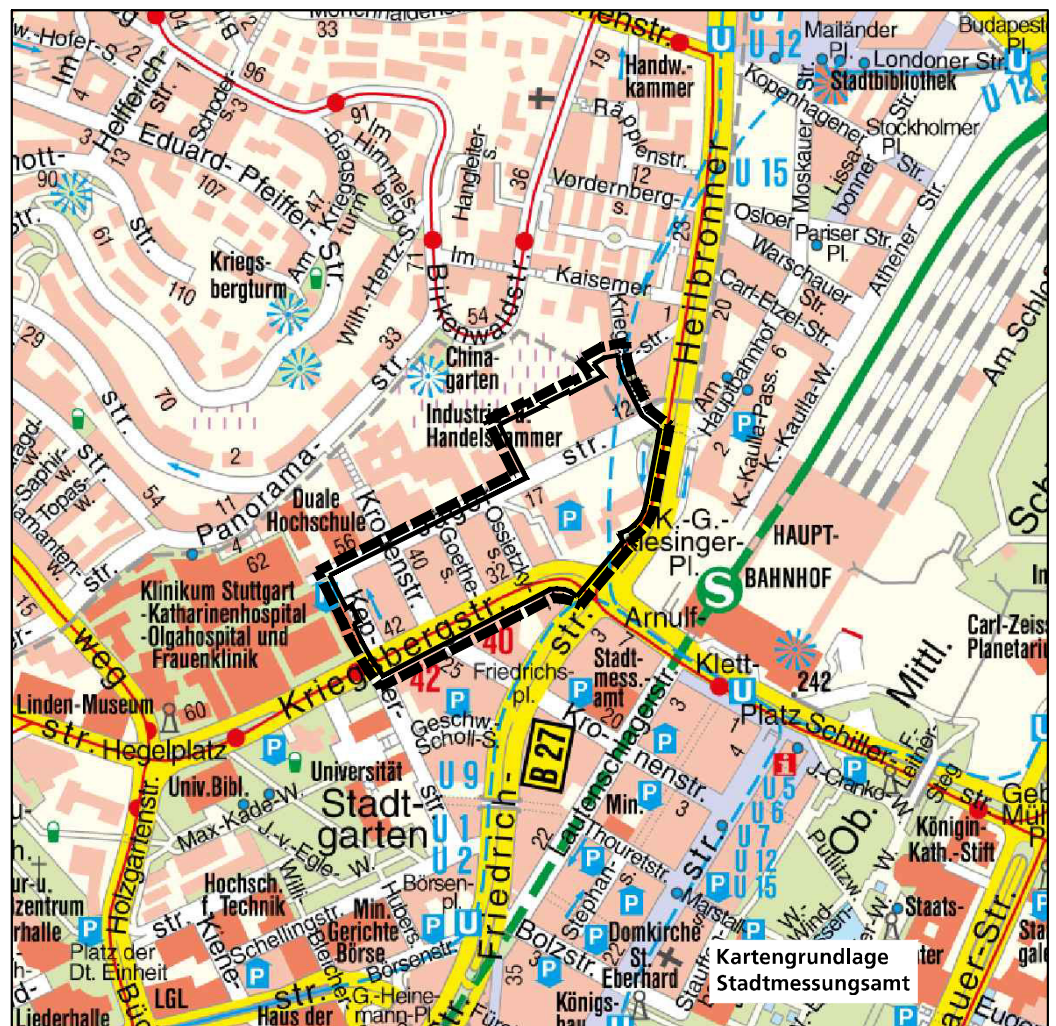


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Jägerstraße / Kriegsbergstraße Stuttgart (Stgt 294)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Bestandsituation

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte in der Innenstadt und in direkter Nachbarschaft zu Hauptbahnhof, Universität, Katharinen-/Olgahospital und Frauenklinik. Fußläufig sind in kurzer Zeit vom Plangebiet aus der Hauptbahnhof, das Europaviertel sowie das Stadtzentrum mit seinem vielfältigen kulturellen Angebot und Einkaufsmöglichkeiten erreichbar. Die in der Nähe gelegenen Grünflächen von Schlossgarten und Stadtgarten eignen sich für Naherholung und Entspannung in direkter Nachbarschaft.

Der Geltungsbereich des Plangebiets erstreckt sich vom Kreuzungspunkt der B27/ Heilbronner Straße, Arnulf-Klett-Platz bis hin zur Keplerstraße und wird im Norden der Jägerstraße bis hin zum denkmalgeschützten Weinberg (Flurstück 8660/6) und Kriegerstaffel sowie im Süden von der Kriegsbergstraße abgegrenzt. Er beinhaltet im östlichen Teil zur Heilbronner Straße hin das Areal der ehem. Bahndirektion, oberhalb der Jägerstraße die Grundstücke ab dem Grundstück des IHK-Gebäudes bis zum Weinberg und der Kriegerstaffel und nach Süden die städtischen Grundstücke an der Ossietzkystraße sowie die drei Baublöcke zwischen Ossietzky-, Jäger-, Kepler- und Kriegsbergstraße.

Im östlichen Teil zur Heilbronner Straße hin, wird aktuell von der DB Netze AG unterirdisch das Großprojekt Stuttgart-Ulm (Stuttgart 21) realisiert.

Der Geltungsbereich umfasst rd. 7,8 ha.

Topografie und Freiflächen

Das nähere Umfeld des Geltungsbereichs ist durch die topografische Situation am Hang des mittleren Kriegsbergs geprägt. Stadträumlich betrachtet liegt der Geltungsbereich am Fuß der Halbhöhenlage mit dem stadt- und landschaftsbildprägenden, in Teilen denkmalgeschützten Weinberg. Dieser wird landwirtschaftlich als Weinbaufläche genutzt und ist durch eine mit Trockenmauern terrassierte Rebfläche geprägt. Bis auf zwei Bauten im Weinberg und das markante Belvedere-Gebäude am Kopf des Weinbergs, befindet sich in der Weinbaufläche keine Bebauung. Um das Belvedere-Gebäude herum befindet sich eine Grünfläche mit vereinzelt Bäumen. Als zusammenhängendes Stadtgrün befindet sich westlich der Gebäude an der Ossietzkystraße, im Bereich des städtischen Grundstücks zwischen Kriegsberg- und Jägerstraße, eine öffentliche Grünfläche mit einer Fußwegverbindung, schmalen Begleitgrün und großen Stadtbäumen. Sie endet in Form eines kleinen Stadtplatzes

mit Bestandsbäumen an der Einmündung der Ossietzkystraße in die Jägerstraße. Nach einer Baumbewertung des Garten- und Friedhofsamtes handelt es sich um meist bereits mittelstark geschädigte Baumbestände, häufig Hainbuchen und Platanen, aber auch Rosskastanien und einzelne andere Arten. Pflanzbeete und Baumreihen sind auf der gegenüberliegenden Seite der Ossietzkystraße sowie entlang der Goethestraße im Straßenraum und im privaten Bereich vorhanden. Zur Hangseite hin sind Richtung Westen entlang der Jägerstraße die Bauten teilweise nach hinten gerückt, so dass hier im privaten Bereich Bäume und Begleitgrün vorzufinden sind, während auf der nördlichen Seite der Jägerstraße keine Bäume stehen.

Höhenunterschiede von ca. 20 Metern sind vom oberen Grenzbereich des Flurstücks 8654/1 bis zur Jägerstraße und rund weitere 8 Meter von der Jägerstraße zur Kriegsbergstraße hin vorhanden. Der tiefste Punkt befindet sich auf dem öffentlichen und zur Innenstadt bzw. dem Arnulf-Klett-Platz gerichteten Vorplatz am Kreuzungspunkt Kriegsberg- und Heilbronner Straße.

Verkehrliche Belange/Erschließung

Das Plangebiet wird über die Jäger- und die Kriegsbergstraße erschlossen, von denen aus die Seitenstraßen Ossietzky-, Goethe-, Kronen- und Keplerstraße führen. Eine fußläufige Verbindung besteht nördlich des Geltungsbereichs von der Kronenstraße zur Panoramastraße sowie von der Kriegerstaffel zur Kriegerstraße. Der Kreuzungspunkt B27/Heilbronner Straße, Arnulf-Klett-Platz gehört zu den am meisten von Kfz-Verkehr frequentierten Bereichen der Gesamtstadt mit hohen Lärm- und Schadstoffbelastungen. Der Vorplatz vor dem ehemaligen Bahngelände ist ein dreieckiger Platz, von dem aus am westlichen Rand der schräg verlaufende öffentliche Fußweg zur Jägerstraße führt. Der bis zu den Baumaßnahmen zu Stuttgart 21 bestehende Abgang zur unterirdisch gelegenen Klettpassage mit den Zugängen zu S- und U-Bahn soll nach Abschluss der Baumaßnahmen wiederhergestellt werden. Ein Tunnelmund für die Ausfahrt aus dem Parkhaus (U-Turn) befindet sich im Osten des Plangebiets an der Heilbronner Straße. Ein breit gefächertes ÖPNV-Angebot bieten die Bus- und Stadtbahnhaltestellen im Bereich Bahnhof/Klettpassage. Eine Anbindung an das Radwegenetz ist gegeben. Der Geltungsbereich ist verkehrlich sowohl hinsichtlich des Kfz-Verkehrs als auch des ÖPNV gut erschlossen. Mit der Heilbronner Straße und dem City-Ring ist das übergeordnete Straßennetz vom Geltungsbereich aus auf kurzem Weg erreichbar.

Nach der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 2012 (Tag-Abend-Nacht) überwiegt nördlich der Jägerstraße die Lärmpegelklasse 50 - 55 dB(A), südlich der Jägerstraße steigt die straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung in Richtung Kriegsbergstraße kontinuierlich an; von der Pegelklasse 50 - 55 dB(A) an der Jägerstraße bis zur Pegelklasse 70 - 75 dB(A) ab der Kriegsbergstraße. Höhere lufthygienische Vorbelastungen liegen insbesondere im Bereich Kriegsbergstraße vor. Hier wird beispielsweise der Tageswert für Feinstaub von 50 µg/cbm an bis zu 35 Tagen im Jahr überschritten.

Siedlungsstruktur, Gebäudebestand und Nutzung

Das Plangebiet zeichnet sich gegenüber anderen Bereichen des Kesselrands durch das unmittelbare Aufeinandertreffen von kernstädtischer Bebauung und landwirtschaftlich genutzter Weinbergfläche aus. Die Nachbargebäude sind durch Klinik-, Büro, wohn- und mischgebietstypische Nutzungen geprägt. In direkter Nachbarschaft bestehen zwischen Jägerstraße und Panoramastraße Gebäude als Zeilenbauten und im oberen Teil als Einzelhäuser. In diesem Bereich sind Hotel-, Büro-/Betriebs- sowie Wohnnutzungen vorhanden. Die zwei Baublöcke zwischen Kepler- und Goethestraße weisen vorwiegend eine Mischnutzung aus Büro, Geschäften und Wohnen auf. Der Block zwischen Goethe- und Ossietzkystraße wurde bisher von der EnBW als Büro genutzt und steht nun leer. Diese drei Baublöcke sind in geschlossener Bauweise als Blockrandstruktur ausgebildet.

Das Umfeld im Nordosten und das Areal der ehemaligen Bahndirektion sind im Zuge der Baumaßnahmen des Projekts Stuttgart 21 insgesamt im Wandel. Aktuell finden in diesem Bereich Tunnelbauarbeiten statt. Oberhalb der Jägerstraße zur Kriegerstaffel hin befinden sich Bürogebäude, die sowohl längs zum Hang als auch quer zum Hang stehen. Das Gebäude an der Kriegerstraße 11 A und B, welches eine Mischnutzung Wohnen und Hotel aufweist, ist quer zum Hang hin orientiert. Die denkmalgeschützten Gebäudeteile der ehem. Bahndirektion stehen während der Baumaßnahmen leer. Ein I-förmiges Technikgebäude der Bundesbahn (BASA-Gebäude) als weiteres Bestandgebäude, wird noch bis 2027 genutzt. An das BASA-Gebäude andockend befindet sich ein öffentliches Parkhaus. Südlich des Parkhauses befinden sich ein Bürogebäude mit Weinverkauf inkl. Gastronomie und eine Diskothek im UG. Zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem BASA-Gebäude steht eine ehemalige Tankstelle, die zu einer Gastronomie umgebaut wurde. Entlang der Ostseite der Ossietzkystraße reihen sich im Geltungsbereich vier Gebäude in offener Bauweise. Hier sind gewerbliche Nutzungen wie Büros und Dienstleister sowie Wohnen und untergeordnet kulturelle Nutzungen untergebracht.

2. Geltendes Recht und andere relevante Planungen

Flächennutzungsplan, zuletzt geändert 2016

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt bis auf die Kriegsbergstraße und die Heilbronner Straße den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich oberhalb der Jägerstraße als gemischte Baufläche Verwaltung dar. Der Weinberg ist als Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen, z. B. Erholung, Klima, Wasser, Boden oder Flora/Fauna dargestellt. Nach den aktuellen Zielsetzungen des FNP ist für gemischte Baufläche Verwaltung eine urbane Nutzungsmischung anzustreben, die neben den gewerblichen Nutzungen auch einen Wohnanteil von bis zu 20 % aufweisen soll.

Durchquert wird das Plangebiet, in Verlängerung des Arnulf-Klett-Platzes, von einem Grünkorrridor/von einer Grünvernetzung durch Siedlungsbereiche an der Fußwegeverbindung Ecke Jäger-/Ossietzkystraße. Fortführend verläuft die Grünvernetzung auf die Jägerstraße nach Westen hin und von dort kreuzend auf die Kronenstraße. Entlang der gesamten Kronenstraße führt diese auf die Panoramastraße hin. Die neue unterirdische Linienführung des Großprojekts Stuttgart-Ulm (Stuttgart 21) im östlichen Teil zur Heilbronner Straße hin ist im Flächennutzungsplan vermerkt.

Da für das Plangebiet eine gemischte Nutzung aus Wohnen- und Arbeiten angedacht ist, entsprechen die städtebaulichen Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann somit eingehalten werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den vorliegenden Geltungsbereich bestehen qualifizierte rechtsverbindliche Bebauungspläne nach BauGB. Für die restlichen Bereiche gelten Baulinienpläne und die Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 (OBS).

Bebauungsplan Heilbronner-Kriegsbergstraße (1971/59):

Für den Bereich zwischen Heilbronner Straße, Kriegsberg-, Ossietzky- und Jägerstraße besteht der am 28. Oktober 1971 rechtsverbindlich gewordene qualifizierte Bebauungsplan „Heilbronner-Kriegsbergstraße“, der Kerngebiete und ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude der Bundesbahndirektion) festsetzt. Als Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahlen von 0,2 bis 1,0 und als Geschossflächenzahl Werte zwischen 0,2 und 3,0 festgesetzt. Es sind an der Ecke Jäger- und Heilbronner Straße ein bis sieben Geschosse mit Gebäudehöhen zwischen 256 und 258 Metern über Normnull festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben. Die bestehende Grünfläche ist als solche festgesetzt.

Bebauungsplan Jägerstraße 12 - 24 (1966/78):

Für den Bereich zwischen IHK-Gebäude und Kriegerstaffel besteht der am 9. Dezember 1966 rechtsverbindlich gewordene qualifizierte Bebauungsplan „Jägerstraße 12 - 24“, der neben Kerngebiet differenzierte Festsetzungen zu Gebäudehöhen und überbaubaren Flächen ausweist.

Bebauungsplan Kriegerstraße Nord (1971/29):

Mit den Flurstücken 8647/1 und 8647/2 befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Stuttgarter Stadtbezirks Nord. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan vom 1. Juli 1971 weist hier neben einem allgemeinen Wohngebiet weitere Festsetzungen aus.

Verkehrsflächen des vorliegenden Plangebiets im Geltungsbereich umliegender rechtsverbindlicher Bebauungspläne:

Die Jägerstraße befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 19. März 1964, Jägerstraße 24 - 38 (1964/7), und ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Kriegsbergstraße ist ebenfalls im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Kronenstraße Mitte (1973/32) vom 22. Februar 1973 sowie Kronen-/Friedrichstraße (1999/8) vom 27. Mai 1999 und ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Klinikum Mitte - Katharinenhospital (Stgt 190.01) vom 11. Januar 2007 (2007/01) ist ein Teil der Kriegsberg- und die gesamte Keplerstraße als Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 (OBS):

Für den Bereich mit den drei Baublöcken zwischen Kepler-, Jäger-, Ossietzky- und Kriegsbergstraße wurde in nicht öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats in den Jahren 1959 bis 1964 Planungsrecht beschlossen, das daher formell nichtig ist. Hier gilt insofern die vorherige rechtsverbindliche Planung, die neben straßenbegleitenden Baulinien die Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 (OBS mit Baustaffel 2) festlegt. Der Gebäudebestand entspricht weder nach Art noch nach Maß der baulichen Nutzung den Maßgaben der Baustaffel 2.

Die Bebauung in diesem Bereich hat sich vielmehr nach dem formell nichtigen Planungsrecht entwickelt.

Erhaltungssatzung M 4:

Der Geltungsbereich liegt mit der ehemaligen Bahndirektion und der davor befindlichen Fläche im Bereich der Erhaltungssatzung für Gebiete der Städtebaulichen Gesamtanlagen M4 - Arnulf-Klett-Platz.

Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Tanzlokale und Diskotheken gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO

Mit den Baublöcken zwischen Kepler-, Kronen-, Goethe-, Ossietzkystraße bis zur westlichen Gebäudekante Kriegsbergstraße 28 befindet sich das Plangebiet entlang der Kriegsbergstraße im Geltungsbereich der Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Tanzlokale und Diskotheken. Demnach sind für je 6 m² – 12 m² Gastraum ein Stellplatz nachzuweisen.

Vergnügungsstättenatzung (2016/11)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) vom 27. Oktober 2016. Dementsprechend sind an diesem Standort Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Baumschutzsatzung

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

Klimaatlas Region Stuttgart 2008

Aus dem Klimaatlas Region Stuttgart geht hervor, dass innerhalb des Plangebiets verstärkt die Bereiche zwischen Kriegsberg- und Jägerstraße und daran anschließend Richtung Innenstadt unter stadtklimatischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig gelten.

Für diese Bereiche empfiehlt der Klimaatlas eine Erhöhung des Vegetationsanteils, eine Verringerung des Versiegelungsgrads und des Emissionsaufkommens sowie die Schaffung bzw. Erweiterung von möglichst begrünten Durchlüftungsbahnen - damit ist auch die Entfernung oder Verlagerung störender Bauwerke verbunden.

Rahmenplan Halbhöhenlagen 2007/2008

Der Geltungsbereich, nördlich der Jägerstraße, liegt anteilig in den Qualitätsbereichen 1 (besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben) und 2 (hohe Anforderungen an Neubauvorhaben) sowie in der Hangfuß-Zone (Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des Stadtklimas und der Begrünung) des Rahmenplans Halbhöhenlagen Stuttgart.

Stadtentwicklungskonzept Strategie 2006

Im Stadtentwicklungskonzept Strategie 2006 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 der Schwerpunkt für Dienstleistung im Bereich zwischen Goethestraße und Heilbronner Straße gelegt und die fußläufige Verbindung nördlich des Geltungsbereichs von der Kronenstraße zur Panoramastraße hervorgehoben (S. 42 - 43).

Innenstadtentwicklungskonzept Entwurf 2006/ StadtKernZiele

Im Innenstadtentwicklungskonzept/StadtKernZiele wird auf die besondere Prägung des Bahnhofsumfelds/Kurt-Georg-Kiesinger-Platz durch die Blickbeziehung zum

Weinberg des mittleren Kriegsbergs hingewiesen (siehe Analysekarte Orientierung im Stadtgrundriss, S. 42 bzw. Öffentlicher Raum/Kurt-Georg-Kiesinger-Platz, S. 62). Die Bestandsanalyse der Freiraumsituation stellt für die Jägerstraße Mängel der Aufenthaltsqualität durch die Dominanz straßenbegleitender Parkierung fest (siehe Analysekarte Grün- und Freiraum, S. 58).

Heilquellenschutz

Nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg vom 11. Juni 2002 liegen die südlich der Jägerstraße gelegenen Teilflächen des Plangebiets in der Innenzone, die nördlich der Jägerstraße gelegenen Teilflächen in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets.

Gebietstypenplan 1979

Im Gebietstypenplan für das Entwicklungsprogramm der inneren Stadtbezirke ist der Bereich Kriegsberg-/Jägerstraße als Gebietstyp IV (Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten) eingestuft.

Kulturdenkmale

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind als Kulturdenkmale nach § 2 DSchG der Weinberg oberhalb der Jägerstraße auf dem Flurstück 8660/6 als Sachgesamtheit mit Weinbergmauern, -treppen und Sockelgeschoss des Weinberghauses erfasst. Der in Teilen denkmalgeschützte Weinberg des mittleren Kriegsbergs prägt nicht nur den Straßenraum der Jägerstraße, sondern bestimmt auch das Erscheinungsbild des angrenzenden Bahnhofsumfelds bzw. das städtische Panorama, das sich vom Bahnhofsvorbereich aus eröffnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs steht das ehemalige Bahndirektionsgebäude mit seinem Seitenflügel unter Denkmalschutz.

Planfeststellung Bahnprojekt Stuttgart 21 - Großprojekt Stuttgart-Ulm

Für die Baumaßnahme des Großprojekts Stuttgart-Ulm wurde ein Planfeststellungsverfahren gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchgeführt. Der mit Datum vom 28. Januar 2005 erlassene Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes ist bestandskräftig. Die Flurstücke 8654/1 und 8660/10 oberhalb der Jägerstraße sowie das Flurstück 8639, auf dem sich das Gebäude der ehemaligen Bahndirektion befindet, werden im Bereich der Planfeststellungsabschnitte PFA 1.1 und PFA 1.5 unterirdisch durch Tunnelbauwerke dauerhaft in Anspruch genommen. Zusätzlich erfolgt eine dauerhafte oberirdische Inanspruchnahme für die Zuwegung zu einem Schwallbauwerk und für eine Trafostation.

Derzeit werden die Flächen sowohl unterirdisch als auch oberirdisch für Baumaßnahmen zur Realisierung des Großprojekts Stuttgart-Ulm in Anspruch genommen. Die Flächen sind für eine Neubebauung grundsätzlich geeignet.

Rahmenplan IHK 2011

Der Rahmenplan IHK 2011 wurde im Zuge der Planungen des Neubaus Jägerstraße 30 (IHK-Gebäude) erstellt. Die vorrangigen Ziele des Rahmenplans im Hinblick auf die städtebaulichen Anforderungen bzw. die vom Bezirksbeirat und vom Gemeinderat formulierten Forderungen waren:

- Das Freihalten des Blickfeldes auf den stadtbildprägenden historischen Weinberg aus dem Bereich des Bahnhofsvorfelds und
- die Entwicklung einer Bebauung, die keine negativen Auswirkungen auf klimatische Gegebenheiten hat sowie Grünverbindungen ermöglicht.

Hintergrund dieser Überlegung war der von der bisherigen Bebauungsstruktur abweichende Gebäudeentwurf der IHK, der eine straßenbegleitende Bauflucht an der Jägerstraße, also quer zu den relevanten klimatischen Bezügen und Blickbezügen, vorsah. Als Grundlage der weiteren Planung, um den stadtbildprägenden Blick vom Bahnhofsvorplatz auf den Weinberg zu erhalten und zu stärken, stellt der Rahmenplan von der Kreuzung Kriegsberg-, Heilbronner Straße bis in den unmittelbar östlich an die Neubebauung des IHK-Gebäudes angrenzenden Bereich eine freizuhaltende Fläche dar.

Um den Anforderungen an den Klimaschutz gerecht zu werden, wurden folgende Punkte definiert, die im Bebauungsplan Stgt 257 anlässlich des Neubaus Jägerstraße 30 (IHK-Gebäude) übernommen wurden und in einen städtebaulichen Vertrag einfließen:

- Höhenbegrenzung der Gebäude im Bereich der städtischen Grundstücke und des Areals um die ehemalige Bahndirektion,
- Festlegung einer ca. 18 m breiten klimatisch wirksamen Grünachse.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Stgt 257 wurde für den Neubau Jägerstraße 30 (IHK-Gebäude) ein Aufstellungsbeschluss am 5. Oktober 2010 gefasst, der auch den unteren Teilbereich der Jägerstraße zwischen Ossietzkystraße bis zum Gebäude Kriegsbergstraße 28 beinhaltet.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Geltungsbereich wird dieser inhaltlich gegenstandslos; das Verfahren Stgt 257 soll aufgehoben werden.

Für das Gebäude der IHK (Jägerstraße 30) trat der Bebauungsplan 257 am 22. Dezember 2011 in Kraft.

3. Planungsanlass/Planungsziele

Das gesamte Planungsgebiet unterliegt einem städtebaulichen Wandel, der mit dem Projekt Stuttgart 21 einhergeht. Im Bereich zwischen Kepler- und Heilbronner Straße liegen mehrere Bauvoranfragen vor. Da das bestehende Bauplanungs- und Bauordnungsrecht für den betreffenden Bereich nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen übereinstimmt (siehe hierzu Ziffer 2), soll dieses entsprechend nachfolgenden Ausführungen angepasst werden.

Städtebauliche Konzeption - Rahmenplan im Entwurf

Das Plangebiet ist auf Basis eines Rahmenplanentwurfs, welcher das gesamte Areal umfasst und in Analysen angrenzende Bereiche mit betrachtet, planerisch untersucht worden. Dieser behandelt sowohl bauliche Erweiterungsflächen, die Art der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Grünflächen, die mögliche Umgestaltung von Straßen als auch das Erschließungssystem. Aus den im Rahmenplanentwurf thematisierten Handlungsfeldern und Maßnahmenvorschlägen ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Planungsziele:

1) Art der baulichen Nutzung

Die Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Zusätzliche Wohnungsbaupotentiale sind an geeigneten Standorten auch innerhalb der bestehenden Baustrukturen in der Innenstadt zu untersuchen. Entsprechend der Lage im Stadtraum, der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und der bisher ausgeübten Nutzungen eignet sich dieses Areal bezüglich der Definition der Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet und soll dahingehend geprüft werden. Dieses dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Vorhandensein einer Nutzungsmischung, hergeleitet aus dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ stellt dabei ein charakteristisches Merkmal des neuen Gebietstypus dar und verlangt keine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und gewerblicher Nutzung.

Demnach sollen im Rahmen der Neuordnung die Orientierung der bestehenden Nutzungen, auf die verkehrliche Situation bezogen (u. a. Lärm, Schadstoffe), aus dem stadträumlichen und -strukturellen heraus angepasst werden, so dass Wohnen und spezielle Formen des Wohnens zur Jägerstraße hin und die gewerbliche Nutzung verstärkt an der Kriegsbergstraße untergebracht werden. Dies schließt jedoch gewerbliche und andere Nutzungen innerhalb eines Gebäudes auch zur Jägerstraße hin nicht aus. Die Mischung wichtiger Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung, sind in den weiteren Planungsschritten genauer auszuarbeiten. Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird entsprechend der aktuellen Zielsetzung des FNP und nach Strategien des Stadtentwicklungskonzepts sowie der StadtKernZiele im Zusammenhang mit dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement - NBS und der Zeitstufenliste Gewerbe getroffenen Vereinbarungen der Wohnanteil von 20 % im weiteren Planungsfortgang im geplanten Urbanen Gebiet (MU) untersucht.

Im Weiteren sollen entsprechend des geltenden Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mitte auch im Plangebiet Vergnügungsstätten, Bordelle bordellartige Einrichtungen sowie Wettbüros ausgeschlossen werden.

Mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet ist im weiteren Verfahren im Bebauungsplan die Möglichkeit gegeben, die Wohn- und Gewerbenutzung differenziert zu regeln, so dass oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig bzw. ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Darüber hinaus kann die Wohnnutzung im Urbanen Gebiet im Erdgeschoss an der Straßenseite für nicht oder nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Gebäude, in denen sich nur Wohnungen befinden, sollten nur ausnahmsweise zulässig sein.

Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung sind im Bebauungsplan Aussagen zu treffen, ob ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

2) Maß der baulichen Nutzung

Das Umfeld der Straßen Jäger-, Kriegsberg-, Kepler- und Heilbronner Straße wurde näher untersucht, um ein dem jeweiligen Standort angemessenes Maß für die Gebäudehöhen zu entwickeln. Bei Neubauvorhaben innerhalb des Plangebiets sollen zur Jägerstraße max. 20 Meter und zur Kriegsbergstraße hin 22 Meter zugelassen werden. Zu den genannten Höhen soll zusätzlich ein Staffelgeschoss, welches an den jeweiligen Straßenseiten nach innen zurückversetzt ist, zulässig sein. Die Gebäudetechnik ist in diesem Staffelgeschoss zu integrieren. An der Ecke Heilbronner Straße ist auf dem Areal der ehemaligen Bahndirektion ein Hochpunkt angedacht. Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl 0,8 vorgesehen.

3) Bauliche Neuordnungen

Im Rahmen eines Wettbewerbs sind für den Bereich ehemalige Bahndirektion bis zur Ossietzkystraße und nördlich der Jägerstraße Entwurfsvorschläge zu erarbeiten. Der Bereich schließt an die Kriegsberg-/Heilbronner Straße und unmittelbar an das Bahnhofsumfeld an. Die vorhandene Bebauung befindet sich in der Blickachse vom Arnulf-Klett-Platz zu den Weinbergen des mittleren Kriegsbergs. Bei planerischen Neuordnungen ist daher darauf zu achten, dass die Blickbeziehung vom Arnulf-Klett-Platz zu den Weinbergen nicht verbaut wird. Der Blick in die offene Hanglandschaft mit dem Weinberg ist sicherzustellen. Das ehemalige Bahndirektionsgebäude ist zu erhalten, dabei ist dem Erhalt als freistehender Solitär Vorrang zu geben. Sollte die Neubebauung an das Kulturdenkmal anschließen, so hat die Neubebauung unterhalb der Traufe anzuschließen, die Kanten sind von der vorangegangenen Bebauung aufzunehmen. Entlang der Kriegsbergstraße zwischen Kriegsberg- und Jägerstraße ist eine Fortführung der Blockstruktur mit einer angemessenen Größe und breit angelegtem Innenhof vorzusehen. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sind die Lage der neuen Grünzäsur sowie ein möglicher Erhalt der vorhandenen Grünverbindung zwischen Kriegsbergstraße und Jägerstraße zu überprüfen. Das in Teilen vorliegende bisherige städtebauliche Ordnungsprinzip oberhalb der gesamten Jäger-

straße aus einem offenen Stadt-Landschafts-Raum soll hier weiterverfolgt werden. Die landschaftsgebundene Orientierung der Baumassen, ihre Staffelung und Gliederung mit Rücksicht auf Frischluftzufuhr, die den historischen Weinberg zur Geltung bringt und nicht durch einen hangparallelen Baukörper abriegelt, soll dabei Zielsetzung sein. In einem weiteren Schritt sind Untersuchungen zu innovativen Wohn- und Mobilitätskonzepten, Carsharing, Bikesharing, E-Bikes, Work and Life together sowie Synergieeffekte für den Mikrostandort (Belebung der Jägerstraße und des gesamten Viertels) anzugehen.

4) Aufwertungen im Straßenraum

Die stark befahrene Kriegsbergstraße, die sich bisher nur als Durchfahrtsstraße präsentiert, soll künftig nicht nur nach ihrer verkehrlichen Funktion, sondern auch als urbaner Stadtraum mit Aufenthaltsqualität für Fußgänger ausgebildet werden. Der Gehweg an der Kriegsbergstraße 32 befindet sich im jetzigen Zustand auf Privatfläche, die Erdgeschosszone des Bestandsgebäudes ist nach innen zurückversetzt. Der Straßenraum soll entsprechend stadtgestalterischer Kriterien für den Fuß- und Radverkehr angenehmer und großzügiger gestaltet werden, ohne jedoch die verkehrliche Funktion der Kriegsbergstraße infrage zu stellen.

An der Goethestraße sowie Ossietzkystraße sehen die rechtsgültigen Baulinienpläne einen üppigen Straßenraumquerschnitt vor, der in der aktuellen Planung umgesetzt werden soll. Die Vorgartenflächen entlang der Goethestraße dürfen nicht überbaut werden und sollen künftig als grüne Vorzonen gestaltet werden. Die klimatische Situation soll durch die Neustrukturierung des Begleitgrüns aufgewertet werden, vor allem im Bereich Kepler- und Kronenstraße, da hier nur wenig Begleitgrün vorhanden ist. Des Weiteren soll auch die Jägerstraße in ihrer künftigen Funktion als Wohnstraße verstärkt mit Begleitgrün gestaltet werden.

Die Aufenthaltsqualität des Straßenraums ist aufgrund der landschaftlichen Prägung am Hangfuß des Weinbergs als gut einzustufen. Sie weist jedoch durch ein Übermaß an straßenbegleitender Parkierung (siehe StadtKernZiele: Bestandsanalyse Freiraumsituation) auch Mängel auf.

Unterstützt werden soll die Planung der Aufwertung im Straßenraum daher durch verkehrliche Untersuchungen, um Fahrstreifen zu Gunsten von Grünflächen im Straßenraum zu verschmälern.

Die bisher vorhandene Wegeverbindung an der Ecke Jägerstraße/Ossietzkystraße soll neu definiert und ausgestaltet werden. Für die dort vorhandene Grünanlage liegt eine Baumbewertung des Garten-, Friedhofs- und Forstamts vor. Es handelt sich um meist bereits mittelstark geschädigte Baumbestände, häufig Hainbuchen und Platanen, aber auch Rosskastanien und einzelne andere Arten. Baumerhalt und -ersatz sind ebenfalls im städtebaulichen Wettbewerb für das Areal zu thematisieren. Der Endpunkt an der Jäger-, Keplerstraße soll als städtebaulicher Blickpunkt neu definiert werden.

5) Stadtbildprägende und erhaltenswerte Bauten

Als stadtbildprägende und erhaltenswerte Bauten werden im Rahmenplanentwurf das Gebäude Kriegsbergstraße 42, der Gebäudeteil Kriegsbergstraße 32 der

Architekten Lederer Ragarsdóttir und Oei, das Gebäude Ossietzkystraße 6, die Schankstelle an der Jägerstraße 19 sowie der denkmalgeschützte Weinberg und die ehem. Bahndirektion hervorgehoben.

4. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung, Zone 1. Mit der städtebaulichen Strukturierung des Gebietes auf Grundlage des Rahmenplanes werden voraussichtlich größere Eingriffe in den Baumbestand erforderlich. Dieser soll im Rahmen eines Baumgutachtens erfasst und bewertet werden. Weiterhin können Konflikte mit dem Artenschutz (Vögel, Fledermäuse) nicht ausgeschlossen werden. Daher soll auch ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben werden. Zielsetzung ist sowohl die erforderlichen Ersatzpflanzungen als auch ggfs. erforderliche Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet oder in unmittelbar angrenzenden Bereichen durchzuführen.

Aufgrund der bereits stark versiegelten Flächen und der vorhandenen Bebauung sind mit der Umstrukturierung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Stadt- und Landschaftsbild verbunden. Können die genannten erhaltenswerten Gebäude erhalten bleiben, gilt dies auch für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Die Lage am Hangfuß offener Weinbergslagen, welche als Kaltluftproduktionsgebiete von lokaler Bedeutung sind, erfordert eine vertiefte klimatische Betrachtung. Hier gilt es, Stellung und Höhe neuer geplanter Gebäude hinsichtlich ihrer klimatischen Auswirkungen zu beurteilen. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist daher unter Berücksichtigung stadtklimatisch bedeutender Kaltluftbahnen sowie der o. g. Baum- und Artenschutzbelange auch die Lage der von Bebauung weitgehend freizuhaltenen Grünzäsur zu überprüfen. Auch der Erhalt der im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan von 1971 als Grünverbindung zwischen Kriegsbergstraße und Jägerstraße festgesetzten Grünanlage ist in diesem Zusammenhang zu thematisieren. Mit der geplanten Gebäudestellung sowie Dachbegrünung, Begrünung der Innenhöfe und der Straßenzüge können nachteilige Wirkungen auf das Stadtklima voraussichtlich kompensiert werden. Inwieweit zusätzliche Wohnungen gegen die Einwirkungen von Lärm und Luftschadstoffen geschützt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden müssen, wird auf Grundlage entsprechender Gutachten geprüft.

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2a Nr. 2 in Verbindung mit Anlage 1 BauGB).

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, den 7. Juni 2017

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor