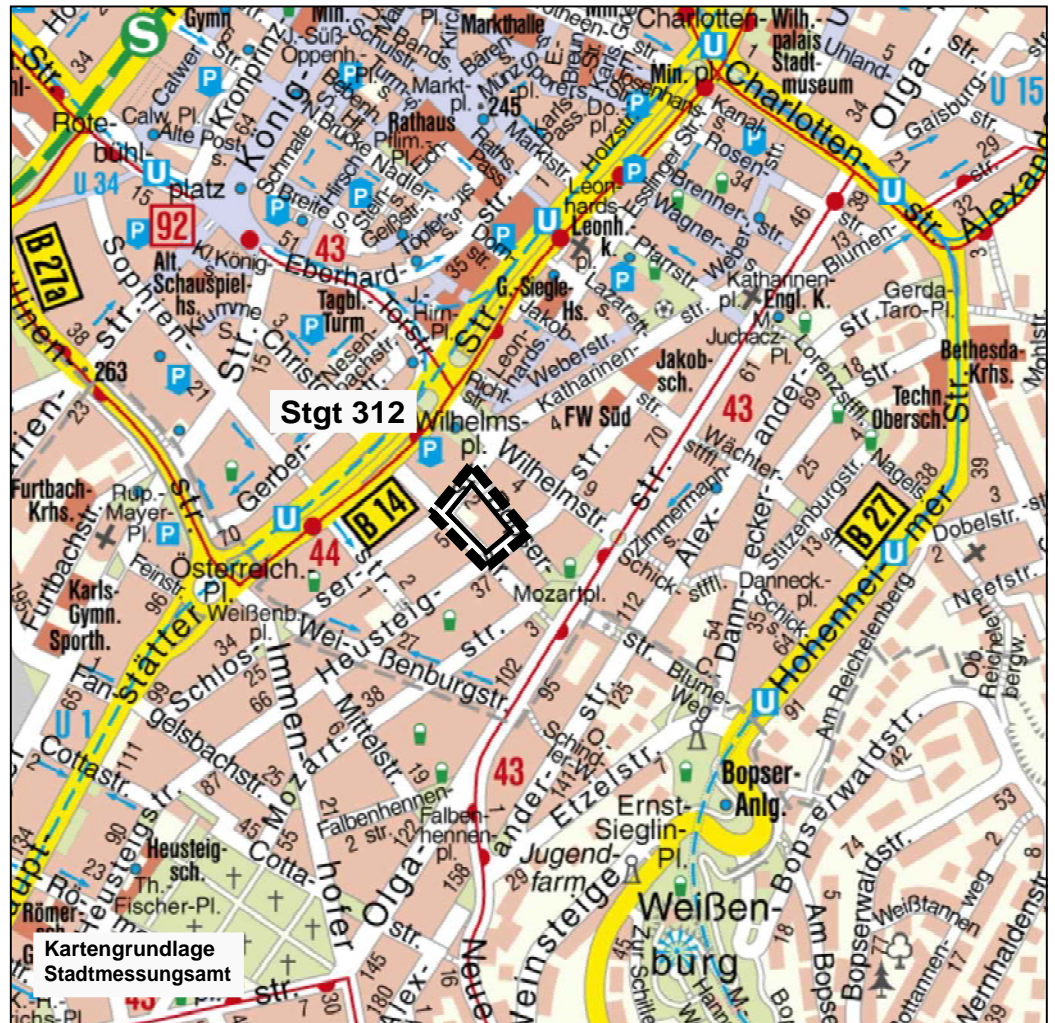


Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Christophstraße / Heusteigstraße (Stgt 312)

im Stadtbezirk
Stuttgart-Mitte

Allgemeine Ziele und Zwecke



1. Planungsgebiet

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Heusteigviertel im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte und hat eine Fläche von ca. 0,35 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen von der Heusteigstraße, der Christophstraße, der Bopserstraße und der Schloßerstraße umgrenzten Baublock in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wilhelmsplatz. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig in kurzer Zeit erreichbar. Topografisch liegt das Plangebiet am Rande des Talgrunds des Stuttgarter Talkessels.

Das Heusteigviertel ist ein Quartier mit innenstädtischem Charakter. Das Wohnquartier hat in seiner städtebaulichen Ordnung und Fassadengestaltung das gründerzeitliche Erscheinungsbild weitgehend erhalten. Typisch ist die vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung mit Wohnhäusern und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und die dichte Bebauung der Blockinnenflächen mit Wohn-, Gewerbe- und Fabrikationsgebäuden, in denen zahlreiche Handwerksbetriebe angesiedelt sind. Die Blockrandbebauung ist im Heusteigviertel geprägt durch den „Stuttgarter Bauwuch“.

Weite Teile des Quartiers erscheinen so nicht als geschlossene, sondern als perforierte Blockrandbebauung. Im Straßenraum finden sich zahlreiche Ladenlokale, die zum überwiegenden Teil nicht mehr durch den Einzelhandel, sondern durch Dienstleistungsgewerbe (z. B. Friseure) genutzt werden. Die Heusteigstraße weist als zentrale Quartiersstraße eine Konzentration von Ladenlokalen auf.

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste Baublock wird nahezu ausschließlich zum Wohnen genutzt. Im Gebäude Christophstraße 35 befindet sich eine evangelische Kindertagesstätte, im Gebäude Bopserstraße 4 ein Handwerksbetrieb und im Gebäude Heusteigstraße 34 eine derzeit leerstehende Ladeneinheit.

Umgebung und Freiflächen

Das Plangebiet sowie die Umgebung zeichnen sich durch eine hohe bauliche Dichte aus, die mit einem hohen Versiegelungsgrad einhergeht. Der Grünflächenanteil im Umfeld des Geltungsbereichs ist dementsprechend gering - das Heusteigviertel ist durch eine Unterversorgung mit Freiflächen gekennzeichnet.

Innerhalb des Heusteigviertels entsteht durch die zur Olgastraße ansteigende Topografie ein Höhenunterschied von ca. 15 m (Wilhelmsplatz - Mozartplatz) bis ca. 25 m (Weißenburgstraße/Olgastraße - Österreichischer Platz). Im Heusteigviertel befinden sich mit dem Spielplatz am Mozartplatz und dem im Blockinnenbereich des Grundstücks Heusteigstraße 43 B gelegenen Kleinkindspielplatz lediglich zwei öffentliche Grünflächen von untergeordneter Größe. Darüber hinaus sind in den Innenbereichen der Blöcke neben kleinen unversiegelten Flächen lediglich zwei größere private Grünflächen vorhanden, von denen sich eine innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet.

Der Baumbestand im Heusteigviertel ist entsprechend dem niedrigen Freiflächenanteil gering. Vereinzelt finden sich Bäume im Innenbereich der Blöcke. Straßenbegleitende Bäume finden sich insbesondere entlang der Christophstraße und Weißenburgstraße, vereinzelt in Kreuzungsbereichen der Heusteigstraße sowie am Mozartplatz.

Verkehrliche Belange

Das Heusteigviertel liegt unmittelbar an der Hauptstätter Straße (B14), von der die Nebenstraße Sophienstraße ins Quartier führt. Weitere Haupteerschließungsstraßen sind die Wilhelmsstraße und die Olgastraße, die das Quartier begrenzen. Das Plangebiet ist über die den Geltungsbereich begrenzenden Nebenstraßen Schlosserstraße und Heusteigstraße gut an die übergeordneten Straßen angebunden.

Durch die zentrale Lage des Heusteigviertels besteht ein breitgefächertes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. So ist das Plangebiet über die Haltestelle Österreichischer Platz mit drei Linien an das Stadtbahnnetz angebunden. Ergänzend liegen an den Rändern des Quartiers die Haltestellen von zwei Buslinien (44 an der Hauptstätter Straße, 43 an der Olgastraße).

Für den Radverkehr ist das Quartier über die Schlosserstraße und die Heusteigstraße erschlossen, auf denen der Radverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt wird. Beide Straßen münden im Nordosten in die Wilhelmstraße, über die in kurzer Zeit die Hauptradroute 1 erreichbar ist.

Gemäß dem Fußverkehrskonzept der Landeshauptstadt Stuttgart vom Juni 2017 wird der Geltungsbereich von einer Hauptfußwegeverbindung und von einer Flanierroute tangiert. Die Christophstraße als Teil der Hauptfußwegeverbindung 13 (Am Bopser bis Hauptstätter Straße) und die Heusteigstraße als Teil der Flanierroute XII (Marienplatz bis Schützenplatz) haben eine wichtige Bedeutung für den Fußverkehr.

Die Innenstadt ist über die Querungen der Hauptstätter Straße auf Höhe des Wilhelmplatzes und der Sophienstraße sowie über die Unterführung der Stadtbahnhaltestelle Österreichischer Platz in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Heusteigviertel im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte. Das Heusteigviertel ist durch hohe bauliche Dichte und einen Mangel an unversiegelten Freiräumen geprägt. Dieser Umstand verstärkt zusammen mit der Lage im Stuttgarter Talkessel die Effekte des fortschreitenden Klimawandels und macht die Adaption an steigende Sommertemperaturen zu einer großen Zukunftsherausforderung.

Seit Aufstellung des „Rahmenplans Heusteigviertel“ 1985 hat sich die Situation im Quartier Heusteigviertel verbessert. Das ehemals stark verkehrsbelastete Viertel ist heute ein gefragtes Wohnquartier in Stuttgart, so dass aus heutiger Sicht die Planungsziele von 1985, die stark auf Maßnahmen im öffentlichen Raum fokussierten, überwiegend erreicht scheinen.

Dennoch besteht im Hinblick auf zukünftige Herausforderungen weiterhin planerischer Handlungsbedarf im Heusteigviertel. Die größte Herausforderung für das Heusteigviertel ist die Bewältigung der zunehmenden bioklimatisch belastenden

Überwärmung, die von der hohen baulichen Dichte und dem großen Anteil versiegelter Flächen im Quartier begünstigt und durch heißer werdende Sommer im Zuge des Klimawandels verstärkt wird. Es gilt die Bildung von „urbanen Hitzeinseln“ zu vermeiden, um ein langfristig lebenswertes Heusteigviertel mit guter Wohnqualität zu erhalten. Um dies zu erreichen, sollten bestehende Freiflächen und Belüftungsschneisen erhalten bleiben. Der Sicherung der bestehenden Freiflächen kommt im Planungskonzept eine zentrale Bedeutung zu, da es aufgrund der Bebauungsstruktur des Heusteigviertels nur schwer möglich ist, neue Freiräume zu schaffen. Zudem sollten die aus der Bautradition des Stuttgarter Bauwichts resultierenden Abstände zwischen den Gebäuden aufgrund ihrer die Luftzirkulation unterstützenden Funktion gesichert werden.

In einem Rahmenplan Talgrund Mitte, der sich derzeit in der Vorbereitung befindet, soll daher unter anderem auch das Heusteigviertel untersucht werden. Analog zum Rahmenplan Talgrund West sollen Maßnahmen und Empfehlungen erarbeitet werden, um die Lebensqualität im Stadtbezirk Mitte zu verbessern.

Der Grund für die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Baublock Heusteigstraße, Christophstraße, Bopserstraße und Schlosserstraße ist die Notwendigkeit der Sicherung einer Grünfläche in privatem Eigentum (Flurstück Nr. 4272/1) sowie der Erhalt und die Sicherung der historisch gewachsenen, perforierten Blockrandstruktur.

Außerdem sollen Potenziale einer Entkernung und Neuordnung im Blockinnenbereich im Hinblick auf die hohe vorhandene bauliche Dichte untersucht werden.

Das Flurstück Nr. 4272/1 ist derzeit der Außenbereich der Evangelische Kindertagesstätte Christophstraße 35. Das geltende Planungsrecht (Baulinienplan von 1895) würde eine Bebauung des Grundstücks nach Baustaffel 2 der Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart aus 1935 (OBS) ermöglichen. Historisch ist die Fläche jedoch seit Aufsiedlung des Heusteigviertels unbebaut und besitzt nach einer Stellungnahme des Amts für Umweltschutz vom 24. September 2018 eine herausragende Bedeutung für stadtklimatische Belange. Auch der Rahmenplan Heusteigviertel von 1985 sieht das Grundstück als erhaltenswerten Freiraum an.

Die derzeit für den Baublock geltende Baustaffel 2 (OBS) ermöglicht zudem eine geschlossene Bauweise, die im Zusammenspiel mit heutigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften die Errichtung einer geschlossenen Bebauung erlaubt. Städtebauliches Ziel ist es jedoch, die das Gebiet prägende Bebauungsstruktur mit ihrem perforierten Blockrand, dem „Stuttgarter Bauwicht“, zu sichern. Insbesondere bei relativ kleinen, dicht bebauten Blöcken wie dem vorliegenden spielt der Bauwicht in Zusammenhang mit Belichtung, Besonnung und Belüftung eine wichtige Rolle beim Erhalt gesunder Wohnverhältnisse. Dem trägt auch die Empfehlung des Rahmenplans Heusteigviertel von 1985 Rechnung, die Einzelgebäudestrukturen beizubehalten und Gebäudehöhen bzw. Stockwerkszahlen im Einzelfall auch im Bereich der Blockrandbebauung stärker zu begrenzen.

Die Umsetzung der Planungsziele des Rahmenplans Heusteigviertel 1985 und der Erhalt des historischen Erscheinungsbilds des Quartiers sind daher zusätzliche Gründe, die das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans begründen.

3. Geltendes Recht und andere Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Das Heusteigviertel wird ebenfalls überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die Ränder des Heusteigviertels zur Hauptstätter Straße und zur Wilhelmstraße werden als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Immenhofer Straße 1895/55 (Baulinienplan) in Verbindung mit der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935. Das Plangebiet ist hier als Baustaffel 2 (gemischtes Gebiet) ausgewiesen.

Weitere Satzungen, Planungen und Rechte:

- Satzung über die Erhaltung städtebaulicher Gesamtanlagen 1988/15, Datum der Rechtsverbindlichkeit 30. September 1988
- Bebauungsplan über die Zulässigkeit von Gaststätten im Heusteigviertel 1994/5, Datum der Rechtsverbindlichkeit 3. März 1994
- Bebauungsplan über den Ausschluss von Einzelhandelsgeschäften mit Sex- und Erotiks Sortiment im Gerber-, Heusteig-, Leonhards- und Bohnenviertel 1998/24, Datum der Rechtsverbindlichkeit 10. Juli 2003
- Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte 2016/11, Datum der Rechtsverbindlichkeit 27. Oktober 2016
- Kulturdenkmale nach § 2 DSchG: Christophstraße 37, Bopserstraße 2, 6, 8 und Heusteigstraße 34
- Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen vom 20. Dezember 2013
- Rahmenplan Heusteigviertel 1985
- Innenzone des Heilquellenschutzgebiets nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg vom 11. Juni 2002
- Klimaatlas Region Stuttgart
- Innenstadtentwicklungskonzept StadtkernZiele 2006
- Gebietstypenplan 1979

4. Planerische Konzeption

Entsprechend den Zielen des Rahmenplans Heusteigviertel aus dem Jahr 1985 und zur Sicherung vorhandener Grünflächen ist es vorgesehen, das Flurstück Nr. 4272/1 als private Grünfläche festzusetzen. Die Nutzung dieser Fläche als Freifläche und Außenspielbereich für die Evangelische Kindertagesstätte Christophstraße 35 kann somit dauerhaft gesichert werden. Falls diese Nutzung aufgegeben werden sollte, ist es planerisches Ziel, die Freifläche für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, um dem Mangel an nutzbaren und erlebbaren grünen Freiräumen entgegenzuwirken.

Es ist vorgesehen, die Art der Nutzungen der sonstigen Flächen, wie im Bestand vorhanden, zu sichern, ohne dass hierdurch ein erheblicher Nachteil sowohl für die Wohnnutzung als auch für Gewerbebetriebe entsteht. Die Art der baulichen Nutzung wird daher im weiteren Verfahren ermittelt. Als mögliche Gebiete kommen Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO, Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO oder Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO in Frage. Die Gebäudehöhe der Bestandsbebauung soll überwiegend gesichert werden. Die Gebäudeabstände, insbesondere der Stuttgarter Bauwuch sowie die Dachform der Blockrandbebauung sollen ebenfalls, wie im Bestand vorhanden, gesichert werden.

Durch Festsetzungen von Begrünungsanteilen, von Dachbegrünungen und von Fassadenbegrünungen im Blockinnenbereich sowie Festsetzungen zum Erhalt von Bestandsbäumen sollen die ökologischen und klimatischen Verhältnisse und damit die Wohnqualität im Quartier zusätzlich verbessert werden.

Die im Bestand vorhandenen Lärmimmissionen sind im Bezug auf die Wohnnutzung im weiteren Verfahren zu untersuchen.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m² betragen. Es gibt in der näheren Umgebung keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht bedürfen.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer Grünfläche in privatem Eigentum, der ökologischen und klimatischen Aufwertung des Blockinnenbereichs und dem Erhalt der perforierten Blockrandstruktur. Die Planung sieht im Geltungsbereich keine

neuen Gebäude und versiegelte Flächen vor. Es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 8. April 2020

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor