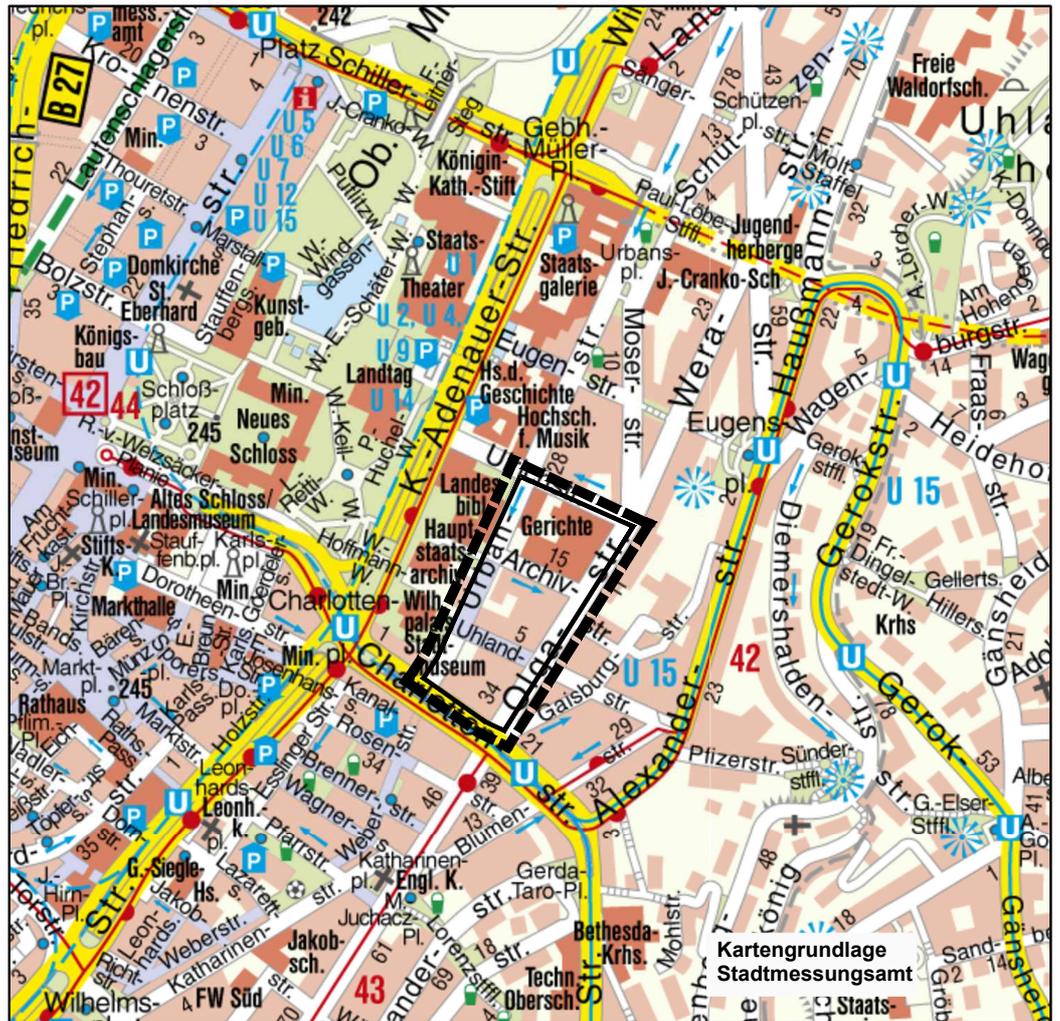


Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Charlottenstraße/Urbanstraße/ Ulrichstraße/Olgastraße (Stgt 306) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Planungsgebiet

Lage und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die drei Baublöcke zwischen der Charlottenstraße, Urbanstraße, Ulrichstraße und Olgastraße. Der Bereich befindet sich im Bezirk Stuttgart-Mitte (Stadtteil: Oberer Schlossgarten) in direkter Nachbarschaft zur sogenannten „Kulturmeile“, unter anderem mit dem Stadtpalais, der Württembergischen Landesbibliothek und der Hochschule für Musik und Darstellende Kunst. Die beiden südlichen Häuserblöcke (Flurstücke 609 und 621) befinden sich im privaten Eigentum und werden noch von der Allianz genutzt, der nördlich anschließende Block ist im Eigentum des Landes Baden-Württemberg (Flurstück 634).

Von Norden nach Süden sind 3 Bereiche zu betrachten:

1. Flurstück 634 zwischen Archivstraße, Urbanstraße, Ulrichstraße und Olgastraße,
2. Flurstück 621 zwischen Uhlandstraße, Urbanstraße, Archivstraße und Olgastraße,
3. Flurstück 609 zwischen Charlottenstraße, Urbanstraße, Uhlandstraße und Olgastraße.

Die Flurstücke in den Bereichen 2 und 3 haben denselben Eigentümer und bilden städtebaulich zusammenhängende Strukturen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 4,39 ha.

Baubestand/Nutzung/Vegetation

Bereich 1:

Die Gebäude befinden sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Auf diesem Grundstück sind sowohl das Oberlandesgericht als auch das Landgericht untergebracht. Es dient somit öffentlichen Zwecken. Die Gebäude haben bis zu neun Geschosse.

Das Gebäude Archivstraße 15A ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützt und wurde in den Jahren 1904 bis 1914 unter anderem von Friedrich Gekeler erbaut.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Justizareal neu aufgebaut. Entlang der Urbanstraße weist die Bebauung typische gestalterische Merkmale der 50er/60er Jahre auf (hochformatige Fenster, Gliederungen durch Lisenen). Der Hochpunkt wurde seinerzeit von der Straße zurückgesetzt, um einen Vorplatz zu erhalten. Östlich davon wurde ab 1978 bis 1982 ein Neubau mit bis zu 6 Stockwerken errichtet. 2001 gab es die letzte Erweiterung des Areals. An der Olgastraße tritt die Bebauung zurück und bildet eine grüne Vorzone am Haupteingang zum Oberlandesgericht. Der Innenhof ist weitgehend durch Gerichtssäle unterbaut.

Bis auf das 1982 eingeweihte Gebäude sind die Gebäude mit einer Sandsteinfassade versehen und teilweise durch Lisenen gegliedert. Im Gegensatz zum mit Gesimsen verzierten Gebäude Archivstraße 15A sind die weiteren Gebäude mit Sandsteinfassade ohne Verzierungen errichtet worden. Das 1982 eingeweihte Gebäude fällt mit einer grünen Fassade auf.

Bereiche 2 und 3:

Die Gebäude in diesem Bereich werden noch von der Allianz genutzt. Es liegt eine Mischnutzung aus Büro und Wohnen vor. Teile der Fassaden der Gebäude sind als Kulturdenkmal geschützt. Die Wohnnutzung findet sich sporadisch im fünften Stockwerk. Die Gebäude wurden in den 1980er Jahren von Franz Brümmendorf, Ottmar Müller, Helmut Murr und Rolf Reichmann erbaut und haben bis zu fünf Stockwerke. Architektonisch auffällig sind zum einen die seinerzeit hochwertig ausgestalteten, terrassenförmigen Gebäudeteile, die zudem begrünt sind und treppenartig in die Innenhöfe führen. Zum anderen definieren stark verglaste Fassaden die Charakteristik dieses Komplexes. Altbauartig errichtet ist zudem das Gebäude in Bereich 2 entlang der Olgastraße.

Der Platz an der Kreuzung Uhland-/Urbanstraße wird als Außengastronomiefläche von einem Restaurant bewirtschaftet.

Entlang der Charlottenstraße gibt es im Erdgeschoss einzelne Läden und eine Bankfiliale.

Topographie und Freiflächen

Es sind Höhenunterschiede von ca. 10 Metern vom südwestlichen Grenzbereich - Charlottenstraße/Urbanstraße - (252m ü. NN.) bis hin zur Nord-Östlichen Grenze - Olgastraße/Ulrichstraße - (262m ü. NN.) vorhanden.

An der Ecke Urbanstraße/Uhlandstraße befindet sich ein mit Stadtbäumen begrünter Platz. Auf dem nördlich angrenzenden Baublock ändert sich, unterbrochen vom denkmalgeschützten Gebäude Uhlandstraße 5, das Stadtgrün entlang der Urbanstraße zu einem schmalen Streifen Begleitgrün mit weiteren Stadtbäumen.

Die Stadtbaumreihe an der Olgastraße vor dem südlichsten Baublock setzt sich erst wieder auf dem Baublock zwischen Archivstraße und Ulrichstraße fort.

Der weitgehend versiegelte Vorplatz des Gerichtsgebäudes Urbanstraße 20 dient als Haupteingang des Landgericht Stuttgarts. Das Oberlandesgericht ist ebenfalls über einen nicht öffentlichen Platz über die Olgastraße 2 zu erreichen, wo eine begrünte Vorzone vor den Gebäuden liegt.

Verkehrliche Belange/Erschließung

Das Plangebiet ist über die Konrad-Adenauer-Straße (B14) und die Charlottenstraße (B27) an das übergeordnete Straßennetz Stuttgarts angebunden. Es wird hauptsächlich über die in beide Richtungen befahrbare Olgastraße erschlossen. Um den Baublock des Land- und Oberlandesgerichts führt ein Einbahnstraßensystem. Einbahnstraßen führen über die Ulrichstraße in westliche Richtung, die Urbanstraße in südliche und über die Archivstraße in östliche Richtung. Die Uhlandstraße und der Teil der Urbanstraße zwischen Archivstraße und Uhlandstraße sind Fußgängerzonen. Von der Charlottenstraße führt eine Sackgasse in die Urbanstraße.

Bis auf die Olgastraße als Haupteerschließungsstraße, auf der 50 km/h erlaubt ist, befinden sich alle anderen befahrbaren Straßen des Plangebiets in einer 30 km/h Zone.

In Bereich 1 finden sich für das Justizareal Parkplatzflächen sowohl oberirdisch als auch in Tiefgaragen. Geringfügig sind Parkplätze im Straßenraum und vor dem Vorplatz des Landgerichtes vorhanden.

Parkflächen für die Gebäude in den Bereichen 2 und 3 befinden sich fast ausschließlich in einer Tiefgarage, die von der Archivstraße erschlossen ist. Einige wenige Parkplätze finden sich im Straßenraum.

Eine begrünte fußläufige Wegeverbindung besteht vom Charlottenplatz (U-Bahn-Haltestelle) zur Urbanstraße.

Mit dem Charlottenplatz als einer der Knotenpunkte des U-Bahn-Netzes in Stuttgart und der U-Bahn-Haltestelle am Olgaek sowie mehreren Buslinien, die an diesen Stellen halten, ist das Plangebiet sehr gut über den ÖPNV erschlossen.

Für den Radverkehr bietet sich die Urbanstraße an, der Radverkehr teilt sich die Fahrbahn gemeinsam mit dem motorisierten Individualverkehr. Entlang der Konrad-Adenauer-Straße durch den Schlossgarten verläuft die Hauptradroute Nr.1 für den Radverkehr.

Laut Verkehrslärmkartierung von 2017 ist insbesondere der südliche Baublock an der vielbefahrenen Charlottenstraße mit einem 24h gemittelten Straßenverkehrspegel von 70 – 80 dB(A) sehr stark belastet. Hier liegen auch höhere lufthygienische Vorbelastungen vor.

2. Planungsrecht und relevante Fachplanungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart sind die Flächen als gemischte Baufläche Verwaltung (MV), direkt an der Charlottenstraße zudem als zentrale Lage: City mit oberzentraler Funktion, dargestellt. Gemäß FNP liegt der Geltungsbereich in einem Grünanierungsbereich. Südlich angrenzend an den Bereich 3 verläuft entlang der Charlottenstraße ein Grünkorridor/Grünvernetzung durch Siedlungsbereiche, der vom Eulerrain zum Neuen Schloss reicht.

Ein urbanes Gebiet (MU) mit dem Planungsziel „Stärkung der Wohnnutzung“ ist nicht aus der Darstellung des aktuellen FNP entwickelbar, da MV nur geringe Wohnanteile enthält. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ist daher nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Es ist vorgesehen, Baublock 1 als Gemeinbedarfsfläche sowie die Baublöcke 2 und 3 als Gemischte Baufläche (M-Darstellung statt MV) darzustellen.

Geltendes Planungsrecht

Bereich 1:

Dieser Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1974_009 Olgastraße (Justizzentrum) Mitte“. Das Grundstück ist als Gemeinbedarf Justizgebäude des Landes Baden-Württemberg mit einer GRZ von 0,9 und einer GFZ von 2,8 festgesetzt. In Teilbereichen dürfen bis zu 10 Stockwerke errichtet werden.

Bereich 2:

Der Bereich 2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1977_020 Uhlandstraße/Olgastraße Mitte“. Das Gebiet ist als Kerngebiet festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,7 und die GFZ 2,65. Die Geschosshöhe ist auf maximal fünf Geschosse begrenzt. Ausnahmsweise ist ein sechstes Obergeschoss für Wohnen zulässig, wenn die GFZ nicht überschritten und die Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Entlang der Olgastraße ist Wohnen oberhalb des vierten Stockwerks unzulässig.

Bereich 3:

Der Bereich 3 liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1977_020 Uhlandstraße/Olgastraße“. Das Gebiet ist als Kerngebiet festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,7 und die GFZ 2,45. Die Geschosshöhe ist auf maximal fünf Geschosse begrenzt. Ausnahmsweise ist ein sechstes Obergeschoss für Wohnen zulässig, wenn die GFZ nicht überschritten und die Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Entlang der Charlottenstraße und Olgastraße ist Wohnen oberhalb des vierten Stockwerks unzulässig.

Vergnügungsstättenatzung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) aus dem Jahr 2016.

In den Bereichen 1 und 2 sind demnach Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros nicht zulässig. Im Bereich 3 sind entlang der Charlottenstraße Discotheken und Tanzlokale eingeschränkt zulässig.

Kulturdenkmale

Bereich 1:

Das alte Amtsgerichtsgebäude, Archivstraße 15A, entstanden in den Jahren 1904 bis 1914, ist als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG geschützt. Es ist das letzte Überbleibsel des Justizgebäudekomplexes aus wilhelminischer Zeit. Die repräsentative Fassadengestaltung lässt den Anspruch und Selbstverständnis der Justiz erkennen. Der Baustil ist dem „Historismus - Neorenaissance, Neoklassizismus“ zuzuordnen.

Bereich 2:

Das Gebäude Uhlandstraße 5 ist ebenfalls als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG geschützt. Es wurde 1910 im Stil des Neoklassizismus errichtet, was man an den symmetrischen, gelblichen Sandsteinfassaden dieses spätwilhelminischen Verwaltungsgebäudes erkennen kann.

Die Fassaden der Gebäude Archivstraße 16 und Olgastraße 18 sind nach § 2 DSchG als Kulturdenkmal geschützt. Die ehemaligen Verwaltungsgebäude wurden in drei Etappen zwischen 1898 bis 1913 (Bihl und Woltz) mit Sandsteinfassade im Stil des Neoklassizismus (Symmetrie und Regelmäßigkeit) errichtet.

Bereich 3:

Die Fassade (Bihl und Woltz) des Gebäudes Uhlandstraße 2 ist ebenfalls als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG geschützt.

Umgebung:

Angrenzend an das Plangebiet finden sich zu allen Himmelsrichtungen eine Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude.

Heilquellenschutz

Nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg liegt der gesamte Geltungsbereich in der Innenzone des Schutzgebietes.

Stellplatzsatzung Wohnen

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart vom 6. August 2020.

Baumschutzsatzung

Gemäß § 1 Abs. 3 der Baumschutzsatzung vom 5. Dezember 2013 liegt das Plangebiet in Zone 1 und somit im Geltungsbereich der Satzung.

