

Stuttgart, 12.11.2008

Satzung über eine Veränderungssperre Reinsburgstraße/ Hasenbergsteige/Karlshöhe im Stadtbezirk Stuttgart-West (M39)

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	02.12.2008 04.12.2008

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Auf Grund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB wird die Satzung über die Veränderungssperre Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe im Stadtbezirk Stuttgart-West (M 39) beschlossen.

Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 29.09.2008 im Maßstab 1:2500 dargestellt (Anlage 2).

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. Der Bauantrag wurde deshalb für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

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. Januar 2008 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Reinsburg-

straße/Hasenbergsteige/Karlshöhe im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 226) gefasst (siehe Anlage 3).

Da der Bebauungsplan bei Ablauf der Frist der Zurückstellung noch nicht rechtsverbindlich sein wird, ist für die Sicherung der Planung der Beschluss einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB erforderlich.

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).

Unter Anrechnung des von der Rechtsprechung anerkannten Bearbeitungszeitraums von 3 Monaten erfolgte die Zurückstellung bis zum 26. Januar 2009.

Die bereits bestehende Bebauung entlang der Reinsburgstraße und Hasenbergsteige genießt Bestandsschutz soweit sie baurechtlich genehmigt ist.

Geltendes Planungsrecht

Für das Gebiet gelten Bebauungspläne aus den Jahren 1800, 1893 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 ist 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 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 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

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung über eine Veränderungssperre
2. Lageplan zur Satzung über eine Veränderungssperre
3. Ziele und Zwecke der Planung Bebauungsplan Reinsburgstraße/
Hasenbergsteige/Karlshöhe (Stgt 226)
4. Lageplan zum Bauantrag, Flurstück 6312/1

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

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:2500 vom 29.09.2008 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 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).

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 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 gemäß § 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 ist 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 zugunsten 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 erfüllen 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 vor allem eine Sicherung und Stärkung vorhandener Freibereiche ist.

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

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor