt, hinter der sich Terrassen befinden können (Vordergebäude der Baufelder 2 und 3 mit anschließenden Gebäudeteilen) oder die Ausbildung von 4 Geschossen und einer 20 cm hohen Attika bei den begrünten Flachdächern der Hintergebäude im Blockinnenbereich oder die Ausbildung von 5 bis 6 Geschossen und einer 80 cm hohen Attika hinter der technische Elemente wie Photovoltaikanlagen (Vordergebäude Baufelder 1 und 4, teilweise Baufeld 3) angeordnet werden sollen. Bei den Vordergebäuden auf den Baufeldern 1 und 4 und bei den Hintergebäuden im Blockinnenbereich der Baufelder 2 und 3 entspricht die Traufhöhe der Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Traufhöhenfestsetzung der Baufelder 2 und 3 ist die Möglichkeit der Anordnung eines Staffelgeschosses berücksichtigt (siehe Dachvorschrift **D1**). Die Traufhöhe darf durch technische Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Entrauchungsanlagen, Absturzsicherungen, Klimaanlage, Oberlichter, Solaranlagen nicht überschritten werden. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Gebäude einen einheitlichen ruhigen oberen Abschluss erhalten und technische Anlagen vom Straßenraum aus gesehen nicht in Erscheinung treten.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen entstehen in der Breitscheidstraße und der Hasenbergstraße durchschnittliche Traufhöhen von 16,50 m bis 17,50 m, in der Senefelderstraße von 17,50 m und in der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) von 19,50 m. Die Höhen überschreiten in der Hasenberg-, Breitscheid und Senefelderstraße die im Stuttgarter Westen üblichen Traufhöhen von 15 m bis 16 m um ca. 1,50 m. Dies ist städtebaulich vertretbar und den heutigen Anforderungen an Wärmedämmung, Solartechnik und der Schaffung von Wohnraum (5 Geschosse statt 4 Gründerzeitstockwerken) geschuldet. In der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) entspricht die geplante Höhe den Möglichkeiten nach der Ortsbausatzung in der angrenzenden Schloßstraße.

Bei den Bestandsgebäuden Breitscheidstr. 88, 90, 92 wird die Regelung des im Umfeld geltenden Planrechts (Baustaffel 2 gemäß Ortsbausatzung) von 15 m Traufhöhe für Vordergebäude übernommen. An das sich anschließende Bestandsgebäude Lindenspürstraße 39 mit zulässigen 4 Geschossen im Traufbereich zur Grünanlage an der Hasenbergstraße kann angebaut werden.

Das dort zulässige fünfte und sechste Geschoss ist zurückgestaffelt, im Anschlussbereich zu Gebäude Breitscheidstraße 92 ist kein Staffelgeschoss realisiert, jedoch nach dem dort geltenden B-Plan zulässig.

Beim Bestandsgebäude Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3) (Gesundheitsamt) werden die bestehenden Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen der bestehenden denkmalgeschützten Gebäudeteile festgesetzt.

### 3.5.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen (**HbA**, Definition: siehe Zeichenerklärung) werden durch Planeinschrieb bezogen auf NN (Normalnull) festgesetzt.

Bei der HbA-Festsetzung der Baufelder 1 und 4 des Baublocks Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße ist die Ausbildung einer 80 cm hohen Attika berücksichtigt. Diese Höhe darf durch technische Anlagen nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Schornsteine und Entrauchungsanlagen, die wegen ihrer Abgasentfaltung über der Attika liegen müssen. Diese Ausnahme ist insbesondere für das geplante Blockheizkraftwerk (BHKW) erforderlich. Sofern höhere technische Anlagen (z.B. Kühlaggregate für den Vollsortimenter) benötigt werden, sind diese innerhalb der Gebäude im darunter liegenden Geschoss unterzubringen. An der Breitscheidstraße wurde bei Baufeld 1 die HbA-Festsetzung in einem Teilbereich zurückgestaffelt, um eine der Topographie entsprechende Traufhöhenentwicklung zu erzielen.

Bei der HbA-Festsetzung der Baufelder 2 und 3 des Baublocks Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße ist entweder die Ausbildung einer 20 cm (bei Dachbegrünung) oder einer 110 cm (bei Dachterrassen) hohen Attika berücksichtigt. Diese Höhe darf durch technische Anlagen nicht überschritten werden. Im Blockinnenbereich wurde an der Engstelle zwischen den gegenüberliegenden Baufenstern die HbA-Festsetzung entsprechend den nach LBO erforderlichen Abstandsflächen zurückgestaffelt.

Technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Entrauchungsanlagen, Absturzsicherungen, Klimaanlage, Oberlichter, Solaranlagen etc. sind innerhalb der vorgesehenen HbA anzuordnen. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Gebäude einen einheitlichen ruhigen oberen Abschluss erhalten und dass technische Anlagen vom Straßenraum und von den Freibereichen im Blockinneren aus gesehen nicht in Erscheinung treten.

Beim Gebäude Hasenbergstraße 60 wird die HbA des bestehenden Gebäudes, die ca. 13 m über der Parkanlage liegt, festgesetzt. Diese ist als Raumkante zur Grünanlage städtebaulich und im Kontext zur bestehenden Nachbarbebauung verträglich.

### 3.6 Sonstige Festsetzungen

#### 3.6.1 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO

Durch die Ausweisung der Baufenster werden zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts Lage und die Tiefe der Gebäude in den einzelnen Baufeldern definiert.

Zu den Straßen hin sind Baulinien festgesetzt, um die öffentlichen Räume in ihren Proportionen festzuschreiben.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und andere untergeordnete Bauteile ist nicht zulässig.

Die Tiefe der Baufenster im Planungsgebiet Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße beträgt bei den Baufeldern 2, 3 und 4 jeweils 13 m und bei Baufeld 1 13,50 m. Mit diesen Bautiefen ist genügend Spielraum für Balkone innerhalb der Baufenster gegeben. Baufeld 1 benötigt durch seine Sondernutzung Kindertagesstätte etwas mehr Spielraum in der Gebäudetiefe. Die Tiefe des Baufensters für die Gebäude Breitscheidstraße 88, 90, 92 beträgt ebenfalls 13 m und ermöglicht im Vergleich zur bisher geltenden Ortsbausatzung damit auch Erweiterungsmöglichkeiten. Das Baufenster für das Gebäude Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3) orientiert sich am Bestandsgebäude. Das Baufenster Hasenbergstraße 60 wurde im Vergleich zum Bestandsgebäude vergrößert, um die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände zu gewährleisten. Die Kubatur und Lage des heutigen Gebäudes hält den erforderlichen Grenzabstand nach LBO nicht ein. Bei einem Neubau im gleichen Umfang könnte der Baukörper innerhalb des Baufensters den Grenzabstand einhalten.

Eine Überschreitung der Baulinien durch Vorbauten um bis zu 0,5 m und einer Einzelbreite von 4 m bis zu einem Anteil von maximal einem Drittel der Gebäudelänge ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m ab dem anschließenden Gehwegsniveau eingehalten ist. Ein Zurücktreten von der Baulinie von oberirdischen Gebäudeteilen ist bis zu einer Tiefe von 0,2 m ausnahmsweise zulässig, wenn die zurücktretenden Flächenanteile sich in den Obergeschossen befinden.

Durch diese Festsetzungen wird eine Fassadengestaltung ermöglicht, die eine gewisse Plastizität entfalten kann, wie sie für den Stuttgarter Westen typisch ist (Profilierung der Fassaden mit Erkern, Vor- und Rücksprüngen, Gesimsen etc.).

Im Neubaugebiet Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, um möglichst viele unversiegelte Grünflächen in den Hofbereichen zu erlangen (siehe 3.6.6).

#### 3.6.2 Bauweise / Seitenabstände

Für die Baufenster des Neubaugebiets Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße wird abweichende Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei die Gebäudelängen auf 24 m (**a1**), 37 m (**a2**) und 65 m (**a4**) beschränkt werden. Mit der Festsetzung von **a1** und **a2** ist gewährleistet, dass Einzelgebäude mit dazwischen liegenden Freiräumen (Bauwischen), die in Anlehnung an die vorhandene Struktur städtebaulich gewollt sind und auch klimatologische Vorteile

aufweisen, errichtet werden. Auf eine Festsetzung mit Einzelbaufenstern wurde hier verzichtet, um mehr Spielräume für die spätere Planung und Grundstücksteilung zu lassen.

Die maximalen Gebäudelängen 24 m (**a1**), 37 m (**a2**) und 65 m (**a4**) ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwurf. Von der Längenbegrenzung der a1-Festsetzung kann im Erdgeschoss ausnahmsweise abgewichen werden, wenn eine überdeckelte Tiefgaragenzufahrt vorgesehen ist.

Für die Baufenster Breitscheidstraße 88, 90, 92 wird abweichende Bauweise **a3** festgesetzt. Dies entspricht der offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Beschränkung der Gebäudelänge parallel zur Baulinie auf max. 50 m. An das sich anschließende Bestandsgebäude Lindenspürstraße 39 an der Hasenbergstraße kann angebaut werden.

Bei Eckgrundstücken (Winkel von weniger als 130°) ist jede Seite getrennt zu betrachten. Gebäude, für die abweichende Bauweise **a3** festgesetzt ist, dürfen an einer Seite auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Für das Baufenster Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3) wird wegen der großen Gebäudelänge des straßenbildprägenden Kulturdenkmals geschlossene Bauweise **g** und für das Baufenster Hasenbergstraße 60 wird wegen seiner Solitärstellung offene Bauweise **o** festgesetzt.

Die Regelungen zur Bauweise sind im Bebauungsplan teilweise mit Regelungen zu seitlichen Abstandsflächen (**TA**) kombiniert, um Einzelgebäude mit dazwischen liegenden schmalen Freiräumen (Bauwiche oder Durchgänge) zu erhalten, deren Breite geringer als die erforderlichen LBO-Abstände sein kann. Innerhalb eines Baustreifens darf der Gebäudeabstand höchstens 5 m betragen, um den im Stuttgarter Westen typischen engen Gebäudezwischenraum zu sichern.

### 3.6.3 Geh-, Fahrrechte

Auf den privaten Grundstücksflächen des Gebiets Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße sind zwischen den Baufeldern 5 m breite Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Ziel ist es, ein für Fußgänger attraktives, engmaschiges Wegenetz anzubieten. Das parallel zur Senefelderstraße gelegene Gehrecht zwischen Breitscheid- und Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) wird durch ein Fahrrecht zu Gunsten von Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen und Anlieger für Ver- und Entsorgungszwecke ergänzt. Die Befahrbarkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge muss gewährleistet sein, ein entsprechender Ausbau ist vorzusehen.

Durch den Park beim Gesundheitsamt (private Grünfläche) ist zwischen Hasenberg- und Senefelderstraße ein 3 bis 5 m breites Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Wegebeziehung abseits der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) zu gewährleisten. Das Gehrecht wird im 5 m Bereich zwischen der Hasenbergstraße und dem Gebäude Hasenbergstraße 60 durch ein Fahrrecht zu Gunsten von Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen und Anliegern ergänzt.

### 3.6.4 Unterirdische Anlagen

Im Baublock Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße sind **Tga**- und **Unt**-Flächen gekennzeichnet. In den **TGa**-Flächen sind unterirdische Garagen einschließlich Flächen für Anlieferung, Mülllagerung und Wärmeversorgungsanlagen zulässig (siehe auch 3.6.6). In den **Unt**-Flächen ist im 1. Untergeschoss ein Einzelhandelsbetrieb gemäß der Festsetzung Mi 4 zulässig. Unterhalb des 1. Untergeschosses sind Anlagen gemäß **TGa** zulässig.

Für die **Tga** - und **Unt**-Flächen sind im Bebauungsplan Begrenzungslinien dargestellt. Für die Baufelder 2, 3 und 4 ist demnach eine Komplettunterkellerung auch im Bereich der dazwischen liegenden Gehrechte möglich. Auf den an das Baufeld 1 angrenzenden Flächen mit Gehrechten sind dadurch nicht unterbaute Flächen mit Erdanschluss gesichert, um hier optimale Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Die Unterbauung von an den Baublock Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen kann an der Hasenbergstraße und an der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) zugelassen werden, wenn Belange einer ausreichenden Erschließung, der Ver- und Entsorgung und der Grüngestaltung nicht entgegenstehen. Eine Unterbauung dieser Bereiche ist weder ökologisch noch städtebaulich relevant. In Breitscheid- und Senefelderstraße ist dies wegen der Bestandssituation mit Längsparkern und schmalen Gehwegen nicht sinnvoll.

### 3.6.5 Gemeinschaftsanlagen

Für alle durch das Neubaugebiet Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße erforderlich werdenden LBO-Spielplätze ist auf Baufeld 4 eine Fläche als Gemeinschaftsanlage für Spielen festgesetzt. Dies schließt nicht aus, dass Teile der LBO-Spielplätze auch auf den Baufeldern 2 und 3 hergestellt werden können.

Das Zusammenlegen der Spielflächen zur Schaffung eines einladenden Quartiersplatzes für die Bewohner des neuen Quartiers ist städtebaulich gewollt und schafft gute Voraussetzungen für das hier gewünschte nachbarschaftliche Zusammenleben. Dadurch entsteht eine gut nutzbare und städtebaulich gewollte zusammenhängende Grün- und Freifläche innerhalb des Quartiers.

### 3.6.6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Im Neubaugebiet Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße sind oberirdische Nebenanlagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, um möglichst viele unversiegelte Grünflächen in den Hofbereichen zu erlangen. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sind dort unterirdisch in den **Tga**-Flächen unterzubringen.

### 3.7 Örtliche Bauvorschriften (gem. LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die Integration der Neubebauung in das für den Stuttgarter Westen typische Stadtbild sichern. Die prägenden Gestaltungsmerkmale sollen aufgenommen werden.

### 3.7.1 Fassadengestaltung

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die Fassaden einen ablesbaren Sockel haben und als Lochfassaden mit einem maximalen Fensteranteil von 60% vorgesehen werden. Als Materialien sind nur Steinfassaden und verputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen zulässig. Dies wird als örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung (**FG**) festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gebäude der gründerzeitlichen Umgebung entsprechende Farbigkeiten und Gliederungen aufweisen. Von diesen baugestalterischen Vorgaben kann nur abgewichen werden, wenn das gewünschte Gesamtbild einer Fassadenabwicklung durch andere Materialien und/oder Aufteilungen sich in die Umgebung einfügt.

### 3.7.2 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe

Im Plangebiet des ehemaligen Olgahospitals wird die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) durch Planeinschrieb bezogen auf NN (Normalnull) festgesetzt. Die Treppenhausfußbodenhöhe kann von dieser Höhe abweichen. Von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn statt eines vorgesehenen Hochparterres mit Wohnnutzung eine an den Gehweg anschließende gewerbliche Einheit vorgesehen wird oder statt einer an den Straßenraum anschließenden vorgesehenen gewerblichen Einheit eine Wohnebene als Hochparterre. Von der EFH kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nur dadurch ein bodengleicher Zugang zum Gebäude ohne Stufen hergestellt werden kann.

Die Festsetzung der EFH sichert dem Geländeverlauf entsprechende Erdgeschosshöhen. Sowohl vom öffentlichen Raum als auch vom privaten Blockinnenbereich betrachtet, liegen die Erdgeschossfußbodenhöhen in der Regel auf oder über dem Geländeniveau. Durch die kombinierte Festsetzung von EFH und HbA bzw. TH ist eine bestimmte Anzahl möglicher Geschosse, die oberirdisch in Erscheinung treten, gesichert.

### 3.7.3 Dachgestaltung

Aus stadtgestalterischen Gründen sind die gemäß Energiekonzept notwendigen Solaranlagen auf den Dächern vorzusehen. Sie sind baugestalterisch in die Architektur zu integrieren.

Die Dächer des Neubaugebiets Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße sind entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und entsprechend dem Energiekonzept auszubilden, nach dem ca. 2.000 m<sup>2</sup> Photovoltaikflächen auf den Dächern und gegebenenfalls an den straßenabgewandten Fassaden vorzusehen sind. Die Herstellung der Photovoltaikflächen wird in den Grundstückskaufverträgen zwischen Stadt und Bauträgern oder Baugemeinschaften verankert. In den örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung wird unterschieden in D1, D2, D3.

Die **D1**-Dachvorschrift ermöglicht ein Flachdach mit einem von allen Seiten unter 55° zurückgestaffelten Geschoss, dessen Dachhaut vollständig aus

Photovoltaik-elementen auszubilden ist. Die Dachfläche des Staffelgeschosses darf parallel zur Baulinie bis zu 15° geneigt sein. Sonstige technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Klimaanlage, Oberlichter und sonstige Solaranlagen sind unterhalb der vorgesehenen Attikaoberkante (TH, Traufhöhe) oder innerhalb des Staffelgeschosses anzuordnen. Ausgenommen sind Schornsteine und Entrauchungsanlagen, die wegen ihrer Abgasentfaltung über dem obersten Geschoss liegen müssen.

Durch diese Vorschrift können Photovoltaikflächen auf den Staffelgeschossen generiert werden und es werden Dachterrassen ermöglicht. Die als Dachhaut auszubildenden Photovoltaikflächen auf den Staffelgeschossen der Vordergebäude stellen eine architektonisch integrierte Lösung dar und sind gestalterisch als 5. Fassade vertretbar. Wird kein Staffelgeschoss gebaut, gilt die Pflanzvorschrift pv 2 oder pv 3 je nachdem, ob dann Photovoltaik vorgesehen ist oder nicht.

Die **D2**-Dachvorschrift sieht Flachdächer mit vollständiger Dachbegrünung vor. Sie gilt im Innenbereich des Blocks. Durch diese Vorschrift können Dachbegrünungsflächen geschaffen werden, die am Standort einen wichtigen und notwendigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

In den Blockinnenbereichen wird bewusst auf Photovoltaikanlagen auf den Dächern verzichtet, da die Blickbeziehung von den umliegenden Vordergebäuden hier nicht durch Spiegelungen beeinträchtigt werden soll.

Die **D3**-Dachvorschrift auf den Baufeldern 1, 3 und 4 sieht Flachdächer mit Photovoltaikmodulen und Dachbegrünung vor. Durch diese Vorschrift können Dachbegrünungsflächen mit darüber aufgeständerten Photovoltaikmodulen geschaffen werden. Durch entsprechend hohe Traufhöhen- bzw. HbA-Festsetzungen (siehe Kap. 3.5.2 und 3.5.3) ist gewährleistet, dass die Photovoltaikmodule und sonstige technische Anlagen von den umliegenden Straßen und Platzräumen und vom Blockinnenbereich nicht in Erscheinung treten. Ausgenommen sind Schornsteine und Entrauchungsanlagen, die wegen ihrer Abgasentfaltung über der Attika liegen müssen. Diese Ausnahme ist insbesondere für das geplante Blockheizkraftwerk (BHKW) erforderlich.

Die differenzierten Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen eine stadtgestalterisch befriedigende Dachlandschaft sichern und zugleich den vielfältigen Nutzungsansprüchen (Terrassen, Solaranlagen, Dachbegrünung) Rechnung tragen.

Für die Dachausbildung der Gebäude Breitscheidstraße 88, 90, 92 sind in Anlehnung an das geltende Planrecht entweder die Ausbildung eines geneigten Daches mit bis zu 50° Dachneigung und max. 7 m Dachhöhe oder die Ausbildung eines Flachdachs mit aufgesetztem Staffelgeschoss, welches unter 55° von der Baulinie gesehen zurückgestaffelt ist, zulässig (**D4**). Die Staffelgeschosse sind vollflächig zu begrünen.

Sonstige technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Klimaanlage, Oberlichter und sonstige Solaranlagen sind unterhalb der vorgesehenen Attikaoberkante oder innerhalb des Satteldaches bzw. Staffelgeschosses anzuordnen. Ausgenommen sind Schornsteine und Entrauchungs-

anlagen, die wegen ihrer Abgasentfaltung über dem obersten Geschoss liegen müssen.

Die Dachausbildung des denkmalgeschützten Gebäudes Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3) ist über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, die dem Bestandsgebäude und den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben entsprechen, ausreichend geregelt.

Die Dachausbildung des Gebäudes Hasenbergstraße 60 wird als Flachdach mit vollständiger Dachbegrünung festgesetzt (**D2**).

### 3.7.4 Werbeanlagen, Einfriedungen, Mülltonnenstandplätze

Weitere örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen (**W**), Einfriedungen (**EF**) und Mülltonnenstandplätze (**Mü**) dienen der Zielsetzung, die Gebäude, die Freiflächen und die Anschlussbereiche der Privatgrundstücke an den öffentlichen Raum stadtgestalterisch verträglich auszubilden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen, da hierdurch die Wohnnutzung gestört würde.

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,35 m zulässig, damit Sichtbezug und Orientierung gewährleistet sind.

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude oder Nebenanlagen zu integrieren. Ausnahmsweise können sie im Gebiet Schloß- (ehemals Bismarck-), Hasenberg-, Breitscheid-, Senefelderstraße im Blockinnenbereich angeordnet werden, wenn sie von der Fahrrechtsfläche erschlossen werden und in das Gelände eines höher liegenden Hofes integriert sind.

### 3.7.5 Antennen

Pro Gebäude ist max. 1 Außenantenne (**AT**) zulässig. Mobilfunkantennen werden im Bebauungsplan aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Weder auf den Dächern noch an den Fassaden oder in den Höfen sind Antennenmasten stadtgestalterisch gewünscht. Die gründerzeitliche Umgebung rechtfertigt hier eine restriktive Festsetzung.

### 3.7.6 Fahrradabstellanlagen

Es sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

Für folgende Nutzungen ist jeweils 1 Fahrradabstellplatz vorzusehen (**F**):

bei Wohnnutzung pro 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche,

bei Büro-/Geschäftsnutzung pro 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bei erheblichem Besucherverkehr pro 70 m<sup>2</sup>,

bei Wohnheimen pro 2 Plätze,

bei Verkaufsstätten bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche pro 50 m<sup>2</sup>,

bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche pro 70 m<sup>2</sup>,

bei kirchlichen Nutzungen pro 20 Sitzplätze,

bei Fitnesscentern pro 25 m<sup>2</sup> Sportfläche,

bei Gaststätten pro 10 m<sup>2</sup> Gastraum / Freisitzfläche,

bei Kindertagesstätten pro 5 Kinder.

Die Abstellflächen müssen leicht erreichbar, gut zugänglich und von geeigneter Beschaffenheit sein. Zur Orientierung wird darauf hingewiesen, dass für einen Fahrradabstellplatz ca. 1,3 m<sup>2</sup> Stellfläche vorzusehen sind. Die Festsetzung entspricht den Zielen der momentan in Vorbereitung befindlichen Fahrradabstellsatzung und wird dem Standort im Stuttgarter Westen gerecht, wo sich das Fahrrad als Verkehrsmittel auf Grund der vergleichsweise sanften Topografie anbietet.

### 3.7.7 Seitliche Abstandsflächen

Abweichend von den in § 5 Abs.7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen innerhalb der mit **TA** gekennzeichneten Bereiche des MI mindestens 2,5 m. Innerhalb eines Baustreifens ist der Gebäudeabstand auf 5 m festgesetzt. Auf den Baufeldern 2 und 3 sind im städtebaulichen Entwurf teilweise 5 m breite Freiräume zwischen den Gebäuden vorgesehen, um der gründerzeitlichen Idee des Bauwuchs und den stadtklimatologischen Anforderungen zu entsprechen. Dies soll städtebaulich ermöglicht werden. (siehe auch Kap. 3.6.2)

Darüber hinaus können im Hinblick auf die städtebaulich gewollte kleinteilige Parzellierung die verringerten Grenzabstände auch bei den Durchgängen durch das Quartier erforderlich sein. Das hat sich in den Untersuchungen zu den Parzellierungen gezeigt.

### 3.8 Grünplanung

Die Ausbildung von 4 kompakten Baufeldern im Neubaugebiet Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße ist so vorgesehen, dass ca. 4700 m<sup>2</sup> neue Grün-, Verkehrs- und Aufenthaltsflächen entstehen, die dem gesamten Stadtteil zu Gute kommen. Durch die neuen Bauvorhaben wird somit weniger private Fläche im Vergleich zur Bestandsbebauung in Anspruch genommen. Der Versiegelungsgrad der Grünflächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu privaten Grünflächen und durch Pflanzvorschriften geregelt und auf ein Maximum von 30 % begrenzt.

#### 3.8.1 Grünplanung auf Dächern und unterbauten Flächen

Mit den differenzierten GRZ-Festsetzungen in Verbindung mit den Pflanzvorschriften pv 1, pv 2 und pv 3 wird eine optimale Begrünung der Dächer und Tiefgaragen gesichert.

So sind die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen (**Tga**) und Unterbauungen (**Unt**) mit einer Substratschicht von mindestens 100 cm zu versehen, intensiv zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und so dauerhaft zu erhalten (**pv 1**). Flächenbefestigungen sind nur zugunsten von Durchgängen, Zugängen sowie Freisitzen zulässig. Feuerwehrflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen). Diese Festsetzung gilt auch für nicht unterbaute Grundstücksflächen.

Im Bereich der Gehrechte und des Fahrrechts zu Gunsten der Müllabfuhr, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und der Anlieger auf dem Baugebiet Schloß- (ehemals Bismarck-), Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen, die einen möglichst hohen Substratauf-

bau erfordern. Auf den an das Baufeld 1 angrenzenden Flächen mit Gehrechten sind durch die räumlich definierte **Tga** - Festsetzung (siehe Kap. 3.6.4) nicht unterbaute Flächen mit Erdanschluss gesichert und dadurch optimale Baumstandorte möglich.

Der städtebauliche Entwurf wurde in Bezug auf das Zusammenspiel von Tiefgeschossen, Substrataufbau und Erdgeschosshöhen untersucht. Dabei wurde von 100 cm Erdüberdeckung der unterbauten Flächen ausgegangen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind darauf abgestimmt, sie liegen in der Regel entweder auf dem Geländeniveau des anschließenden öffentlichen Raums (Gehweg) oder auf Niveau des Blockinnerhofs, der 1 m über der Tiefgaragendecke liegt.

Die mit D2 festgesetzten Dachflächen der Gebäude im Blockinneren (**pv 2**) sind bei einer Mindestsubstratauflage von 12 cm mit heimischen Gräsern und Kräutern zu begrünen. Zugunsten von technischen Einrichtungen kann ausnahmsweise auf eine Begrünung verzichtet werden. Der Anteil dieser Anlagen darf 10% der Dachfläche nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann von einer vollflächigen Begrünung zu Gunsten von Dachterrassen nur bei ausreichender Brüstungshöhe innerhalb der zulässigen HbA abgewichen werden, wenn eine intensive Begrünung auf mindestens 50% der Dachfläche vorgesehen wird. Diese Ausnahmeregelung wurde im Sinne der Anregungen der Bürger und künftigen Bewohner getroffen, die Flächen für urban gardening auf den Dächern wünschen. Durch die intensive Begrünung wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Die mit D3 festgesetzten Dachflächen sind bei einer Mindestsubstratauflage von 12 cm mit verschattungsunempfindlichen Gräsern und Kräutern zu begrünen. Darüber sollen Photovoltaikmodule aufgeständert werden (**pv 3**), der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Zu Gunsten von technischen Einrichtungen und Wartungszugängen kann ausnahmsweise auf eine Begrünung verzichtet werden. Der Anteil dieser Anlagen darf 20% der Dachfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus kann ausnahmsweise auf eine Begrünung zu Gunsten technischer Einrichtungen für Verkaufsflächen, die einen hohen Kühlbedarf haben, verzichtet werden, jedoch nur bis zu 150 m<sup>2</sup> Dachfläche. Diese Regelung wurde im Hinblick auf den geplanten Vollsortimenter in Baufeld 4 getroffen. Für diese Nutzung ist mit einem entsprechenden Kühlbedarf zu rechnen.

Für den Fall, dass für die mit D4 festgesetzten Dachflächen der Gebäude Breitscheidstr. 88, 90, 92 Staffelgeschosse realisiert werden, sind diese bei einer Mindestsubstratauflage von 12 cm mit heimischen Gräsern und Kräutern zu begrünen (**pv 2**).

### 3.8.2 Bäume

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimisch standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25; Herkunftsgebiet 7). Das Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m<sup>3</sup> Größe, Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen und uneingeschränktem Erdanschluss. Bei unterbauten Baumquartieren (z. B. Tiefgarage) sind verdichtbare und überbaubare Spezialsub-

strate zu verwenden, die für eine angemessene Durchlüftung und einen ausreichenden Anfahrerschutz sorgen. Ausnahmsweise können im MI des Gebiets Schloß- (ehemals Bismarck-), Hasenberg-, Breitscheid-, Senefelderstraße auch nicht heimische Laubbäume verwendet werden, da hier großteils Unterbauungen vorgesehen sind. Zusammen mit den schwierigen klimatischen Bedingungen herrschen damit schlechtere Wachstumsbedingungen vor. In solchen Innenstadtbereichen kommen nicht heimische Baumarten oftmals besser zurecht als heimische.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können, sofern technisch erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Durch das Büro faktorgrün Landschaftsarchitekten wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Freiflächenkonzepts ein Baumgutachten zum Areal erstellt. Von den gemäß Baumgutachten wertgebenden und durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäumen können nicht alle erhalten werden. Die überwiegende Zahl der Bäume wird jedoch erhalten und planungsrechtlich gesichert. Mit diesem Bebauungsplan werden Ersatzpflanzungen festgelegt.

Die Baumbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

1. Anzahl der Gesamtbäume, die gefällt werden müssen: 44
2. davon Anteil geschützt: 33
3. Ersatzpflanzungserfordernis: 93
4. geplante Neupflanzungen: 106
5. davon festgesetzt 101 und 5 Richtlinienbäume.

Bestehende Bäume, die zu erhalten sind, sind im Plan gekennzeichnet. Diese sind bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen, geringfügige Abweichungen vom Standort sind hierbei möglich. Es wurden Bäume gekennzeichnet, die in einem guten Erhaltungszustand sind und in die Konzeption passen bzw. die Freiraumidee unterstützen.

Durch die hier genannten Bauvorschriften und Festsetzungen zur Grünplanung ist gesichert, dass Maßnahmen umgesetzt werden, die das Kleinklima verbessern (weniger Hitzestress im Sommer, Nachtabkühlung, Luftfeuchtigkeit etc.) und eine gute Wasserrückhaltung beinhalten.

### **3.9 Verkehr**

Der Geltungsbereich ist verkehrlich sowohl hinsichtlich des Kfz-Verkehrs als auch des ÖPNV gut erschlossen.

Für den Individualverkehr erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Hasenberg-, Breitscheid- und Senefelderstraße zur Bismarck- bzw. Schloßstraße.

Die das Neubaugebiet umfassenden Straßen sollen aufgewertet werden und teilweise in ihrem Charakter verändert werden. So soll die Hasenbergstraße in ihrer verkehrlichen Bedeutung deutlich zurückgenommen und als Einbahnstraße ausgebildet werden. Das Wegenetz, das im Inneren des Blocks verläuft, soll öffentlichen Charakter haben.

### **3.9.1 Tiefgaragenschließung, private Stellplätze, Anlieferung, Müll im Gebiet Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße**

Das Gebiet selbst ist im Inneren autofrei konzipiert. Die Tiefgaragen sind jeweils unter den einzelnen Baufeldern angeordnet. Die Erschließung der einzelnen Tiefgaragen erfolgt durch jeweils eigene Zufahrten. Es sind Zufahrten von der Senefelderstraße, der Breitscheid- und der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt (**Ef, Af**). Diese sind in der Breitscheid- und Senefelderstraße ausnahmsweise an der gleichen Straße verschiebbar, wenn städtebauliche und schallschutztechnische Belange nicht beeinträchtigt sind.

Die Tiefgaragen-Erschließung wird auf vier Stellen verteilt, um einer übermäßigen Belastung eines Standorts entgegenzuwirken und die zu erwartenden Verkehrsbewegungen zu entzerren. Im städtebaulichen Entwurf sind unter den Baufeldern jeweils 2 Untergeschosse vorgesehen, mit Ausnahme von Baufeld 4, welches im 1. Untergeschoss den Vollsortimenter beherbergt und deshalb ein 3. Untergeschoss benötigt.

Die Anlieferung des Vollsortimenters erfolgt nach dem städtebaulichen Entwurf über die Senefelderstraße. Die Zufahrt ist eingehaust und der Wendevorgang der LKWs soll und kann unterirdisch erfolgen. Für die Anlieferung der kleineren Gewerbeeinheiten in der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) sind an der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) befahrbare Gehwegbereiche vorgesehen, die baulich so hergestellt werden, dass keine zwei Autos nebeneinander Platz haben (z. B. durch feste Hochbeete, Sitzbänke oder Poller) und eine Dauerparkierung so nicht stattfinden kann.

Die Müllabfuhr soll über den durch den Block führenden Weg zwischen Breitscheid- und Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße), in der Breitscheid- und in der Senefelderstraße erfolgen.

### **3.9.2 Parkraummanagement, Mobilitätskonzept**

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Stellplätze im öffentlichen Raum. Im März 2011 wurde im Stuttgarter Westen das Parkraummanagement als flächendeckende Parkraumbewirtschaftung eingeführt. Die Bewohner dürfen innerhalb der Parkraumzone, in der sie ihren Wohnsitz haben, mit einem Bewohnerparkausweis gebührenfrei parken. Alle anderen Nutzer müssen Parkscheinautomaten bedienen. Im Zuge des Parkraummanagements sollen in Stuttgart-West zusätzliche Bewohnerstellplätze in Parkgaragen geschaffen werden. Beim Neubauprojekt Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße sind daher im städtebaulichen Entwurf optional ca. 60 zusätzliche Anwohnerstellplätze unter dem Baufeld 1 vorgesehen, welche einen Ausgang zur Grünanlage an der Hasenbergstraße erhalten sollen. Die Anzahl der heute bestehenden Stellplätze im öffentlichen Raum wurde in Summe durch die Neugestaltung der umliegenden Straßen- und Platzflächen um einige Stellplätze reduziert. Im öffentlichen Raum sollen großzügig Abstellflächen (Fahrradbügel) für Fahrräder vorgesehen werden. Da zu erwarten ist, dass sich viele der künftigen Bewohner mit dem Fahrrad fortbewegen werden, sind Fahrradabstellmöglichkeiten je nach Nutzung in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück herzustellen. (siehe Hinweise)

Einige Tiefgaragenplätze sollen für Car-Sharing und Stellplätze mit Elektroladestationen zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge sollen Regelungen getroffen werden, mit denen dies umgesetzt werden kann.

### 3.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr / ÖPNV

Das Plangebiet liegt in den Einzugsbereichen der Stadtbahn- und Bus-Haltestellen ‚Schwab-/Bebelstraße‘ (U2, U9, L. 42, N2, N10) und ‚Schloss-/Johannesstraße‘ (U2, U9, L. 41, N2).

### 3.10 Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich vorhanden und im Baublock Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße selbst vorgesehen (siehe 3.4.1 Mischgebiet).

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die vorhandenen Kanäle in den umliegenden Straßen gesichert.

#### 3.10.1 Einrichtungen für Kinder

Aus den im Plangebiet zu realisierenden ca. 220 WE entsteht ein zu deckender Bedarf von rund 2.000 m<sup>2</sup> (brutto) an **öffentlichen Spielflächen**. Diese sollen zumindest bis zu 1.500 m<sup>2</sup> auf den öffentlichen Grünflächen untergebracht werden .

Aus dem Neubauprojekt Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße entsteht ein Bedarf von 54 **Kindertagesplätzen** für den Altersbereich 0-3 Jahre und von 61 Plätzen für den Altersbereich 3-6 Jahre. Dies entspricht einer Einrichtung mit ca. 8 Gruppen (5 Gruppen 0-3 Jahre und 3 Gruppen 3-6 Jahre).

Auf Baufeld 1 ist eine 6-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Im Gebäude Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3) (Gesundheitsamt) werden nach dem Umbau 6 weitere Gruppen eingerichtet sein, die den restlichen Bedarf abdecken.

#### 3.10.2 Energiekonzept

Für die Neubebauung des 2014 frei werdenden Geländes des Olga-Areals wurde ein **Energiekonzept** erstellt. Ausgehend von der Zielsetzung, die Primärenergiekennzahl von Passivhäusern von 120 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) zu erreichen, wurden Vorschläge zum Gebäudedämmstandard und zur Gebäudetechnik erarbeitet und in der Folge verschiedene Varianten zur Wärme- und Stromversorgung untersucht.

Vorgeschlagen wurde, in dem Gebiet einen erhöhten Wärmedämmstandard vorzuschreiben, der etwa dem KfW 55 Standard entspricht. Gebäudeplanung und Fassadengestaltung sollen im Hinblick auf eine passive Solarenergienutzung und auf die Tageslichtqualität in den Innenräumen hin optimiert werden. Effiziente natürliche Lüftung durch eine geeignete Grundrissorganisation und dezentrale Lüftungsgeräte mit effizienter Wärmerückgewinnung in einigen Nutzungsbereichen sollen für eine gute Luftqualität sorgen.

Zur Versorgung des Gebietes mit Wärme und Strom wurde als **Empfehlung** vorgeschlagen, die Gebäude über ein Nahwärmenetz an eine gemeinsame Technikzentrale anzuschließen. Außerdem sollen insgesamt etwa 2000 m<sup>2</sup> Photovoltaikflächen zur Stromversorgung beitragen.

Die vorgelegte Energiestudie zeigt auf, wie in einem dicht besiedelten innerstädtischen Gebiet eine energieeffiziente Siedlung entstehen kann. Mit der lokalen Erzeugung von erneuerbarem Strom mit Hilfe von großflächigen Photovoltaikanlagen, die vorbildhaft in die Dächer integriert werden sollen, wird ein Zeichen gesetzt und damit demonstriert, dass Energieeffizienz im urbanen Umfeld auch städtebaulich verträglich möglich ist. Aus klimatologischen Gründen sind die Flachdachflächen weitestgehend zu begrünen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Vorschriften zur Dachlandschaft **D1, D2, D3** und **pv 2, pv3** in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen werden sowohl dem Energiekonzept, nach dem 2000 m<sup>2</sup> der Dachflächen für Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehen müssen, als auch dem gewünschten Stadtbild im gründerzeitlichen Umfeld gerecht. Die Anordnung von Photovoltaikflächen ist an den Straßenfassaden ausgeschlossen (siehe FG) und daher nur auf den Dächern und an Fassaden zum Blockinnenbereich möglich. Das Neubauprojekt auf dem Gelände des ehemaligen Olga-Hospitals kann mit diesem Energiekonzept Beispiel gebend für andere Stadtentwicklungsprojekte der Innenentwicklung sein.

Im Rahmen der Grundstückskaufverträge sollen ergänzende Regelungen getroffen werden, mit denen das Energiekonzept umgesetzt werden kann.

### **3.11 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Nach dem Schallgutachten von Heine und Jud, Stuttgart vom April 2014, liegt der Lärmpegel an den neuen Gebäuden in der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) bei 65 - 75 dB(A) tags und 55 - 65 dB(A) nachts, beim Gesundheitsamt (Gebäude Schloßstraße 91/ehemals Bismarckstraße 3) bei 65 - 70 dB(A) tags und 55 - 65 dB(A) nachts.

Für die anderen umliegenden Straßen ist vor den neuen Gebäuden von folgenden Werten auszugehen:

Hasenbergstraße: 55 - 65 dB(A) tags und 45 - 55 dB(A) nachts

Breitscheidstraße: 65 - 70 dB(A) tags und 55 - 60 dB(A) nachts

Senefelderstraße: 65 - 70 dB(A) tags und 55 - 65 dB(A) nachts

Die genauen Werte können dem Schallgutachten entnommen werden.

Damit sind die Werte für ein Mischgebiet gemäß DIN 18005 teilweise überschritten. Aus städtebaulichen Gründen können keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände angebracht werden.

Deshalb sind innerhalb der (im zeichnerischen Teil) mit L gekennzeichneten Bereiche an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen. Außenwohnbereiche können hierdurch allerdings nicht geschützt werden.

An der Kreuzung Senefelder-/ Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) ist in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts für Aufenthalts- bzw. Schlafräume zu den Straßenseiten hin ein fens-

terunabhängiges Lüftungssystem vorzusehen. Die Luft-Ansaugung hierfür muss an der straßenabgewandten Seite oder über Dach erfolgen.

Bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) wird für Schlafräume eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung empfohlen. Weiterhin wird empfohlen, bereits bei der Grundrissgestaltung von Neubauten die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Nachfolgende Hinweise werden gegeben:

Insgesamt ist in den Straßen des B-Plan-Gebiets keine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch das Neubaugebiet prognostiziert außer der allgemeinen Verkehrszunahme. Das Verkehrsaufkommen verteilt sich jedoch anders.

Das Schalltechnische Gutachten gibt Hinweise darauf, dass nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf und der TA Lärm im gesamten Gebiet von 22 Uhr bis 6 Uhr keine Anlieferung gewerblicher Betriebe zulässig sein soll und die Tiefgarage des Vollsortimenters in diesem Zeitraum zu schließen ist.

---

## **4. Umweltbelange**

---

Der Bebauungsplan Stgt 258 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wurden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Sie werden nachfolgend in den Kapiteln 4.1 bis 4.7 dargestellt.

### **4.1 Öffentliche Freiräume**

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Geländes des Olgahospitals und aus Gründen des Stadtklimas, der Erholungsvorsorge und aufgrund grünstruktureller Aspekte werden neue öffentliche Aufenthalts- und Grünbereiche im Umfang von ca. 4.700 m<sup>2</sup> geschaffen davon ca. 3.000 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünflächen. Bestehende öffentliche Freiflächen werden planungsrechtlich gesichert und aufgewertet. Das Grünvolumen auf privaten Baulandflächen wird durch Bäume, Dachbegrünung und Gehölzpflanzungen erhöht. Die Tiefgaragen werden intensiv begrünt, so dass weitere Grünflächen entstehen. Auf den öffentlichen Grünflächen sollen ausreichend große Kinderspielflächen geschaffen werden.

Die Stadtbahntrasse soll langfristig in einem Rasenkörper verlaufen. Dadurch können weitere Grünflächen generiert werden.

#### **4.2 Vegetation / Artenschutz / Schutzgebiete**

Es wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen. Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Neuordnungsbereich Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße in geringem Umfang Vegetationsbestände. Im Bereich um das Gebäude Schloßstraße 91 (ehemals Bismarckstraße 3) und im Bereich nordwestlich des Geländes des Olga-Hospitals an der Hasenbergstraße befinden sich als Park-/ Gartenflächen angelegte wertvolle Grünbereiche. Durch das Büro faktorgrün Landschaftsarchitekten wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Freiflächenkonzepts ein Baumgutachten zum Areal erstellt. Von den gemäß Baumgutachten wertgebenden und geschützten Bäumen können nicht alle erhalten werden. Die überwiegende Zahl der Bäume wird jedoch erhalten und planungsrechtlich gesichert. Mit diesem Bebauungsplan werden Ersatzpflanzungen festgelegt. Für 33 zu entfernende nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind im Plangebiet insgesamt 106 Ersatzbäume mit erdgebundenen Standorten oder entsprechendem Substratunterbau vorgesehen. Hinweise auf besonders und streng geschützte und zugleich seltene und gefährdete Arten nach §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz liegen für das Plangebiet nicht vor. Es ist mit dem Vorkommen von im Siedlungsbereich üblichen weit verbreiteten und nicht gefährdeten und nicht wiederholt Höhlen aufsuchenden Arten zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotop keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen. Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht bestehen im Plangebiet nicht. Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist jedoch trotzdem zu prüfen, ob Tiere der besonders und streng geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

#### **4.3 Boden / Versiegelung / Wasserkreislauf**

Die Bodenqualität gemäß Bodenschutzkonzept Stuttgart ist als sehr gering (1) eingestuft. Aufgrund des geringen Anteils an Versickerungsflächen ist keine wesentliche Bedeutung für die Grundwasserneubildung oder als Vegetationsstandort bzw. als Lebensraum für Bodenorganismen zu erkennen. Insofern sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Durch die Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Oberflächengestaltung kann ein positiver Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser geleistet werden. Das Plangebiet liegt in der Außenzone, ein Teil der Senefelderstraße bereits in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002) Das Grundwasser ist gespannt und wird bei ca. 265,7 m ü. NN erwartet. Der maximal gemessene Ruhewasserspiegel lag bei 272 m ü. NN.

Im nordwestlichen Planbereich befindet sich der Notwasserbrunnen Nr. 38 (GW-Nr. 2637/462-3). Der Brunnen ist Bestandteil des Trinkwassernotfallkonzepts für die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Zugänglichkeit und Funktionsfähigkeit des Notwasserbrunnens muss daher bei den weiteren Planungen sichergestellt werden. Sofern bauliche Änderungen am Brunnen oder im direkten Umfeld erforderlich sein sollten, ist dies mit der EnBW Regional AG sowie dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es sind keine Altlasten bekannt.

#### **4.4 Klima**

Der Stuttgarter Westkessel gehört zu den schlecht durchlüfteten Bereichen des Stadtgebiets. Demzufolge beschreibt der Klimaatlas Region Stuttgart (2008) auch den Bereich des Olga-Hospitals und dessen Umgebung als Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen. Es kommt zur Ausbildung von Wärmeinseln und teilweise hoher Luftschadstoffbelastung. Unter stadtklimatologischen Gesichtspunkten gilt das Gebiet als sanierungsbedürftig. Es wird daher empfohlen, eine weitere Versiegelung zu vermeiden und eine Verbesserung der Grünausstattung herbeizuführen und Frei- und Grünflächen zu schaffen, wie dies im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagen wird. Die Straßenzüge in Tallängsrichtung haben im Siedlungsgebiet des Stuttgarter Westens besondere klimatologische Bedeutung, da sie Belüftungsachsen darstellen. Der hier bedeutende Straßenzug der Bebel-/Bismarck-/Schloßstraße wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgeweitet und begrünt, so dass hier eine Verbesserung zu erwarten ist.

Ebenso sieht der Bebauungsplan vor, das Grünvolumen zwischen den Gebäuden zu maximieren und teilweise die Dächer zu begrünen. Unbebaute öffentliche und private Flächen sollen weitgehend entsiegelt hergestellt und mit Bäumen und Grünpflanzen ausgestattet werden.

Die Umsetzung des Energiekonzeptes gewährleistet die Nutzung von Sonnenenergie. Die lokale Erzeugung von erneuerbarem Strom mit Hilfe von großflächigen Photovoltaikanlagen und der hohe Dämmstandard (vgl. Kap. 3.10.2) stellen eine nachhaltige Lösung dar und mindern den CO<sub>2</sub> Ausstoß. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas zu rechnen.

#### **4.5 Lärm**

Nach dem Schallgutachten von Heine und Jud Stuttgart April 2014 wurden die Lärmpegel an den neuen Gebäuden erhoben (siehe Kap. 3.11). Insgesamt ist in den Straßen des B-Plan-Gebiets keine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch das Neubaugebiet prognostiziert außer der allgemeinen Verkehrszunahme.

Innerhalb der (im zeichnerischen Teil) mit L gekennzeichneten Bereiche sind an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

#### **4.6 Luftschadstoffe**

Der Geltungsbereich wurde nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Das Wohnen in den Erdgeschossbereichen entlang der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) ist ausgeschlossen.

Zur Minderung der Auswirkungen von Lärm und Luftschadstoffen werden nachfolgende Hinweise gegeben:

Bei der Neubebauung ist für die zur Ecke Senefelder-/ Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) gelegenen Aufenthaltsräume die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch Grundrissbildung in straßenabgewandte Gebäudebereiche zu prüfen. Bei Neubebauung sind entlang der Schloß- (ehemals Bismarck-), der Hasenberg-, der Breitscheid- und der Senefelderstraße für die zu den Straßen gelegenen Schlafräume fensterunabhängige Lüftungskonzepte vorzusehen.

#### **4.7 Stadt- und Landschaftsbild**

Im Stuttgarter Westen ist die gründerzeitliche Bebauung mit Bauwichen stadtbildprägend. Dabei handelt es sich meist um 4- bis 5-stockige häufig schmuckvoll gestaltete Vordergebäude, die direkt an den Straßenraum angrenzend errichtet wurden. Die Stockwerke sind über 3 m hoch. An Kreuzungen sind die Ecken mit 45° abgeschrägt. Oft handelt es sich um Einzelgebäude, die in einem Seitenabstand von 2,75 bis 3,00 m (Stuttgarter Bauwiche) zum Nachbargebäude stehen. In der Regel weisen die Gebäude einen 1- oder 2-geschossigen Sockel auf, darüber eine 2-geschossige Hauptfassade und darüber meist ein durch ein Sims abgesetztes oberstes Stockwerk, über dem sich dann ein relativ steiles, schräges Dach mit Gauben befindet. Die Fassaden sind mit Erkern, Balkonen, Friesen, Giebeln, Rundbögen und anderen Schmuckelementen versehen.

Dem beschriebenen Stadtbild wird durch die örtlichen Bauvorschriften zur äußerlichen Gestaltung der baulichen Anlagen und durch die Festsetzungen zur Bauweise mit seitlichen, reduzierten Abständen und zur überbaubaren Grundstücksfläche entsprochen. Das Stadtbild des Stuttgarter Westens basiert auf dem gründerzeitlichen Stadtgrundriss, dieser wird durch die Festsetzung klarer Raumkanten im Bebauungsplangebiet vervollständigt. Dadurch ist eine Verbesserung des Stadtbildes zu erwarten und nicht mit negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu rechnen.

Das Stadtbild des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Schloßstraße 91 / ehemals Bismarckstraße 3 (Gesundheitsamt) wird durch die Planung nicht tangiert. Es wird vielmehr in seiner Kubatur planungsrechtlich gesichert.

---

## 5. Flächengrößen

---

Mischgebiet	ca. 1,9 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,6 ha
Private Grünflächen	ca. 0,4 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,4 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4,3 ha

---

## 6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen, Kosten

---

Die Kostenseite des Projekts wird hier nicht dargestellt, da dies in einem Grundsatzbeschluss unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Für die städtischen baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum werden folgende Kosten anfallen:

Die Herstellung der Grün- und Aufenthaltsflächen sowie die Umgestaltung der Straßen wird voraussichtlich 4,67 Mio. EUR (1,60 Mio. für Freiflächen + 2,65 für Tief-, Ingenieurbau + 0,42 Mio. für Honorarkosten für Planungsleistungen) kosten. Hierin ist der erhöhte Aufwand für ca. 1.500 m<sup>2</sup> Spielflächen und für den Kreisverkehr beinhaltet. Die Kosten wurden nach dem aktuellen Preisindex Stand April 2014 ermittelt. Die Kosten für die Herstellung neuer Z-Übergänge würden aus SSB-Mitteln bezahlt werden.

Das seit 2013 bestehende Sanierungsgebiet Stuttgart 28 –Bismarckplatz- kann bei Vorliegen konkreter Planungen erweitert werden. Die Aufwertung öffentlicher Flächen ist dann mit Mitteln des Förderprogramms Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – anteilig förderfähig.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 30. April 2014 / 26. August 2015 / 2. März 2016

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor