

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

Rotebühlstraße 191 (Stgt 309) im Stadtbezirk Stuttgart-West

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist im Norden eingefasst vom westlichen Ende der Rotebühlstraße, im Westen und Süden von der Röckenwiesenstraße. Im Osten wird das Plangebiet von der Fußwegeverbindung dieser beiden Straßen eingefasst. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 6422/2, 6420/1, 6670, Teilfläche von 6400/2. Es beinhaltet das von der Caritas genutzte Grundstück Rotebühlstraße 191 und die öffentliche Grünanlage Reinsburgstraße. Der Geltungsbereich umfasst etwa 0,77 Hektar. Das städtische Grundstück Rothebühlstraße 191 ist mit einem Erbbaurecht für den Caritasverband Stuttgart e.V. ausgewiesen.

Nutzung/Baubestand

Auf dem Grundstück Rotebühlstraße 191 befindet sich ein 4- bis 5-geschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Erweiterungsbau, das von der Caritas genutzt wird. Es besteht seit vielen Jahren ein therapeutisches Angebot des Caritasverbandes e.V.. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind Grün- bzw. Erschließungsflächen. Westlich angrenzend an das Grundstück des Caritasverbandes e.V. liegt eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz und Bolzplatz.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude entlang der Rotebühl- und Röckenwiesenstraße dienen vorwiegend dem Wohnen und sind mit 4- bis 5-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise bebaut.

Vegetation/Grün

Grünzug Rotebühlstraße

Die Doppelbaumreihe im nördlichen Teil des Geltungsbereiches fungiert als wichtige Grün- und Fußwegeverbindung mit Anbindung an die Innenstadt.

Wesentliche Grünbestände finden sich im Bereich der Böschung im Süden des Grundstückes (als Teil eines vorhandenen Biotop- und Grünverbunds zwischen dem Rotenwald über vorhandene Hanggärten, dem Spielplatz und im östlich angrenzenden Bebauungsplan von 1987 gesicherter Innenhofbegrünung/Festsetzung als Gartenland). Diese Grünverbindung gilt es aus stadtklimatischen und stadtgestalterischen Gründen durch Pflanzbindung zu erhalten.

Es gibt eine Vielzahl von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen. Hiervon sind etliche Bäume und Vegetationsstrukturen auf dem Grundstück des Caritasverbandes e.V. verortet.

2. Planungsrecht und relevante Fachplanungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Block als Kombination der Nutzungsarten Wohnen und sonstige Grünfläche dargestellt.

Geltendes Planungsrecht

Es gilt der Bebauungsplan Rotebühl- und Röckenwiesenstraße (Stgt 788) aus dem Jahr 1974.

Dieser Baubauungsplan setzt für das Grundstück Rotebühlstraße 191 eine Gemeinbedarfsfläche fest. Die angrenzenden Bereiche sind als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen. Ferner wird die öffentliche Grünfläche westlich des Grundstücks des Caritasverbandes e.V. eine Grünanlage sowie ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Vergnügungsstättensatzung

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-West 2012/012. Hiernach sind im gesamten Bereich Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros nicht zulässig.

Heilquellenschutz

Nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg liegt das Planungsgebiet in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets.

Baumschutzsatzung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen.

Spielflächenleitplan

Das Vorhaben liegt im Teilplanungsraum West (05) des Spielflächenleitplans Fortschreibung 2011/12. Der Spielflächenversorgungsgrad liegt in diesem Teilbereich bei 51,3 % und ist somit nicht ausreichend (städtischer Durchschnitt liegt bei 71,3 %). Es besteht somit eine Unterversorgung von Spielflächen, die geschlossen werden muss.

Rahmenplan Halbhöhenlagen

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

Der Rahmenplan Halbhöhenlagen ist die Leitlinie für weitere städtebauliche Entwicklungen in den Stuttgarter Halbhöhen. Das Grundstück liegt im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans. Demnach gelten an Bauvorhaben aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen.

S-Bahn (Stammstrecke)

Unter dem Grundstück des Caritasverbandes e.V. befindet sich der Tunnel der S-Bahn-Stammstrecke Schwabstraße-Österfeld.

3. Planungsanlass

Das auf dem Grundstück Rotebühlstraße 191 befindliche Gebäude wurde im Jahr 1960 als Wohnheim fertiggestellt. Im Jahr 1988 wurde es vom Diözesanverband des Caritasverbandes übernommen und seitdem als Therapieeinrichtung genutzt. Das Gebäude entspricht weder strukturell noch vom bauphysikalischen Zustand her den heutigen Anforderungen. Da die Strukturanforderungen des federführenden Kostenträgers auch mit einer Sanierung nicht erfüllt werden können, plant die Caritas einen Neubau als Reha-Einrichtung für Suchtkranke, die Therapieräume und ein Wohnheim beinhaltet.

Diese Art der Nutzung ist im Rahmen des geltenden Planrechts nicht umsetzbar. Zur Realisierung der Neubebauung ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

Es soll weiterhin eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

4. Planungsziele

Der Caritasverband Stuttgart hat für den geplanten Neubau bereits eine Machbarkeitsstudie beauftragt auf Grundlage der Maßgaben des bisherigen Planrechts. Im Rahmen des Verfahrens beabsichtigt der Caritasverband unter Berücksichtigung der Grundlage des Rahmenplans Halbhöhenlagen mit dem bisher beauftragten Planungsbüro in einem Dialogverfahren mit der Stadtplanung eine städtebaulich, funktional und gestalterisch optimierte Lösung zu erarbeiten. Besonderen Wert wird hierbei auf die Sicherung und Verbesserung der bestehenden Grünvernetzung sowie die Berücksichtigung klimatischer Beläge gelegt. Im weiteren Verfahren soll auch der Gestaltungsbeirat mit einbezogen werden.

Dementsprechend wird die überbaubare Fläche auf die Nordhälfte des Grundstücks gelegt in Verlängerung der Bebauung entlang der Rotebühlstraße. Die bisher geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im weiteren Verfahren geprüft.

Die bestehende öffentliche Grünanlage mit Spielplatz soll gesichert werden. Gleiches gilt für die Fußwegeverbindung zwischen Rotebühlstraße und Röckenwiesenstraße.

Ferner ist das Ziel eine Gemeinbedarfsfläche, mit dem Zweck „Einrichtung für therapeutische Zwecke“ festzusetzen.

5. Verkehr

Der Geltungsbereich ist verkehrlich sowohl hinsichtlich des Kfz-Verkehrs als auch des ÖPNV ausreichend erschlossen.

Für den Individualverkehr erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die umliegenden Straßen (Reinsburgstraße, Röckenwiesenstraße).

Die am Rande des Planbereichs befindlichen Fußwege sollen aufgewertet werden entsprechend des Fußverkehrskonzept, welches derzeit im Rahmen der Mobilitätskampagne der Stadt erarbeitet wird. Ein verträgliches und sicheres Miteinander der Verkehrsarten wird angestrebt. Es soll geprüft werden, inwieweit eine Umgestaltung des im Plangebiet liegenden Abschnitts der Rotebühlstraße sinnvoll ist.

Es wird im Zuge des Planungsverfahrens angeregt, die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Ferner wird geprüft, inwieweit Anwohnerparken in der geplanten Tiefgarage integriert werden kann.

Öffentlicher Personennahverkehr/ÖPNV

Die Bushaltstelle Rotebühl-/Reinsburgstraße grenzt im Osten an das Plangebiet. Dort verkehrt die Buslinie 92 (Stuttgart - Leonberg - Universität - Heslach Vogelrain) durchschnittlich im Halbstundentakt. Die S-Bahn-Station Schwabstraße ist fußläufig in ca. 8 bis 10 Minuten erreichbar.

6. Infrastruktur

Durch die Neubebauung bzw. die Festsetzung zur Art der Nutzung entstehen keine neuen Infrastrukturbedarfe. Es ist davon auszugehen, dass das künftige Maß der Nutzung das heute zulässige Maß der Nutzung nicht wesentlich überschreiten wird.

7. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Planungsvorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es ist deshalb vorgesehen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung hierfür ist unter anderem, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Im Umfeld des Bebauungsplans sind ebenfalls keine weiteren Planungen vorgesehen, die der UVP-Pflicht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionschutzgesetzes zu beachten sind.

8. Umweltbelange

Die Merkmale der zukünftig möglichen Nutzung hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Abfall-, Schadstoff- und Lärmerzeugung sowie der damit verbundenen überschlägig ermittelten Auswirkungen auf die Umwelt führen zu der vorläufigen Einschätzung, dass das Vorhaben zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahren detaillierter ermittelt.

Öffentliche Freiräume

Um den Belangen des Stadtklimas gerecht zu werden sowie aus Gründen der Erholungsvorsorge ist vorgesehen, die vorhandenen öffentlichen Freibereiche und ihre Aufenthaltsqualität zu erhalten und weiterhin zu sichern.

Vegetation

Die Vegetationsbestände sollen als solche erhalten, weiterentwickelt und planungsrechtlich weiterhin gesichert werden.

Artenschutz

Es gibt keine Hinweise auf besonders und streng geschützte Arten. Es ist mit dem Vorkommen von im Siedlungsbereich üblichen weit verbreiteten und nicht gefährdeten Arten zu rechnen.

Es wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit eine Untersuchung der nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz für besonders und streng geschützte Arten erforderlich wird.

Selbst bei Vorkommen besonders und streng geschützter Arten wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen entfalten wird, da zum einen im Geltungsbereich keine essentiellen Lebensräume für die im Stadtgebiet bekannten Arten liegen und zum anderen durch entsprechende technische Maßnahmen (Bereitstellung von Ersatzquartieren, Nisthilfen usw.) erheblich nachteilige Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Boden/Wasser/Altlasten/

Die Bodenqualität gemäß Bodenschutzkonzept Stuttgart ist für das Baugrundstück als sehr gering (1) eingestuft. Das Planungsgebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

Aufgrund der anstehenden bindigen, meist anthropogen überprägten Böden über dunklem Mergel/Schilfsandstein ist die Grundwasserneubildungsrate mit 50 - 100mm/Jahr relativ gering. Eine Bedeutung als Vegetationsstandort besteht nur für einzelne Pflanzen mit weiter Standortamplitude (besonders trocken); entsprechend nachgeordnet ist die Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und die Grundwassergewinnung. Eine Regenwasserbewirtschaftung in Form von Versickerung, Dachbegrünung, Rückhalt in Mulden und Rigolen sowie ggf. Wiederverwendung von Regenwasser soll vor dem Hintergrund nachhaltiger Stadt- und Entwässerungsplanung dennoch angestrebt werden.

Altlasten sind unter der ISAS-NR. 1639 für alle Grundstücke mit Ausnahme der Straßengrundstücke vermerkt.

Klima

Das westliche Ende der Rotebühlstraße wird als Stadtrandklimatop ausgewiesen. Es wird empfohlen, eine weitere Versiegelung zu vermeiden, eine Verbesserung der Grün- ausstattung herbeizuführen und Frei- und Grünflächen zu schaffen. Die Straßenzüge in Tallängsrichtung haben im Siedlungsgebiet des Stuttgarter Westens besondere klimatologische Bedeutung, da sie Belüftungsachsen darstellen. Im hier bedeutenden Straßenzug der Röckenwiesenstraße/Rotebühlstraße soll diese Funktion über die Festsetzung des Baufensters in Richtung Rotebühlstraße aufgewertet werden, so dass hier eine Verbesserung zu erwarten ist. Durch weitere Festsetzungen zur Gebäudebegrünung sind weitere Verbesserungen möglich.

Stadt- und Landschaftsbild

Im Stuttgarter Westen ist die gründerzeitliche Bebauung mit Bauwichen (Lücken zwischen den Gebäuden) stadtbildprägend. Im Bereich des Grundstückes der Caritas e.V. befinden sich Gebäudestrukturen der 60er Jahre.

Landschaftlich wird das Plangebiet westlich und südlich durch einen Übergang zu Waldflächen/Grünstrukturen eingefasst. Östlich und nördlich ist ein Übergang zur dichteren Bebauung des Stuttgarter Westens erkennbar (Übergang in die Stuttgarter Bucht). Die angrenzende Wohnbebauung ist heterogen. Eine Teilfläche (Flst. 6670) im Plangebiet ist ferner als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Die Grünanlage beinhaltet darüber hinaus Spielmöglichkeiten sowie Sportmöglichkeiten. Eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes ist durch die Neubebauung nicht zu erwarten.

Lärm

Der vorhandene Bolzplatz ist planungsrechtlich zu sichern. Wie dieser gesichert werden kann, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Durch die vorgesehene Art der Nutzung ist keine Zunahme des Verkehrs zu erwarten, so dass im Hinblick auf Verkehrslärm keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu befürchten ist.

Denkmalschutz

Angrenzend ans Plangebiet befinden sich unter Denkmalschutz stehende Gebäude in der Rotebühlstraße 187, 176, 174, Reinsburgstraße 151. Sie werden durch die Planung nicht tangiert.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 17. Mai 2019

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor