

Stuttgart, 03.11.2009

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Reinsburgstraße/ Hasenbergsteige/Karlshöhe im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 39) gem. § 17 BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	17.11.2009 19.11.2009

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 39) um ein Jahr wird als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 04.12.2008 beschlossene und am 12.12.2008 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 39) vom 29.09.2008.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 20.10.2009 im Maßstab 1 : 2 500 (Anlage 2) mit dem Satzungstext (Anlage 1) dargestellt.

Begründung

Für das Flurstück 6312/1 wurde ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses eingereicht, der nach geltendem Planungsrecht genehmigungsfähig ist. Es besteht jedoch die Gefahr, dass mit der Realisierung des Vorhabens ein städtebaulicher Entwicklungsprozess eingeleitet wird, der im Ergebnis wichtige Funktionen dieses Gebietes – insbesondere Stadtbild, Stadtklima und Naherholung – beeinträchtigt und insgesamt in Frage stellt.

Zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Ordnung und um eine stadtklimatologisch und stadtgestalterisch verträgliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) am 15.01.2008 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Reinsburgstraße/ Hasenbergsteige/Karlshöhe im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt. 226) gefasst. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in Anlage 3 dargelegt. Auf Grund dieses Aufstellungsbeschlusses wurde der Bauantrag für das Flurstück 6312/1 für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt und mit Entscheidung vom 02.09.2009 abgewiesen. Der Antragsteller hat gegen die Abweisung Widerspruch eingelegt.

Da der Bebauungsplan bei Ablauf der Frist der Zurückstellung noch nicht rechtsverbindlich war, trat zur Sicherung der Planung am 12.12.2008 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 den Bauantrag auf Flurstück Nr. 6312/1 am 26.01.2010 außer Kraft tritt, wenn sie nicht verlängert wird.

Während dieser Zeit wird das Bebauungsplanverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht werden können.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB wurde durchgeführt. Als nächster Schritt ist die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB vorgesehen.

Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren Sicherung erfordern eine Verlängerung der Veränderungssperre vom 29.09.2008 um ein Jahr gemäß § 17 (1) BauGB. Der Geltungsbereich bleibt unverändert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (s. Anlage 3) bestehen weiterhin. Dies bedeutet, aus Gründen der Luftqualität, der Durchgrünung, der Erholung und Einfügung ins Stadtbild sollen die vorhandenen öffentlichen und privaten 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.

Bauantrag / Zurückstellung

Auf Grund des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt. 226) und dessen Allgemeinen Ziele und Zwecke wurde die Entscheidung über den Bauantrag für ein Einfamilienhaus auf Flurstück 6312/1 gemäß § 15 BauGB auf Antrag der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt, weil zu befürchten ist, dass durch die Ausführung des geplanten Vorhabens die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde (Lageplan zum Bauantrag, siehe Anlage 4).

Geltendes Planungsrecht

Für das Gebiet gelten Bebauungspläne von 1865, 1895 und 1974/34 sowie die Baustaffel 5 und 9 der Ortsbausatzung 1935 (OBS). Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Zugangs der Karlshöhe von der Reinsburgstraße sind bislang planungsrechtlich nicht gesichert.

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Reinsburgstraße und der Hasenbergsteige Flächen für Wohnen dar. Die dahinter liegenden, überwiegend unbebauten Bereiche sind als öffentliche Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark dargestellt.

Rahmenplan Halbhöhenlagen

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 226), für den am 15. Januar 2008 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Er liegt im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen und ist Teil des im Rahmenplan dargestellten Bereichs Nr. 4, Karlshöhe, für den aus Gründen der Luftqualität, der Durchgrünung und Einfügung ins Stadtbild ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll. Für den Bereich Nr. 4, Karlshöhe, wird dabei eine Sicherung der heute vorhandenen Freiflächen zu 100 % empfohlen.

Erholung / Klima

Die Karlshöhe mit ihren großen öffentlichen Grünflächen dient der Naherholung im Übergang zwischen den Stadtbezirken Stuttgart-West und Stuttgart-Süd. Klimatologisch ist sie von großer Bedeutung für den Talkessel und den Stuttgarter Westen.

Die Karlshöhe wird durch Kaltluft aus dem Nesenbachtal überströmt und steht in der Hauptbelüftungssachse des Talkessels. Außerdem stellt sie einen Überlauf der kühlenden Luft in den Stuttgarter Westen dar und dient der Belüftung und Kühlung von Teilen des Westkessels und der Innenstadtgebiete. Da der eingereichte Bauantrag für das Einfamilienhaus an der Karlshöhe in diesem Kaltluftabfluss aus dem Nesenbachtal liegt, ist zu befürchten, dass durch das beantragte Gebäude und in der Folge durch dessen Präzedenzwirkung und einer damit einhergehenden weiteren baulichen Entwicklung wichtige klimatologische Belange (Kaltluftentstehung, Luftaustausch, thermische Belastung) beeinträchtigt werden.

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

Finanzielle Auswirkungen

Da im Bereich der Hanglage auf den privaten Flurstücken 6325/3, 6316, 6312/1, 6307 und 6304/10 nach dem neuen Planrecht keine Bebauung mehr möglich sein wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Stadt durch die im Bebauungsplan Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe (Stgt. 226) verfolgten Ziele entschädigungspflichtig wird.

Im Übrigen wird auf dem städtischen Flurstück 6337/1 (heute öffentliche Grünfläche/Sukzessionsfläche) und auf dem städtischen Flurstück 6265/1 im Bereich des Zugangs zur Karlshöhe am Jean-Amery-Weg keine Bebauung mehr möglich sein.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
2. Lageplan
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Bebauungsplan Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe (Stgt. 226)
4. Lageplan zum Bauantrag, Flst. 6312/1

**Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe
im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 39)**

§ 1

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

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 2 500 vom 20.10.2009 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 wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, 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. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-West. Es wird im Norden und Westen von der Reinsburgstraße und von der Hasenbergsteige begrenzt. Die südliche Grenze im Hangbereich der Karlshöhe verläuft an der Stadtbezirksgrenze zwischen Stuttgart-West und Stuttgart-Süd. Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Grundstücke der Allianz begrenzt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 4 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet entstand im Wesentlichen auf Grundlage eines Bebauungsplans aus dem Jahr 1800 sowie auf Grundlage des Baustaffelplans (Baustaffel 5 und 9) der Ortsbausatzung 1935 (OBS). Für das Flurstück 6312/1 wurde ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses eingereicht. Dieser Bauantrag liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Jahr 1800 sowie der Baustaffel 9 der Ortsbausatzung 1935 (OBS). Danach wäre das Vorhaben auf dem Flurstück 6312/1, für das der Bauantrag gestellt wird, zulässig.

Die Karlshöhe mit ihren großen öffentlichen Grünflächen dient der Naherholung im Übergang zwischen den Stadtbezirken Stuttgart-West und Stuttgart-Süd. Klimatologisch ist sie von großer Bedeutung für den Talkessel und den Stuttgarter Westen.

Die Karlshöhe wird durch Kaltluft aus dem Nesenbachtal überströmt und steht in der Hauptbelüftungsachse des Talkessels. Außerdem stellt sie einen Überlauf der kühlenden Luft in den Stuttgarter Westen dar und dient der Belüftung und Kühlung von Teilen des Westkessels und der Innenstadtgebiete. Da das Vorhaben in diesem Kaltluftabfluss aus dem Nesenbachtal liegt, ist zu befürchten, dass durch das beantragte neue Gebäude und in der Folge durch dessen Präzedenzwirkung und einer damit einhergehenden weiteren baulichen Entwicklung wichtige klimatologische Belange (Kaltluftentstehung, Luftaustausch, thermische Belastung) beeinträchtigt werden.

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

Der Bebauungsplan Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe liegt 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 deshalb zu prüfen, ob eine Planänderung mit dem Ziel des Freiflächenerhalts durchgeführt werden soll, oder ob das geltende Recht zur Erreichung des Ziels ausreicht. Der Bereich Nr. 4, Karlshöhe, wird hierbei ausdrücklich im Zusammenhang mit insgesamt 11 unbebauten Flächen genannt, für die aus Gründen der Luftqualität, der Durchgrünung und Einfügung ins Stadtbild Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden sollen.

Für den Bereich Nr. 4, Karlshöhe, wird dabei eine Sicherung der heute vorhandenen Freiflächen zu 100 % empfohlen.

Der Rahmenplan Halbhöhenlagen 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.

Es besteht die Gefahr, dass mit der Realisierung des oben genannten Vorhabens ein städtebaulicher Entwicklungsprozess eingeleitet wird, der im Ergebnis wichtige Funktionen dieses Gebietes – insbesondere Stadtbild, Stadtklima und Naherholung – beeinträchtigt und insgesamt in Frage stellt.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe im Stadtbezirk Stuttgart-West sieht im Hinblick auf die klimatologischen Belange vor, einer baulichen Nachverdichtung in diesem Bereich vorzubeugen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen neben stadtklimatologischen auch städtebauliche Belange behandelt werden. Die vorhandene städtebauliche Ordnung soll planungsrechtlich gesichert werden. Insgesamt wird angestrebt, dass

- die öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden,
- eine Erweiterung und weitere Vernetzung der öffentlichen Grünflächen untersucht wird,
- die überwiegend nicht bebauten und als Grünflächen genutzten Bereiche soweit wie möglich erhalten werden;
- die bestehenden Gebäude in ihrem Bestand gesichert werden,
- eine Bebauung in den rückwärtigen Bereichen überprüft wird.

Zur Sicherung und Realisierung dieser Planungsziele ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

3. Bisher geltendes Planungsrecht

Rechtsgültig sind die Bebauungspläne alten Rechts aus den Jahren 1800, 1893 und 1974/34 sowie die rechtssichere Baustaffel 5 und 9 der Ortsbausatzung 1935 (OBS). Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Zugangs der Karlshöhe von der Reinsburgstraße sind bislang planungsrechtlich nicht gesichert.

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Reinsburgstraße und der Hasenbergsteige Flächen für Wohnen dar. Die dahinter liegenden, überwiegend unbebauten Bereiche sind als öffentliche Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark dargestellt.

Der Gebietstypenplan sieht an der Reinsburgstraße und der Hasenbergsteige die „Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung“ vor (Gebietstyp II), für die Gebäude in zweiter Reihe wird die „Erhaltung der Wohnnutzung und der Grünflächen“ angestrebt (Gebietstyp I). Die öffentlichen Grünflächen sollen erhalten werden (Erhaltung der sonstigen Flächen und Freiflächen).

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 und der Naherholung genügt. Dabei sollen auch stadtbildbezogene Aspekte Berücksichtigung finden.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Reinsburg- und Hasenbergstraße überwiegend Wohnbauflächen und im Hangbereich eine öffentliche Grünfläche vorsieht, soll konkretisiert und in verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden.

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sollen gesichert werden. Bei den öffentlichen Grünflächen soll geprüft werden, ob diese zu Gunsten der Naherholung, des Stadtbilds und des Klimaschutzes erweitert werden können. Insbesondere die Grünfläche im Bereich des Zugangs der Karlshöhe von der Reinsburgstraße soll planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bereich der Reinsburg- und Hasenbergstraße soll die vorhandene Baustruktur, die nach Maßgabe der Baustaffel 5 entstanden ist, erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Im rückwärtigen Hangbereich zur Karlshöhe soll u. a. aus klimatologischen Gründen weiterer Bebauung vorgebeugt werden.

5. Verkehrserschließung

Die das Plangebiet tangierende Reinsburgstraße und Hasenbergstraße füllen die Erschließungsvoraussetzungen gemäß § 30 BauGB. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben erhalten. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen 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. Beeinträchtigungen sind aus gegenwärtiger Sicht nicht zu erwarten, da das Ziel der Bebauungsplanung v. a. eine Sicherung und Stärkung vorhandener Freibereiche an.

Stuttgart, den 22. November 2007
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

gez.

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor