

Stuttgart, 19.06.2019

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Reinsburg-/Silberburgstraße (Stgt 308) im Stadtbezirk
Stuttgart-West
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|----------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Einbringung | öffentlich | 09.07.2019 |
| Bezirksbeirat West | Beratung | öffentlich | 09.07.2019 |
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Beschlussfassung | öffentlich | 16.07.2019 |

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Reinsburg-/Silberburgstraße (Stgt 308) im Stadtbezirk Stuttgart-West ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Titelblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 28. April 2019.

Begründung

Im Jahr 2007 hat der Gemeinderat den Rahmenplan Halbhöhenlagen und im Jahr 2018 den Rahmenplan Talgrund West als sonstige städtebauliche Planungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der Rahmenplan Halbhöhenlagen ist Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung in den Stuttgarter Halbhöhen.

Der Rahmenplan Talgrund-West ist Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung der Baublöcke und des öffentlichen Raumes im Talgrund des Stuttgarter Westens.

Im Planungsgebiet sind für die Flächen südlich der Reinsburgstraße die Empfehlungen des Rahmenplans Halbhöhenlagen und für die Flächen nördlich der Reinsburgstraße die Empfehlungen des Rahmenplans Talgrund West zu beachten.

Für die Fortschreibung des Rahmenplans Talgrund West wird derzeit der Teilrahmenplan Rotebühlstraße/Feuersee entwickelt, um für den südlichen Teil des Talgrunds ortsbezogene Aussagen zu definieren. Die stadträumliche Beziehung und Verflechtung zum Naherholungsgebiet Karlshöhe sind dabei auch Gegenstand der Planung.

Alle genannten Rahmenpläne sind Grundlage für weitere planerische Entscheidungen.

In der Landeshauptstadt Stuttgart wird dringend Wohnraum benötigt. Deshalb soll für die großen zusammenhängenden Büroflächen, die heute noch von der Allianz und anderen Versicherungsverwaltungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans genutzt werden, zur Wohnraumbeschaffung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Büroflächen sollen teilweise an andere Standorte verlagert werden.

Für die Umnutzung der Büroflächen zu Wohnungen ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich. Somit gelten grundsätzlich die Regelungen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die Verpflichtung zur Herstellung geförderten Wohnungsbaus nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell kommt dann zur Anwendung, wenn durch die Neuplanung Planungsgewinne zu erwarten sind. Die dazu erforderlichen Vereinbarungen und Regelungen, insbesondere die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags, sind bis zum Auslegungsbeschluss verbindlich zu treffen.

Um einen möglichst hohen Anteil an gefördertem Wohnungsbau zu sichern, wird geprüft, wie dieses Ziel über Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 Baugesetzbuch) erreicht werden kann. Insgesamt soll ein Wohnanteil von mindestens 50 % erzielt werden, welcher nach den SIM-Regeln und/oder durch die Bereitschaft und Mitwirkung der Grundstückseigentümer zur Realisierung kommen soll.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die städtebauliche Ordnung sinnvoll ergänzt, modifiziert und planungsrechtlich gesichert werden. Die Rahmenpläne sollen dabei als Leitlinie für die zukünftige städtebauliche und freiräumliche Entwicklung gelten. Für die einzelnen Bereiche sollen neben der Erhöhung des Wohnanteils im Einzelnen folgende städtebauliche Fragestellungen und Themen behandelt werden (Bereiche siehe Anlage 3):

Bereich 1:

Das Flurstück 6337 (Gebäude Reinsburgstraße 19, 19A, 21 und 27) liegt im Geltungsbereich des Rahmenplans Halbhöhenlagen.

Demnach liegen die Grundstücke im Qualitätsbereich 1 im Bereich einer Durchluftungsbahn. Aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild sind besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben zu stellen.

Insbesondere die vorhandenen Hochhäuser (Reinsburgstraße 27) werden sowohl klimatologisch als auch bezüglich des Stadtbilds als höchst problematisch eingestuft. Das geltende Planrecht, insbesondere für die 11- bzw. 15-geschossige Hochhausbebauung entspricht nicht den Grundsätzen des Rahmenplans Halbhöhenlagen. Zum Zeitpunkt des Rahmenplanbeschlusses im Jahr 2007 war noch ein Bebauungsplan für die Allianz

im Verfahren und die Beschlusslage, auf der das Verfahren beruhte, basierte nicht auf den neuen Erkenntnissen und klimatologischen Grundsätzen. Wegen des laufenden Verfahrens konnte der Rahmenplan Halbhöhenlagen an dieser Stelle keine Planrechtsänderung empfehlen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Reinsburg-/ Silberburgstraße im Stadtbezirk Stuttgart-West sieht deshalb heute für diesen Bereich eine klimagerechte bauliche Entwicklung vor. Der Bebauungsplan 2010/11 Reinsburgstraße/Hasenbergsteige/Karlshöhe grenzt unmittelbar westlich an das Planungsgebiet an. Mit diesem Bebauungsplan wurden insbesondere in der zweiten Reihe Baumöglichkeiten zu Gunsten von Grünflächen aufgegeben. Klimatologische Aspekte führten hier zu folgender Beurteilung: 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.

Neben den stadtklimatischen Belangen geht es im Weiteren aber auch um eine verbesserte Zugänglichkeit und optimierte Sichtbeziehung zwischen dem Talgrund - insbesondere rund um die Johanneskirche am Feuersee - und der Karlshöhe.

Die Achse der Hermannstraße soll durch den Bereich 1 als Wegeverbindung und Sichtachse fortgeführt werden. Die Schaffung der Sichtbeziehung zwischen Karlshöhe und Feuerseekirche ist hier ein wichtiges städtebauliches Ziel (siehe Anlage 7).

Bereich 2:

Der Block Silberburg-/Marien-/Reinsburgstraße liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Rahmenplans Halbhöhenlagen. Er liegt in der so genannten „Hangfusszone“, dem Übergangsbereich zwischen der urban bebauten Innenstadt und den klassischen Halbhöhenlagen.

In diesem Block befinden sich 15 Flurstücke. Die Gebäude Marienstraße 50 und Silberburgstraße 177 werden durch den Wegzug der Allianz voraussichtlich einer neuen Nutzung, eventuell einer Neuordnung zugeführt. Die anderen Grundstücke an der Marien- und der Reinsburgstraße wurden aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Für diesen Block ist charakteristisch, dass sein Innenbereich unbebaut ist. Ziel ist, dies beizubehalten. Die Blockränder sollten aufgelockert sein, um dem Stadtklima und dem Durchgrünungsaspekt gerecht zu werden. Dabei ermöglicht die klassische Lücke zwischen den Gebäuden der Blockränder das Durchströmen von Luft und die Vernetzung von öffentlichem und privatem Grün. Der typische gründerzeitliche Bauwuch ist in der unteren Silberburgstraße, in der Marienstraße und in der Reinsburgstraße bei den Gründerzeithäusern in der Bestandbebauung noch weitgehend erhalten. Dieses Thema sollte in der Neuordnung aufgenommen werden. Die verkehrlichen Aspekte und die damit verbundene Lärm- und Schadstoffbelastung ist bei diesen Überlegungen zu berücksichtigen.

Zur Paulinenstraße hin weist dieser Block eine Besonderheit auf, die mit den Gebäuden Reinsburgstraße 1 und Marienstraße 42, der ehemaligen Tankstelle mit Kfz-Pflegehalle und Verkaufspavillon, als Landmarke und Kulturdenkmal sehr einladend und charakteristisch in den Stadtraum wirkt. Diese Wirkung ist zu sichern.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Reinsburg-/Silberburgstraße im Stadtbezirk Stuttgart-West zielt auf die Berücksichtigung des Stadtklimas, des Denkmalschutzes und der Durchgrünung ab.

Bereich 3:

Der Block Silberburg-/Augusten-/Paulinen-/Reinsburgstraße liegt im Geltungsbereich des Rahmenplans Talgrund und im Geltungsbereich des Teilrahmenplans Rotebühlstraße/Feuersee als Teil des übergeordneten Rahmenplans Talgrund West. Planungsrechtlich gilt hier ein Bebauungsplan der 70er Jahre, der den Rahmenplänen widersprechende Kubaturen, nämlich 10-geschossige Hochhäuser zulässt. Diese Festsetzung ist klimaunverträglich, da zusätzliche nach oben überstehende Gebäude die Rauigkeit erhöhen und die hier strömende Kaltluft beeinträchtigen. Diese unverträgliche Festsetzung ist daher durch den neuen Bebauungsplan zu heilen.

In diesem Block befinden sich nur 5 Flurstücke, es sind große Verwaltungsstrukturen, die sich hier niedergelassen haben. Viele Gebäude haben keine Dachbegrünung. Zur Paulinenstraße hin sind die Gebäudevorfelder zu untersuchen und klimawirksam und stadtgestalterisch qualitativ auszugestalten. Es ist zu prüfen, ob zwischen den Gebäuden Reinsburgstraße 6 und 8 eine Durchwegung bis zur Augustenstraße geschaffen werden kann, wie im Rahmenplan Rotebühlstraße/Feuersee dargestellt (Anlage 7).

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Reinsburg-/Silberburgstraße im Stadtbezirk Stuttgart-West sieht die Erhöhung von Freiflächen- und Dachbegrünungsqualitäten vor. Die in den Rahmenplänen entwickelten Ziele und die Aussagen zum Musterblock sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Bereich 4:

Der Block Herrmann-/Buschle-/Reinsburg-/Silberburg-/Augustenstraße liegt im Geltungsbereich des Rahmenplans Talgrund West.

Die vorhandene Baustruktur mit den Verwaltungsgebäuden der Allianz aus 2006 und 1990 ist im Hinblick auf die Ziele des Rahmenplans Talgrund zu großmaßstäblich. Dies betrifft sowohl die Gebäudehöhen als auch die Gebäudetiefen und vor allem die sehr dicht bebauten Innenhöfe. Immerhin sind die Flachdächer der Verwaltungsgebäude begrünt.

Auf dieser Grundlage sieht der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Reinsburg-/Silberburgstraße im Stadtbezirk Stuttgart-West im Blockinneren die Erhöhung von Freiflächenqualitäten vor. Für die Blöcke im Talgrund sind insbesondere für die Innenbereiche höhere Begrünungsanteile vorgesehen. Der im Rahmenplan entwickelte Musterblock trifft verschiedene Aussagen hierzu, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Es sollen möglichst zusätzliche Baumstandorte, Grünflächen und versickerungsfähige Oberflächen etabliert werden.

Das Maß der Nutzung der Blockinnenbebauung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens städtebaulich zu untersuchen. Die Qualitäten der Blockränder mit Bauwischen (Lücken zwischen den Gebäuden) sowie die Qualität der öffentlichen Straßenräume mit Baumstandorten sollen erhöht werden.

Für alle 4 Bereiche wird angestrebt, dass

- die teilweise Umnutzung von Gewerbe in Wohnen, vorbehaltlich der Mitwirkung der Grundstückseigentümer, gefördert wird;
- die bestehenden Gebäude weitgehend in ihrem Bestand gesichert werden und, soweit sie als städtebaulich unverträglich eingestuft werden, das Maß der baulichen Nutzung städtebaulich verträglich und der gewünschten Wohnnutzung entsprechend neu definiert wird;
- die überwiegend nicht bebauten Flächen soweit wie möglich entsiegelt und Nebengebäude auf ein Minimum reduziert werden;
- das Grünvolumen auf den nicht bebauten Freiflächen deutlich erhöht wird und neue Baumstandorte und Grünflächen entstehen und damit Grünräume geschaffen und vernetzt werden;
- klima- und landschaftsverträgliche Baumöglichkeiten entwickelt werden;
- die Erschließung, soweit erforderlich, geordnet und ergänzt wird;
- die Gebäudehöhen im Hinblick auf ein klima- und stadtbildverträgliches Maß überprüft und reduziert werden;
- für die Begrünung von Gebäuden Vorgaben gemacht werden.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in der Weise vorgenommen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich eingesehen werden können. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Wohnen gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Stuttgart keine Kosten.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 37/2019 der Bündnis90/DIE GRÜNEN Gemeinderatsfraktion vom 29.01.2019.

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2019
2. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 03.06.2019
3. Lageplan mit Bereichen 1 bis 4
4. Lageplan mit geltendem Planrecht
5. Auszug Rahmenplan Halbhöhenlagen
- 6.1 Rahmenplan Talgrund West, Stand 23.01.2018, Deckblatt GRDRs 707/2017
- 6.2 Rahmenplan Talgrund West, Kernaussagen/Empfehlungen
7. Auszug Rahmenplan Rotebühlstraße/Feuersee (Entwurf vom 20.05.2019)
8. Auszug Flächennutzungsplan (FNP)

<Anlagen>