Klimaatlas Region Stuttgart 2008

Im Klimaatlas wird der Geltungsbereich dargestellt mit einer „starken Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland, Ausbildung einer Wärmeinsel und Luftschadstoffbelastung.“ Zudem ist die Charlottenstraße im Süd-Westen des Gebietes als Straße mit hoher Verkehrs-, Luft- und Lärmbelastung gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist in einem Bereich mit einer Kaltluftvolumendichte von 50 bis 100 m³/ms verortet. Die Gebäude liegen in der Siedlungsfläche „Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygenischen Nachteilen“.

Stadtentwicklungskonzept Strategie Stuttgart

Im Stadtentwicklungskonzept Strategie 2006 (STEK) ist das Thema urbanes Wohnen und Renaissance des öffentlichen Raums ein Leitprojekt, welches den Schwerpunkt auf Stuttgart Mitte legt und Maßnahmen wie folgt definiert (S. 41):

- Sicherung und Entwicklung des Bestands an preiswertem Wohnraum durch Modernisierung
- Sicherung eines Mindestanteils von Wohnungen in der City
- Offensive für individuellen Wohnungsneubau auf innerstädtischen Flächen
- Erhaltung und Sicherung der Wohnfunktionen, der klimatischen Funktionen und des einzigartigen Stadtbilds der Halbhöhenlage
- Rückgewinnung des öffentlichen Raums

Im Stadtentwicklungskonzeptplan wird die fußläufige West-Ost-Verbindung, die über die Uhlandstraße führt, hervorgehoben, die es als Hauptgehwegeverbindung zu erhalten gilt (S. 42 - 43).

StadtKernZiele 2006

Im Innenstadtentwicklungskonzept/StadtKernZiele wird auf die besondere Sichtbeziehung entlang der Uhlandstraße auf das Stadtpalais und entlang der Urbanstraße auf den Kernerplatz hingewiesen (siehe Analysekarte „Orientierung im Stadtgrundriss“ S. 42). Die Bestandsanalyse der Freiraumsituation stellt für den begrünten Vorplatz an der südlichen Urbanstraße einen Platzbereich mit Freiraumfunktion fest (S. 58).

Erhaltungssatzung nach §172 BauGB

Zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart liegen die Gebäude Archivstraße 15A bis 15B und Archivstraße 14 bis Olgastraße 20 im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach §172 BauGB, die noch weitere Gebäude auf östlicher Seite der Olgastraße miteinbezieht.

3. Planungsanlass/Planungsziele

Das Planungsgebiet befindet sich in Stuttgart Mitte nahe des Charlottenplatzes. Es liegt in prominenter Lage zur Stuttgarter Innenstadt inklusive „Kulturmeile“, u.a. mit dem Stadtpalais und der Staatsgalerie in direkter Nachbarschaft.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht brauchen besonders für Verhandlungsräume neue Flächen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine immer größere Anzahl an Prozessbeteiligten zu verzeichnen ist und somit die Säle zu klein sind. Zusätzlich verhandeln immer mehr Senate und Kammern, so dass ein erhöhter Bedarf an Richtern und Mitarbeitern entsteht, was zu mehr Flächenbedarf führt. Der zentrale Standort soll langfristig gesichert und zukunftsfähig gemacht werden. Aufgrund erhöhter Sicherheitsanforderungen und komplexer Abläufe streben die Gerichte eine „einhäusige“ Unterbringung mit bis zu 17 neuen Sälen auf dem Areal an. Im Rahmen eines vom Land Baden-Württemberg initiierten VgV-Verfahrens wurde die gestalterisch und funktional beste Lösung

zur Unterbringung der Flächen ermittelt. Im Vorfeld wurde ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt, das die städtebaulichen Parameter für den Baublock definiert. Der derzeit geltende Bebauungsplan lässt die geplante Nachverdichtung nicht zu. Eine Änderung des Planungsrechts ist deshalb erforderlich.

Darüber hinaus stehen umfangreiche Sanierungsarbeiten an.

Die zukünftige Nutzung der beiden Baublöcke zwischen Charlottenstraße und Archivstraße soll im weiteren Verfahren genauer betrachtet werden. Es wird eine Mischung aus Büro- und Wohnnutzung angestrebt, wobei der Bereich 2 eine Wohnnutzung von mindestens 50% enthalten und der Bereich 3 eine Wohnnutzung von mindestens 15% enthalten soll. Hierzu muss erarbeitet werden, an welcher Stelle und mit welchen Maßnahmen Wohnen aufgrund der emissionsbedingten Belastung und im Hinblick auf die denkmalgeschützten Gebäude(-teile) möglich ist.

Das städtebauliche Rahmenkonzept zeigt unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz die Parameter einer möglichen baulichen Neuentwicklung.

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich 1 soll weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf – Justizzentrum festgesetzt werden.

Für den Bereich 2 wird im Hinblick auf eine Stärkung der Wohnnutzung die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) geprüft.

In Bereich 3 soll aufgrund der zentralen Lage an der Charlottenstraße zwischen Charlottenplatz und Olgaek weiterhin Kerngebietsnutzung (MK) festgesetzt werden. Im Hinblick auf eine Ausweitung der Wohnnutzung sollen die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Wohnen angepasst werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Justizareal ist vom Schlossgarten aus im Hangfußbereich klar zu erkennen. Der Blick auf die sich anschließenden Hangbereiche soll nicht weiter verstellt werden. Dementsprechend sollen die zusätzlichen Bebauungen unter der Traufhöhe des Gebäudes Urbanstraße 20 bleiben, um die verträgliche Einbindung in das Stadtgefüge zu gewährleisten. Zudem soll das Gebäude Urbanstraße 20 (Hochhaus) als Sonderbaustein freigestellt bleiben. Grundsätzlich soll eher wieder auf den historisch vorhandenen Typus der Blockrandbebauung Bezug genommen werden. Aufgrund des Erweiterungsbedarfs soll eine vollständige Überbauung ermöglicht werden, wobei Kompensationen durch Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen sind. Der Siegerentwurf des VgV-Verfahrens hat die städtebaulich gewünschten Vorgaben übernommen.

Der Bereich 2 könnte im Fall einer Neubebauung als weitgehend geschlossene Blockrandbebauung mit einer maßvollen Bebauung des Innenhofes gestaltet werden. Das Maß der Nutzung der Blockinnenbebauung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens städtebaulich zu untersuchen. Die denkmalgeschützten Gebäude und Fassaden sind zu erhalten. Die maximalen Gebäudehöhen sollen sich dabei am derzeitigen Gebäudebestand und an der Umgebung orientieren und eine Traufhöhe von 22m nicht überschreiten. Das Maß der Nutzung soll sich an den in § 17 BauNVO festgelegten Maximalwerten orientieren, um einerseits urbane Dichte zu ermöglichen und andererseits gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren. Die maßvolle Bebauung des Innenhofes soll der Bildung von Wärmeinseln entgegenwirken und die bestehende versiegelte Fläche verringern.

Die Struktur des Gebäudekomplexes in Bereich 3 soll in ihren Grundzügen erhalten bleiben. Es ist daher vorgesehen, die derzeit geltenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung weitgehend zu übernehmen.

Für alle Blöcke sollen zusätzliche Grünbestandteile und versickerungsfähige Oberflächen festgesetzt werden.

Öffentliche Verkehrsfläche:

Im Geltungsbereich befinden sich die öffentlichen Verkehrsflächen Urbanstraße, Archivstraße, Olgastraße und Uhlandstraße.

Die Urbanstraße soll für den Radverkehr aufgewertet werden. Dies betrifft sowohl den Fußgängerbereich zwischen Charlotten- und Archivstraße als auch den Straßenraum vor dem Justizzentrum.

Die Archivstraße soll mit weiteren Baumstandorten im Straßenraum neugestaltet werden. Bei der Platzierung der Baumstandorte wird besonders die Einmündung in die Olgastraße beachtet.

Die Olgastraße soll durch das Festsetzen von Baumstandorten alleinartig aufgewertet werden.

Die Uhlandstraße (Fußgängerzone) soll in ihrer heutigen Strukturierung erhalten bleiben.

Stadtbildprägende Gebäude, Plätze und Achsen

Die besonderen Blickbeziehungen auf das Stadtpalais und auf den Kernerplatz, festgelegt im Innenstadtentwicklungskonzept/StadtKernZiele, sollen nicht verbaut werden.

Das scheibenförmige Hochhaus der Justiz (Urbanstraße 20) soll freigestellt und der Vorplatz als Hauptzugang erhalten bleiben. Das sich auf dem Platz befindende Denkmal für die Opfer der Justiz im Nationalsozialismus bleibt bestehen.

Der Blickbeziehung vom Schlossplatz auf die Justizgebäude und die darüber liegenden begrünten Hangbereiche ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Der Platz südlich der Uhlandstraße an der gut integrierten Einmündung zur Urbanstraße hat sich zu einem frequentierten und städtebaulichen Platz mit beträchtlichem Baumbestand entwickelt. Er schafft in Verbindung mit dem östlichen Eingangsbereich des Stadtpalais einen Freiraum zu beiden Straßenseiten, der dem Stadtpalais ein zusätzliches Vorfeld verschafft. Im Bebauungsplan 1977/20 festgesetzte überbaubare Fläche im Bereich 3 wurde beim Bau des Gebäudes nicht ausschöpft, weswegen die Fläche des Platzes heutzutage größer als geplant ist. Dies soll planungsrechtlich gesichert werden, um diesen wertvollen urbanen Freiraum in heutiger Dimension zu erhalten.

4. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Eine Einschätzung der Umweltwirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren in der Checkliste zum Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahren detaillierter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Derzeit sind folgende umweltrelevante Aspekte bekannt, die bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen:

1. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

2. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
3. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Öffentliche Freiräume

Der baumbestandene öffentliche Platz an der Ecke Urbanstraße gegenüber dem östlichen Eingang des Stadtpalais soll planungsrechtlich gesichert werden.

Der Vorplatz des Landgerichts Stuttgart dient als Hauptzugang des Gerichtes und kann nicht als öffentlicher Platz festgesetzt werden. Gleiches gilt für den etwas zurückgestellten Eingangsbereich des Oberlandesgerichts an der Olgastraße.

Vegetation

Der Baumbestand im Geltungsbereich ist unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung zu erhalten und zu erweitern. Horizontale sowie vertikale Begrünungen sollen umgesetzt werden.

Der Platz an der Ecke Urbanstraße/Uhlandstraße weist eine Baumgruppe auf, die gesichert werden soll.

An der Grenze des Geltungsbereiches entlang der Olgastraße findet sich eine städtische Baumreihe der gemeinen Rosskastanie.

Weitere Baumansammlungen finden sich westlich des Allianzgebäudes im Bereich 2 an der Urbanstraße.

Dachbegrünungen finden sich flächenhaft in den Bereichen 1 und 2, teilweise auch im Bereich 3.

Artenschutz

Es gibt im Geltungsbereich keine Hinweise auf besondere oder geschützte Arten.

Boden/Altlasten/Baugrund

Der Wert der Versiegelung des Bodens liegt bei 90 bis 100 Prozent.

Es sind keine Altlasten im Geltungsbereich bekannt.

Klima

Das Plangebiet weist starke Veränderungen gegenüber dem Freiland auf. Dazu bilden sich im Geltungsbereich vermehrt Wärmeinseln. Aufgrund der exponierten Lage an der Charlottenstraße findet sich hier eine erhöhte Luftschadstoffbelastung.

Die Durchlüftungssituation ist schlecht, da die Windgeschwindigkeit in diesem Gebiet niedrig (weniger als 1,5 Meter/Sekunde im Jahresmittel) und die Inversionshäufigkeit hoch (mehr als 200 Tage/Jahr) ist.

Zur Abkühlung der Luft und einer gesteigerten Aufenthaltsqualität sollen bei einer Bebauung des Innenhofes im Bereich 2 Grünflächen angelegt werden.

Lärm/Luftschadstoffe

Entlang der Charlottenstraße beträgt der gemittelte Straßenverkehrslärmwert (Tag-Abend-Nacht / gemittelt über 24 h) fast durchgängig 70 bis 80 dB(A). Die gemittelten Werte auf der Urbanstraße betragen im Plangebiet vorwiegend 50 bis 60 dB(A). Auf der Olgastraße reicht der gemittelte Wert von 50 dB(A) an der Kreuzung Ulrichstraße/Olgastraße bis hin zu 80 dB(A) an der Einmündung an der Charlottenstraße.

Die gemittelten Lärmwerte der Stadtbahn auf der Charlottenstraße betragen 60 bis 80 dB(A).

Für die nicht genannten Straßenbereiche ist davon auszugehen, dass die Schallwerte niedriger sind.

Die Orientierungswerte nach der „DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau“ legen für Kerngebiete einen Grenzwert „Tag“ von 65 dB(A) und einen Grenzwert „Nacht“ von 55 dB(A) fest.

Eine Wohnnutzung entlang der Charlottenstraße ist demzufolge nur mit weiteren Maßnahmen zum Schallschutz umsetzbar. Ein Gutachten zur Lärmproblematik wird im weiteren Verfahren erstellt.

Die Feinstaubbelastung (PM 10) im Bereich 1 beträgt im Jahresmittel zwischen 19 und 22 Mikrogramm/m³. Im Bereich 2 liegen die Werte zwischen 22 und 25 Mikrogramm/m³. Der Bereich 3 weist Belastungen zwischen 22 und 44 Mikrogramm/m³ auf. An der Charlottenstraße betragen die Werte teilweise über 44 Mikrogramm/m³, meistens jedoch unter 36 bis 25 Mikrogramm/m³. Im Geltungsbereich werden die Immissionsgrenzwerte für PM 10 gemäß der 39. BImSchV (Jahresmittelwert 40 Mikrogramm/m³) nicht überschritten.

Die Belastung für NO₂ – Stickstoffdioxid – beträgt in den Bereichen 1 und 2 im Jahresmittel unter 36 bis 32 Mikrogramm/m³. In Bereich 3 liegt der Wert im Norden bei unter 32, im Süden an der Uhlandstraße bei unter 36 Mikrogramm/m³. In den südlichen Bereichen der Urban- und Olgastraße sowie an der Charlottenstraße liegt die Belastung zwischen 56 und 40 Mikrogramm/m³. In den Bereichen 1 und 2 werden die Immissionsgrenzwerte für NO₂ gemäß der 39. BImSchV (Jahresmittelwert 40 Mikrogramm/m³) nicht überschritten. Im Bereich 3 ist eine Überschreitung des Grenzwertes nicht auszuschließen. Im weiteren Verfahren wird somit geprüft, welche Maßnahmen zum Immissionsschutz hinsichtlich der Wohnnutzung notwendig sind.

Stadtbild

Stadtbildprägend wirken die Gebäude der Allianz aus den 1980er Jahren mit einer Mischung aus Sandstein- und Glasfassade im typischen Stil der frühen 1980er Jahren in hochwertiger Materialität. Die denkmalgeschützten Gebäude und Fassaden vermitteln einen Eindruck der gründerzeitlichen Vorkriegsbebauung. Das Justizareal hat ebenfalls mehrere stadtbildprägende Gebäude vorzuweisen. Diese sind das denkmalgeschützte Gebäude Achivstraße 15A sowie die Hochpunkte Urbanstraße 20 (9 Stockwerke) und das Langhaus Urbanstraße 18 (6 Stockwerke). Das scheibenförmige Hochhaus Urbanstraße 20 erscheint als markanter Stadtbaustein beim Blick vom Schlossgarten hinauf in die östlichen Hanglagen.

Die Gestaltung der Dachaufsicht als fünfte Fassade ist im weiteren Verfahren besonders zu berücksichtigen, da aus den sich südöstlich anschließenden Hanglagen eine gute Einsehbarkeit gegeben ist. Eine weitestgehende Begrünung wird weiterhin angestrebt.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 21. Juni 2021

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor