

Stuttgart, 20.05.2010

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Flurstücke 6631 und 6611/10 (Buchenhofstaffel) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 40) gem. § 17 BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	15.06.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.06.2010

Beschlußantrag:

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für die Flurstücke 6631 und 6611/10 (Buchenhofstaffel) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 40) um ein Jahr wird als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 14.05.2009 beschlossene und am 23.05.2009 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre für die Flurstücke 6631 und 6611/10 (Buchenhofstaffel) im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 40).

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 20.03.2010 im Maßstab 1 : 1 000 (Anlage 2) mit dem Satzungstext (Anlage 1) dargestellt.

Begründung:

Für folgende Flurstücke wurden Bauanträge eingereicht:

- Flurstück 6631, Buchenhofstaffel, S-West; Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen in Passivhausbauweise (Anlage 4)
- Flurstück 6611/10, Buchenhofstaffel, S-West; Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen in Passivhausbauweise (Anlage 5)

Die Vorhaben sind nach dem geltenden Planungsrecht zulässig. Auf Grund des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Oberer Hasenberg Nordhang im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt. 230, gefasst am

08.07.2008) und dessen getroffenen städtebaulichen Entwicklungsvorgaben (Allgemeine Ziele und Zwecke - Anlage 3) wurde die Entscheidung über die Bauanträge auf Antrag der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt, weil zu befürchten ist, dass durch die Ausführung der geplanten Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Unter Anrechnung des von der Rechtsprechung anerkannten Bearbeitungszeitraums von 3 Monaten erfolgte die Zurückstellung bis zum 18.07.2009. Mit Entscheidung vom 27.07.2009 wurden die Bauanträge mit Hinweis auf die Veränderungssperre abgewiesen.

Da der Bebauungsplan bei Ablauf der Frist der Zurückstellung noch nicht rechtsverbindlich war, trat zur Sicherung der Planung am 23.05.2009 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB in Kraft. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 (1) BauGB und tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist wird der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum angerechnet, so dass die Veränderungssperre für die Bauanträge auf den Flurstücken 6631 und 6611/10 am 18.07.2010 außer Kraft tritt, wenn sie nicht verlängert wird.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird das Bebauungsplanverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht sein.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. Die Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Als nächster Schritt ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB vorgesehen. Im Anschluss erfolgt die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB.

Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren Sicherung erfordern eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 (1) BauGB. Der Geltungsbereich bleibt unverändert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 3) bestehen weiterhin. Dies bedeutet, aus Gründen der Luftqualität, der Durchgrünung und Einfügung ins Stadtbild sollen die vorhandenen Grünflächen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Einer weiteren Bebauung soll u. a. aus klimatologischen Gründen vorgebeugt werden.

Die bereits bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz, soweit sie baurechtlich genehmigt ist.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet wird durch die Bebauungspläne alten Rechts aus den Jahren 1902/34, 1913/39, 1957/20 nÖ sowie die rechtssichere Baustaffel 9 der Ortsbausatzung von 1935 (OBS) erfasst. In Teilen wurde nach dem formell nichtigen Bebauungsplan 1957/20 nÖ (nÖ = in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen) gebaut.

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Hasenbergsteige und für den östlichen Teilbereich des Plangebiets die Nutzungskombination „Wohnen/sonstige Grünfläche“ (W/GR) und für den an die Rotenwaldstraße angrenzenden nord-westlichen Teilbereich „Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen“(LE) dar.

Rahmenplan Halbhöhenlagen

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Oberer Hasenberg Nordhang im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 230), für den am 08.07.2008 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Er liegt im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen Stuttgart-Mitte, -Nord, -Süd, -West, -Ost und -Degerloch (GRDRs 514/2007 vom 04.09.2007), wonach aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen sind. Für den Bereich Nr. 5, Hasenbergsteige, wird hierbei eine Sicherung der heute vorhandenen Freiflächen empfohlen.

Erholung / Klima

Der Stuttgarter Westkessel gehört zu den am schlechtesten durchlüfteten Stadtteilen der klimageographisch ohnehin austauscharmen Stadt Stuttgart. Dabei verfügt der Siedlungsraum des Stuttgarter Westens über einen nur geringen Grünflächenanteil, was mit einem hohen Versiegelungsgrad und hoher Bebauungsdichte einhergeht. Folge davon sind die in diesem Stadtteil häufigen Situationen mit bioklimatisch belastender Überwärmung bzw. Schwüleempfindung. Im Interesse eines gesunden Stadtklimas sollten deshalb städtebauliche Planungen im Stuttgarter Westen auf die Schaffung und Erhaltung von Grün- und Freiflächen gerichtet sein. Dies entspricht den Zielen und Zwecken des aufzustellenden Bebauungsplans.

Die Reinsburgstraße stellt zusammen mit der Rotebühlstraße das Pendant als Belüftungsachse zum Vogelsangtal mit dem Straßenzug Bebelstraße/Schloßstraße nördlich der Geländeschwelle dar, die den Westkessel in einen nördlichen und südlichen Teil gliedert und ausgehend vom Westbahnhof über die Hohestraße zum Hospitalhof ausläuft. Diese topographische Struktur des Westkessels beeinflusst ganz wesentlich die Konfiguration der sog. städtischen Wärmeinsel. Thermal-Luftbilder zeigen in diesem Zusammenhang den Temperatur mindernden Effekt der Hanglagen des Hasenberg-Nordhanges. Dieser Einfluss auf die nächtliche Abkühlung kann entlang der Reinsburgstraße bis in die angrenzenden Wohnquartiere verfolgt werden. Er bewirkt auch, dass das Zentrum der städtischen Wärmeinsel Stuttgarts eher in den höher gelegenen Bereichen der oben erwähnten Geländeschwelle anzutreffen ist.

Finanzielle Auswirkungen

Da im Bereich der Hanglage auf den Flurstücken 6602/1, 6602/9, 6604, 6610, 6611/10, 6631, 6640/1, 6640/2 und 6642/1 nach dem neuen Planrecht keine Bebauung mehr möglich sein wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Stadt durch die im Bebauungsplan Oberer Hasenberg Nordhang (Stgt. 230) verfolgten Ziele entschädigungspflichtig wird.

Im Übrigen wird auf den Flurstücken 6607 und 6611/8 eine Bebauung in zweiter Reihe nicht mehr möglich sein.

Beteiligte Stellen

Keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
2. Lageplan zur Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungs-sperre
3. Ziele und Zwecke der Planung Bebauungsplan Oberer Hasenberg Nordhang (Stgt.230)
4. Lageplan zum Bauantrag, Flst. 6631
5. Lageplan zum Bauantrag, Flst. 6611/10

**Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
für die Flurstücke 6631 und 6611/10 (Buchenhofstaffel)
im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 40)**

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre. Diese wird um ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit dem Ablauf der Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 1 000 vom 20.03.2010 dargestellt.

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt (§ 14 (3) BauGB).

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-West. Es wird im Norden von der Osianderstraße und der Rotenwaldstraße bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Stgt. 1972/5 „Rotenwaldstraße zwischen Westbahnhof und Bismarckeiche“, im Westen durch das Flurstück 9547/24 sowie die Buchenhofstaffel, im Süden von der Hasenbergsteige und im Osten von dem städtischen Flurstück 6568 (Weg) begrenzt. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Waldgebiet Rotenwald und hat eine Größe von ca. 5 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet entstand im Wesentlichen auf Grundlage von Bebauungsplänen aus den Jahren 1882, 1902, 1911, 1913, 1927, 1928, 1932 sowie auf Grundlage des Baustaffelplans (Baustaffel 9) der Ortsbausatzung 1935 (OBS). Für den Planbereich war im Jahr 1957 der Bebauungsplan Stuttgart 1957 / 20 in nicht-öffentlicher Sitzung des Gemeinderats zur Satzung beschlossen worden, der deshalb einen Rechtsmangel aufwies und nicht in Kraft treten konnte. Die zuvor in Kraft getretenen Bebauungspläne sowie der Baustaffelplan besitzen deshalb weiterhin Gültigkeit.

Für die Flurstücke 6631 und 6611/10 wurden Bauanträge für den Neubau zweier Doppelhäuser eingereicht. Die betreffenden Flurstücke liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus dem Jahr 1902 sowie der Baustaffel 9 der Ortsbausatzung 1935 (OBS). Danach wären die Vorhaben auf den Flurstücke 6631 und 6611/10 grundsätzlich zulässig.

Der Nordhang des Oberen Hasenbergs mit seinen stark durchgrüntem Baugebieten ist klimatologisch von großer Bedeutung für den Talkessel und den Stuttgarter Westen.

Der Hasenberg und die Karlshöhe werden durch Kaltluft aus dem Nesenbachtal überströmt und stehen in der Hauptbelüftungsachse des Talkessels. Außerdem stellen sie einen Überlauf der kühlenden Luft in den Stuttgarter Westen dar und dienen der Belüftung und Kühlung von Teilen des Westkessels und der Innenstadtgebiete. Da die Vorhaben in diesem klimarelevanten Bereich liegen, ist zu prüfen, ob und inwieweit durch die beantragten neuen Gebäude und in der Folge durch deren Präzedenzwirkung und einer damit einhergehenden weiteren baulichen Entwicklung wichtige klimatologische Belange (Kaltluftentstehung, Luftaustausch, thermische Belastung) beeinträchtigt werden können.

Die Klimafunktionen der Stuttgarter Hanglagen können für das gesamte Stadtgebiet nur dann aufrechterhalten werden, wenn in allen klimarelevanten Teilbereichen durch geeignete städtebauliche Maßnahmen eine Überwärmung verhindert und der Kaltluftabfluss optimiert wird.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Oberer Hasenberg Nordhang liegt - einschließlich der Flurstücke 6631 und 6611/10 - im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen Stuttgart-Mitte, -Nord, -Süd, -West, Ost und Degerloch (GRDRs 514/2007 vom 4. September 2007), wonach aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen sind. Im Einzelfall ist danach zu prüfen, ob eine Planänderung mit dem Ziel des Freiflächenerhalts durchgeführt werden soll, oder ob das geltende Recht zur Erreichung des Ziels ausreicht. Der Nordhang des Oberen Hasenbergs wird hierbei unter der Bezeichnung „Bebauungsplanänderung Nr. 5, Hasenbergsteige“ im Zusammenhang mit insgesamt 11 Flächen genannt, für die aus Gründen der Luftqualität, der Durchgrünung und Einfügung ins Stadtbild Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden sollen.

Der Rahmenplan Halbhöhenlagen empfiehlt für diesen Bereich eine 95 %ige Sicherung der gegenwärtig vorhandenen Freiflächen. Er wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) am 2. Oktober 2007 beschlossen. Die betroffenen Bezirksbeiräte Mitte, Nord, Ost, Süd und West haben in der gemeinsamen Sitzung am 20. September 2007 der GRDRs 514/2007 mit drei Zusatzanträgen einstimmig zugestimmt. Der Rahmenplan Halbhöhenlagen bildet als informelles Planwerk keine unmittelbare Rechtsgrundlage. Als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist er bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe im Stadtbezirk Stuttgart-West sieht unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild eine Überprüfung der vorhandenen städtebaulichen Ordnung vor.

Insgesamt wird angestrebt, die überwiegend nicht bebauten und als Grünflächen genutzten Bereiche etwa zu 95 % planungsrechtlich zu sichern und in diesem Rahmen die Möglichkeit einzelner zusätzlicher Wohngebäude zu überprüfen sowie die bestehenden Gebäude in ihrem Bestand zu sichern.

Zur Sicherung und Realisierung dieser Planungsziele ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

3. Bisher geltendes Planungsrecht

Rechtsgültig sind die Bebauungspläne alten Rechts aus den Jahren 1882, 1902, 1911, 1913, 1927, 1928, 1932 sowie der Baustaffelplan (Baustaffel 9) der Ortsbausatzung 1935 (OBS).

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Hasenbergsteige und für den östlichen Teilbereich des Plangebiets die Nutzungskombination „Wohnen/sonstige Grünfläche“ (W/GR) und für den an die Rotenwaldstraße angrenzenden nord-westlichen Teilbereich „Fläche für die Landwirtschaft mit

Ergänzungsfunktionen“ (LE) dar.

Der Gebietstypenplan sieht für den Bereich süd-östlich der Buchenhofstaffel die „Erhaltung der Wohnnutzung und der Grünflächen“ vor (Gebietstyp I) und stellt nordwestlich der Buchenhofstaffel keinen Gebietstyp dar.

Der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Innenstadtgebiet“ bleibt unberührt.

Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart wird verwiesen.

4. Planerische Konzeption

Es ist vorgesehen, unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude eine städtebauliche Ordnung zu schaffen, die den Anforderungen des Umweltschutzes genügt. Dabei sollen auch stadtbildbezogene Aspekte Berücksichtigung finden.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Hasenbergsteige und für den östlichen Teilbereich des Plangebiets die Nutzungskombination „Wohnen/sonstige Grünfläche“ und für den nord-westlichen Teilbereich „Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen“ (LE) vorsieht, soll konkretisiert und in verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden.

Die privaten Grünflächen sollen dabei ganz überwiegend gesichert werden.

Im Bereich der Hasenbergsteige und der Osianderstraße soll die vorhandene Baustruktur, die im Wesentlichen nach Maßgabe der Baustaffel 9 entstanden ist, erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Besonderes Augenmerk gilt der Bestimmung der städtebaulich-landschaftlichen Ordnung im mittleren Hangbereich.

5. Verkehrserschließung

Die das Plangebiet tangierende Rotenwaldstraße, Osianderstraße und die Hasenbergstraße erfüllen die Erschließungsvoraussetzungen gemäß § 30 BauGB. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben erhalten. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind nicht erforderlich.

6. Umweltbelange

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht vorzulegen. Die beigefügte Checkliste stellt eine erste Einschätzung dar. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aus gegenwärtiger Sicht nicht zu erwarten, da ein vorrangiges Ziel der Bebauungsplanung die Sicherung vorhandener Freibereiche ist.

Stuttgart, 13. Mai 2008
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

gez. Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor