

Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Übersicht:

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum, Größe
 - 1.2 Bestand, Nutzung

2. Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
 - 2.3 Verfahren nach § 13a BauGB

3. Planinhalt
 - 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.5 Ausschluss Fremdwerbung
 - 3.6 Mit Rechten zu belastende Flächen
 - 3.7 Verkehr
 - 3.8 Grünbelange
 - 3.9 Altlasten

4. Ver- und Entsorgung

5. Örtliche Bauvorschriften

6. Umweltbelange

7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kosten

8. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

9. Planungsdaten

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte, nordöstlich des Marktplatzes und umfasst im Wesentlichen den östlichen Abschnitt der Sporerstraße.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch das geplante Dorotheen Quartier zwischen Münz- und Holzstraße,
- im Westen durch die Münzstraße,
- im Süden und Osten durch das Kaufhaus Breuninger.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,31 ha.

1.2 Bestand, Nutzung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen öffentlich gewidmete Flächen der Sporerstraße sowie kleinere Grundstücksteile im Bereich des bestehenden Breuninger Kaufhauses. Innerhalb des Straßenraums befinden sich 5 Bestandsbäume, die aufgrund ihres Stammdurchmessers unter die Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart fallen. In der Achse Karlspassage-Karlstraße wird der Geltungsbereich vom verdolten Nesenbach gequert.

Die öffentlichen Flächen werden als Fußgängerbereich genutzt und sind mit Ausnahme der bestehenden Baumquartiere vollständig versiegelt. Die bisherige Anlieferungszone an der Sporerstraße wurde im Zuge des Erweiterungsbaus der Fa. Breuninger an die Holzstraße verlegt.

Die Umgebung ist geprägt durch:

- öffentliche Bauten, wie das Alte und das Neue Schloss,
- die historische Markthalle mit einer Nutzungsmischung aus Handel und Gastronomie,
- das ehemalige Waisenhaus u. a. mit dem Institut für Auslandsbeziehungen,
- *das Gebäude des ehemaligen Hotel Silber,*
- die Gebäude der Firma Breuninger,
- künftig durch das geplante Dorotheen Quartier
- weitere Geschäfts- und Bürogebäude sowie bedeutende Platz- und Freiräume wie den Karlsplatz, Schillerplatz und Marktplatz.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Sporerstraße (Stgt 282) gemischte Baufläche sowie City mit oberzentraler Funktion dar. Die geplante Nutzung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Plangebiet liegt in einem Grünanierungsbereich, der große Teile der Stuttgarter City umfasst.

Bebauungspläne

Das Plangebiet wird hauptsächlich von den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Karlstraße (1988/2) und Dorotheen-/Karlstraße (2013/8) erfasst. Es ist hier als öffentliche Verkehrsfläche bzw. am südlichen und östlichen Rand als Kerngebiet MK festgesetzt. Als weitere Festsetzungen sind u.a. Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenräume, unterirdische Überschreitungen der Baugrenze (Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche), Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen, Geh- und Leitungsrechte sowie Pflanzbindungen für Einzelbäume zu nennen.

Vergnügungseinrichtungen

Das Plangebiet ist von der Satzung 1985/18 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ in Verbindung mit 2003/22 „Vergnügungseinrichtungen u.a. – Citybereich“ erfasst. Der Gemeinderat hat am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption zur Regelung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, welches in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden soll. Für den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5) wurde am 4. Dezember 2012 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des Versorgungsbereichs „City“. Bei diesem handelt es sich um ein A-Zentrum mit überregionaler Bedeutung, in dem Einzelhandel jeder Größe grundsätzlich möglich ist.

Gebietstypenplan

Der Gebietstypenplan sieht für die angestrebte Nutzungsverteilung Gebietstyp IV (Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten/Geschäftszentrum) vor.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung (Zone 1) der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013.

Verordnung zum Schutz der Heilquellen

Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bezüglich eventuell geplanter Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Städtebauliche Gesamtanlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB (städtebauliche Gesamtanlage, M1 - Stadtzentrum). Ziel der Erhaltungssatzung ist der Erhalt des Charakters von Gebieten, die für das Stadtbild Stuttgarts von besonderer Bedeutung sind. Kennzeichnend für das Stadtzentrum ist die Ablesbarkeit von Grundzügen der historischen Stadtstruktur sowie von mehreren Epochen der Stadtentwicklung. Zu nennen sind weiter die Stadtsilhouette, die Stiftskirche, der Tagblatt- und der Bahnhofsturm, das Rathaus sowie die Abfolge der fast quadratischen und mittelpunktsbezogenen Plätze Schlossplatz, Schillerplatz und Karlsplatz.

Kulturdenkmale

Kulturdenkmale nach § 2 DSchG liegen zwar nicht innerhalb des Plangebiets, jedoch unmittelbar angrenzend vor. Zu nennen ist die Markthalle. Auch das weitere Umfeld beinhaltet mehrere Kulturdenkmale (z.B. Altes Schloss, Neues Schloss und das ehemalige Waisenhaus).

2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der südlich an das Plangebiet angrenzende, bestehende Gebäudekomplex (Kaufhaus Breuninger) soll gegenüber dem neu entstehenden Dorotheen Quartier auf bisher überwiegend öffentlicher Fläche in Form von Anbauten mit kleinteiligen Einzelhandelsflächen aufgewertet werden. Darüber hinaus soll auch der öffentliche Raum zwischen Münz- und Holzstraße neu gestaltet und belebt werden.

Die vorgesehene Neubebauung kann auf Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Karlstraße (1988/2) und Dorotheen-/Karlstraße (2013/8) nicht realisiert werden. Es ist daher die Schaffung von neuem Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Vorhaben weicht in einigen Punkten von den geltenden Bebauungsplänen ab. Änderungen im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen sind u. a.:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche (MK-Kerngebiet) im nördlichen Anschluss an das bestehende Breuninger Kaufhaus auf Teilbereichen der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche (Sporerstraße).
- Änderung der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche der Sporerstraße.
- Änderungen in Bezug auf Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen für Einzelbäume.

2.3 Verfahren nach § 13 a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung sowie als Grundlage für andere Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Die geplante Grundfläche im Plangebiet beträgt ca. 700 m², so dass die Obergrenze für die Grundfläche von 20.000 m² nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung.

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz bedürfen. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelenschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem künftigen Dorotheen Quartier erhält die Sporerstraße zwischen Münz- und Holzstraße eine neue nördliche Raumkante. Die Rückseite des Kaufhauses Breuninger auf der südlichen Straßenseite bietet hierzu kein entsprechendes Gegenüber. Entlang der Sporerstraße gegenüber dem neu entstehenden Dorotheen Quartier ist daher auf bisher überwiegend öffentlicher Fläche eine dem bestehenden Kaufhaus Breuninger vorgelagerte neue Bebauung geplant, die zur Belebung und Aufwertung der Sporerstraße beiträgt. Darüber hinaus soll auch der öffentliche Raum zwischen Münz- und Holzstraße neu gestaltet werden.

Die vorgelagerte neue ein- bis zweigeschossige, der Topografie folgende Bebauung bietet Raum für attraktive und belebende Nutzungen in der Sporerstraße. Gleichzeitig entsteht durch die Neubebauung aus der Perspektive des Fußgängers eine spannungsvolle Raumfolge im Verlauf der Sporerstraße mit einem Wechsel aus platzartigen Aufweitungen (Bereich Markthalle und Bereich Eingang Karlspassage) und einem eng gefassten Straßenraum (Sporerstraße). Der bisher eher als „Rückseite“ empfundene Nordausgang der Karlspassage wird durch die Neubebauung und die Neugestaltung des öffentlichen Raums zwischen Münz- und Holzstraße gleichzeitig gestalterisch aufgewertet.

Von Bedeutung ist dies u. a. auch für die Fußwegeverbindung zum Bohnenviertel über die Hauptstätter Straße hinweg (Achse Sporer-/Rosenstraße).

3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sowie unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungen in den angrenzenden Bereichen (Kerngebiet) wird das Plangebiet als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen tragen der zentralen innerstädtischen Lage Rechnung. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Wettbüros in den Untergeschossen und im 1. Obergeschoss.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund des hierdurch zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens im Plangebiet ausgeschlossen. Damit wird das Ziel verfolgt die Sporerstraße auch zukünftig vom motorisierten Verkehr freizuhalten (siehe Ziffer 3.7 Verkehr) und das Plangebiet für die zulässigen Nutzungen vorzuhalten.

Tankstellen entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Plangebiets und seiner Umgebung mit einer hochwertigen Nutzung (Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung und Wohnen). Außerdem soll die städtebauliche und verkehrliche Situation durch diese Nutzungen nicht verschlechtert werden. Sie werden deshalb von der Zulässigkeit ausgenommen.

Im Sinne einer Konfliktvermeidung und mit dem vorrangigen Ziel, im Plangebiet eine städtebaulich erwünschte Nutzungsmischung aus Handel- und Dienstleistungsflä-

chen sowie Gastronomie in den erdgeschossnahen Zonen zu ermöglichen, werden Wohnungen jeglicher Art ausgeschlossen.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen. Mit dieser Maßnahme sollen Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbilds, Lärmbelästigungen sowie negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld vermieden werden.

Vergnügungsstätten und Wettbüros sollen im Bebauungsplan durch eine geschossweise Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO geregelt werden (vertikale Steuerung) und daher nur in den Untergeschossen und im 1. Obergeschoss zulässig sein. Es hat sich in Stuttgart gezeigt, dass die größten Auswirkungen von Vergnügungsstätten von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier funktionale Brüche erzeugen und zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen, die es in einer Hauptgeschäftslage zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden gilt. Außerdem soll durch den Ausschluss dieser Nutzungen in den Erdgeschosszonen ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ mit entsprechenden daraus folgenden städtebaulichen Missständen verhindert werden.

Der Ausschluss dieser Nutzungen im Erdgeschoss soll damit auch die zukünftige Entwicklung der Geschäftslage begünstigen. Mit dieser Maßnahme sollen Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbilds, Lärmbelästigungen sowie negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld vermieden werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt.

Die GRZ wird auf den Wert von 1,0 festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich am Charakter der Umgebung im engeren Stadtkern und ist erforderlich, um das zugrundeliegende Bebauungskonzept realisieren zu können.

Rechnerisch ergibt sich aufgrund der Höhenbeschränkung (HbA) der zulässigen Baukörper eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,85. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein MK-Gebiet (GFZ 3,0) wird nicht erreicht.

Die differenzierten Höhenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung der Straßenumbelichtung/-besonnung und der Geländetopografie getroffen. Sie ermöglichen die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes. Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird als maximale Höhe über Normal Null festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen werden ausnahmsweise nur für einzelne Lüftungsrohre um bis zu 1,0 m Höhe unter Einhaltung eines Abstandes von mindestens 2,0 m zur Außenkante des Dachrandes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen.

Die Dachlandschaft der maximal zweigeschossigen Anbauten entlang der Sporerstraße ist von den angrenzenden Gebäuden gut einsehbar. Technische Anbauten wie z.B. Lüftungs- und Rückkühlgeräte würden den architektonischen Gebäudeeindruck erheblich beeinträchtigen, gleichzeitig negative optische Auswirkungen auf den Straßenraum auslösen und der städtebaulich gewünschten vollflächigen extensiven Dachbegrünung (siehe pv) widersprechen. Daher sollen technische Aufbauten auf den Dachflächen ausgeschlossen werden (siehe Ziffer 5 Dachgestaltung).

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels einer Baugrenze festgesetzt. Sie ergibt sich aus dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Bebauungskonzept. Die Festsetzung eines Baufensters in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise sichert einen gewünschten durchgängigen Baukörper entlang der Sporerstraße. Durch die geplante teilweise Verengung des öffentlichen Raums im mittleren Bereich der Sporerstraße entsteht eine städtebaulich gewollte spannungsvolle Raumfolge mit einem Wechsel zwischen platzartigen Aufweitungen (Bereich Markthalle und Bereich Eingang Karlspassage) und einem enger gefassten Straßenraum.

Eine Überschreitung der Baugrenze und Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen durch Dachüberstände um bis zu 0,8 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn die im Lageplan festgesetzten Bestandsbäume erhalten und nicht gefährdet bzw. beeinträchtigt werden. Die Überschreitungsmöglichkeit schafft damit Spielräume für die architektonische Gebäudegestaltung und Fassadenprofilierung gegenüber dem öffentlichen Raum und berücksichtigt zugleich teilweise den straßenraumprägenden Baumbestand.

Teile der an die Baufelder angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen dürfen durch unterirdische Gebäudeteile unterbaut werden. Im Bereich der Sporerstraße schafft dies die Voraussetzung für eine unterirdische Verbindung zwischen dem künftigen Dorotheen Quartier und dem Hauptbau der Fa. Breuninger.

3.5 Ausschluss Fremdwerbung

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage besitzt das Plangebiet eine hohe Attraktivität in Bezug auf die Anbringung/Aufstellung von Werbeanlagen für Fremdwerbung. Eine gestalterische Dominanz von Werbeanlagen mit Fremdwerbung mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich der Sporerstraße soll durch den Ausschluss von Fremdwerbung verhindert werden.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Zuge einer möglichen weiteren Überdeckung der B 14 südlich des Charlottenplatzes eine Fußwegeverbindung zum Bohnenviertel eingerichtet werden soll und die Achse Sporerstraße – Rosenstraße in diesem Zusammenhang weiter an Bedeutung gewinnen wird.

3.6 Mit Rechten zu belastende Flächen

Mit dem Gehrecht (gr) zu Gunsten der Allgemeinheit wird die direkte fußläufige Verbindung zur Karlspassage gesichert, die eine wichtige Verbindung zur Eberhardstraße darstellt. Das im Bebauungsplan Karlstraße (1988/2) festgesetzte Fahrrecht auf dem Flurstück Nr. 115/5 (Karlspassage) wurde mit einem nachträglichen Änderungsvertrag vom 10.03.1993 zwischen der Stadt Stuttgart und dem Grundstückseigentümer (UR Nr. 49/1993) aufgehoben.

Mit dem Leitungsrecht (lr) wird zudem die Führung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Nesenbachkanal gesichert.

3.7 Verkehr

Erschließung, Parkierung

Die fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Sporerstraße, die als Fußgängerzone, mit Anlieferung während der üblichen Lieferzeiten, zwischen Münz- und Holzstraße neu gestaltet wird. Damit wird das Ziel verfolgt die Sporerstraße auch zukünftig vom motorisierten Verkehr freizuhalten.

Die für die Neubebauung erforderliche Parkierung kann in der geplanten Tiefgarage des Dorotheen Quartiers bzw. in der bestehenden Parkierungsanlage des Kaufhauses Breuninger nachgewiesen werden.

Oberirdische Stellplätze sind städtebaulich nicht erwünscht und daher auch nicht vorgesehen. Die Anlieferung der geplanten kleinteiligen Einzelhandelsflächen erfolgt zukünftig über die Sporerstraße. Aufgrund der geringen Geschossfläche, die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht wird, ist keine wesentliche zusätzliche Lärmbelastung (z.B. durch Anlieferverkehr) zu erwarten. Die Münzstraße ist als Fahrradstraße im städtischen Radwegekonzept ausgewiesen. Die Anordnung der erforderlichen Fahrradstellplätze wurde im städtebaulichen Vertrag vom 1. Juli 2013/ 2.Juli.2013 geregelt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht ein sehr guter Anschluss an den ÖPNV. Die Stadtbahnhaltestelle Charlottenplatz (U1, U2, U4, U5, U6, U7, U12 und U15) befindet sich unmittelbar östlich des Plangebiets. Hinzu kommt die Bushaltestelle Dorotheenstraße (Buslinien 43 und 44).

3.8 Grünbelange

Für Flachdächer über den obersten Geschossen wird eine vollflächige extensive Dachbegrünung festgesetzt. Neben der Gestaltung einer sogenannten „fünften Fassade“ dienen diese Festsetzungen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Baumbilanz

Das Plangebiet liegt im Bereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart. Es weist einen Bestand von 5 Bäumen auf. Diese Bäume sind durch Pflanzbindungen im Bebauungsplan Dorotheen-/Karlstraße (2013/8) festgesetzt. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Dorotheen-/Karlstraße (2013/8) ein Pflanzgebot für einen Einzelbaum festgesetzt, der bisher nicht gepflanzt wurde.

Durch die geplanten baulichen Erweiterungen im Bereich des bisherigen öffentlichen Straßenraums an der Sporerstraße entfällt das Pflanzgebot und es müssen insgesamt 2 Bestandsbäume entfernt werden. Die große Platane im Bereich des Nordausgangs der Karlspassage sowie zwei Bäume im Bereich Sporerstraße/Münzstraße bleiben erhalten.

Es ergibt sich somit gemäß Baumschutzsatzung ein Ersatzbedarf von insgesamt 5 Bäumen (zwei Bäume im Verhältnis 1:2 sowie das Pflanzgebot für einen Einzelbaum aus dem Bebauungsplan Dorotheen-/Karlstraße (2013/8) im Verhältnis 1:1). Ersatzpflanzungen innerhalb des Straßenraums der Sporerstraße sind aufgrund der städte-

baulichen Konzeption des Straßenraums, der vorhandenen und geplanten Unterbauung der Straße sowie vorhandener Leitungstrassen nicht möglich.

Die notwendigen Ersatzpflanzungen sind daher außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im unmittelbaren Umfeld herzustellen. Darüber hinaus können zusätzlich zu den Ersatzpflanzungen zwei weitere Bäume gepflanzt werden. Anzahl, Pflanzqualitäten, Baumarten und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden im Ergänzungsvertrag geregelt. Dieser Vertrag ändert die diesbezüglichen bestehenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag vom 1. Juli 2013 / 2. Juli 2013 zum Bebauungsplan Dorotheen-/Karlstraße (2013/8).

Grünsanierungsbereich

Das Plangebiet liegt in einem sogenannten Grünsanierungsbereich, der große Teile der Stuttgarter City umfasst. Innerhalb dieser Bereiche herrscht insgesamt ein Mangel an Stadtgrün. Ziel ist es, die Grünausstattung zu verbessern.

Die geplante Dachbegrünung entspricht dieser Intention.

Darüber hinaus wird der Wegfall von zwei Bestandsbäumen und einem Pflanzgebot für einen Einzelbaum durch die Neupflanzung von mindestens fünf Bäumen im nahen Umfeld kompensiert. Aufgrund des geplanten Maßes der baulichen Nutzung, des Anteils an unterbauten Flächen sowie der erforderlichen Verkehrsflächen steht kein weiterer Flächenanteil zur Verfügung, der für Maßnahmen einer Grünsanierung herangezogen werden kann.

3.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Teilflächen des Altstandorts „Markstraße 3“ (ISAS-Nr. 360; Flst. Nr. 121, Nr. 121/18) sowie des Altstandorts „EV-Tankstelle Dorotheenstraße 6“ (ISAS-Nr. 5050; Flst. Nr. 119/16). In den betroffenen Bereichen sind keine Untergrundverunreinigungen bekannt.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maße an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwasserbeseitigung ist ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Kanäle.

Für die Dachflächen über den obersten Geschossen ist eine Begrünung mit einer 12 cm dicken Substratschicht festgesetzt. Durch die Vorschrift zur Begrünung der Dachflächen wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, eine Verminderung von Abflussspitzen und eine Entlastung der Kanalisation erreicht.

Die Versorgung des Plangebiets bezüglich Energie und Telekommunikation ist gesichert und wird mit den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Hauptbau der Fa. Breuninger im Bereich der neuen Anlieferungszone an der Holzstraße.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen im Wesentlichen der Umsetzung der Gestaltungsabsichten des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Baukonzeptes für das Plangebiet.

Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung/-begrünung soll eine grüne Dachaufsicht als „fünfte Fassade“ der geplanten Neubebauung gesichert werden. Gleichzeitig wird hierdurch eine Verminderung von Abflussspitzen sowie ein Beitrag zur Minderung der klimatischen Belastungen durch bereits im Bestand bestehende Versiegelung und Bebauung geleistet.

Um eine ruhige Dachlandschaft für die geplanten untergeordneten Anbauten zu erreichen, werden im Plangebiet nur Flachdächer zugelassen und auf denen technische Aufbauten nicht zulässig sind.

Beschränkung Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets und seines Umfelds aus. Sie sind in Bezug auf die Vorgaben für das nördlich angrenzende Dorotheen Quartier abgestimmt.

Mülltonnenstandplätze nur innerhalb der Gebäude

Die Pflicht, Mülltonnenstandplätze innerhalb der Gebäude vorzusehen, wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild der Sporer- und Münzstraße aus, da sie damit vom öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar sind.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Sporerstraße“ (Stgt 282) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Schutzgut Mensch

Wohn- und Erholungsnutzung findet innerhalb des Geltungsbereichs nicht statt. Arbeitsstätten sind in Form von Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsarbeitsplätzen in den direkt südlich angrenzenden Gebäuden vorhanden.

Im nördlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet entsteht auf der Grundlage des Bebauungsplans Dorotheen-/Karlstraße (2013/8) das Dorotheen Quartier mit umfangreichen Flächen für Büros (Ministerien) sowie einzelnen Wohnungen in den Obergeschossen und kleinteiligen Einzelhandelsflächen in den erdgeschossnahen Zonen. Die Münzstraße im Westen ist als Fahrradstraße ausgewiesen.

Der bisher eher als „Rückseite“ empfundene Nordausgang der Karlspassage und der sich anschließende Abschnitt der Sporerstraße werden durch die Neubebauung und die Neugestaltung des öffentlichen Raums zwischen Münz- und Holzstraße gestalterisch aufgewertet.

Die Neugestaltung führt zu einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität gegenüber der bestehenden Situation und schafft gleichzeitig neue attraktive Aufenthaltsflächen.

Aufgrund der geringen Geschossfläche, die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht wird, sowie die weitgehend dem Fußgänger vorbehaltene öffentliche Verkehrsfläche (Sporerstraße) ist keine wesentliche zusätzliche Lärmbelastung (z. B. durch Anlieferverkehr) zu erwarten.

Es ergeben sich daher und auch aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf den Menschen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Mit Ausnahme von fünf Baumstandorten, die aufgrund ihres Stammdurchmessers unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart fallen, bestehen keine weiteren Vegetationselemente.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Dorotheen-/Karlstraße (2013/8) wurde 2010 ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt sowie eine ergänzende Untersuchung im Frühjahr 2011 durchgeführt, die auch das Plangebiet erfassen. Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf artenschutzrelevante Tierarten. Das Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist auch weiterhin im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine Überprüfung anhand einer erneuten artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Baumbilanz

Das Plangebiet liegt im Bereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart. Es weist einen Bestand von 5 Bäumen auf. Diese Bäume sind durch Pflanzbindungen im Bebauungsplan Dorotheen-/Karlstraße (2013/8) festgesetzt. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Dorotheen-/Karlstraße (2013/8) ein Pflanzgebot für einen Einzelbaum festgesetzt, der bisher nicht gepflanzt wurde.

Durch die geplanten baulichen Erweiterungen im Bereich des bisherigen öffentlichen Straßenraums an der Sporerstraße entfällt das Pflanzgebot und es müssen insgesamt 2 Bestandsbäume entfernt werden. Die große Platane im Bereich des Nordausgangs der Karlspassage sowie zwei Bäume im Bereich Sporerstraße/Münzstraße bleiben erhalten.

Es ergibt sich somit gemäß Baumschutzsatzung ein Ersatzbedarf von insgesamt 5 Bäumen (zwei Bäume im Verhältnis 1:2 sowie das Pflanzgebot für einen Einzelbaum aus dem Bebauungsplan Dorotheen-/Karlstraße (2013/8) im Verhältnis 1:1). Ersatzpflanzungen innerhalb des Straßenraums der Sporerstraße sind aufgrund der städtebaulichen Konzeption des Straßenraums, der vorhandenen und geplanten Unterbauung der Straße sowie vorhandener Leitungstrassen nicht möglich.

Die notwendigen Ersatzpflanzungen werden außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im unmittelbaren Umfeld hergestellt. Anzahl, Pflanzqualitäten, Baumarten und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden im Ergänzungsertrag geregelt. Dieser Vertrag ändert die diesbezüglichen bestehenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag vom 1. Juli 2013 / 2. Juli 2013 zum Bebauungsplan Dorotheen-/ Karlstraße (2013/8).

Schutzgut Boden

Der Festgesteinsuntergrund wird im Plangebiet überwiegend vom Unterkeuper (ku), einer Wechselfolge aus Ton-, Sand- und Dolomitsteinen, und nur in einem Teilbereich vom Gipskeuper (km1) gebildet. Diese Schichten werden von anthropogenen

Auffüllungen, lokal auch historischen Stadt- und Schlossgrabenauffüllungen sowie von jungen Tal- bzw. Hangablagerungen überlagert.

Aufgrund der Nutzungen in der Vergangenheit kommen im Plangebiet keine natürlichen oder wenig beeinflussten Böden vor. Vielmehr liegen Böden vor, die durch Umlagerung, Verdichtung oder Beimengung von Fremdmaterial eine deutliche anthropogene Überformung aufweisen. In der Planungskarte Bodenqualität wird dem Plangebiet deshalb die Bodenqualität Stufe 0 (fehlend) zugeordnet.

Im Vergleich zur Bestandssituation (nahezu vollständige Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen und Gebäudeteile) sind durch die beabsichtigte Neuplanung keine Veränderungen in der Bilanz nach dem Bodenschutzkonzept (BOKS) der Landeshauptstadt Stuttgart zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Teilflächen des Altstandorts „Markstraße 3“ (ISAS-Nr. 360; Flst. Nr. 121, Nr. 121/18) sowie des Altstandorts „EV-Tankstelle Dorotheenstraße 6“ (ISAS-Nr. 5050; Flst. Nr. 119/16), innerhalb denen jedoch keine Untergrundverunreinigungen bekannt sind.

Insgesamt erfüllen die Böden des Geltungsbereichs keine nennenswerten Funktionen bei der Grundwasserneubildung, als Vegetationsstandort oder als Lebensraum für Bodenorganismen.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der bereits bisher nahezu vollständig versiegelten Flächen im gesamten Geltungsbereich führt die geplante Neubebauung nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Für den Wasserhaushalt besitzen die Flächen des Plangebiets insgesamt eine geringe Bedeutung. Das Niederschlagswasser wird direkt in die Kanalisation geleitet. Regenwasserrückhaltung und Grundwasserneubildung finden nicht statt. In der Achse Karlspassage-Karlstraße wird der Geltungsbereich vom verdolten Nesenbach gequert, der jedoch durch die geplanten baulichen Erweiterungen nicht tangiert wird. Im Rahmen der laufenden Baumaßnahmen für das Dorotheen Quartier bleibt der dort verlaufende Hauptabwassersammler Nesenbachkanal erhalten und wird lediglich unterbaut. Aufgrund der Lage in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets liegt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in den Untergrund vor. Da aus dem neuen Planungsrecht keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen resultieren, die zu einer Veränderung des Oberflächenabflusses oder der Grundwasserneubildungsrate führen, führt das Vorhaben auch nicht zu einem Eingriff in das Schutzgut Wasser. Die geplante Dachbegrünung trägt zu einer geringfügigen Verzögerung des Niederschlagsabflusses bei.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet wird nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) als Stadtkern-Klimatop ausgewiesen. Kennzeichnend ist ein intensiver Wärmeinseleffekt, der sich aufgrund einer tagsüber stattfindenden starken Aufheizung verbunden mit einer geringen nächtlichen Auskühlung ausbildet. Diese Vorbelastung resultiert aus dem hohen Anteil versiegelter oder überbauter Flächen. Der Wärmeinseleffekt bedingt zusammen mit der massiven Bebauung Windfeldstörungen und problematischen Luftaustausch.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation liegt eine erhebliche Vorbelastung durch straßenverkehrsbedingte Luftschadstoffe vor. Dies lässt sich anhand von Luftschadstoffkonzentrationen aus dem Informationssystem „Stadtklima 21“ im näheren Um-

feld des Plangebiets belegen, die für die Hauptstätter Straße (B 14) und die Planie in einer Modellrechnung für das Jahr 2010 ermittelt wurden. Demnach ist entlang beider Straßenzüge mit Überschreitungen des ab 2010 gültigen Jahresmittelgrenzwerts der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂) sowie der zulässigen Anzahl von 35 Überschreitungen im Kalenderjahr des seit 2005 gültigen Tagesmittelgrenzwerts für Feinstaub (PM10) zu rechnen. Darüber hinaus wird entlang der Planie für PM10 auch eine Überschreitung im Jahresmittel prognostiziert.

Im Plangebiet sind mit fünf Bäumen Pflanzbestände vorhanden, die sich durch Verdunstung, Sauerstoffproduktion und Bindung von Stäuben günstig auf Klima und Lufthygiene auswirken.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die Innenstadtlage klimatisch und lufthygienisch vorbelastet. Es verfügt über nur wenige klimaaktive Vegetationselemente und ist daher insgesamt von geringer Bedeutsamkeit für die Schutzgüter Klima und Luft. Die Bedeutung der bestehenden Bäume ist jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der Lage des Planungsgebiets in der klimatisch und lufthygienisch stark vorbelasteten Innenstadt zu sehen.

Die Verringerung des Straßenquerschnitts der Sporerstraße entsteht nur durch die geplanten Anbauten im Erdgeschossbereich, sodass keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Besonnung und der Belüftung zu erwarten sind.

Weiterhin können mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung, dem Erhalt von drei stadtbildprägenden Einzelbäumen (zwei Bäume im Bereich Sporerstraße/Münzstraße, ein Baum im Bereich Nordausgang-Karls Passage) sowie der Neupflanzung von mindestens 5 Bäumen im näheren Umfeld des Plangebietes negative Auswirkungen auf das Stadtklima vermieden bzw. minimiert und weitgehend kompensiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Stadtlandschaft/ Stadtbild

Das Stadtbild im Bereich des Plangebietes wird gegenwärtig durch den öffentlichen Straßenraum der Sporerstraße mit den bestehenden Baumstandorten sowie der straßenbegleitenden Bebauung mit dem Kaufhaus Breuninger, der Markthalle sowie dem zukünftigen Dorotheen Quartier geprägt. Aufgrund der nur geringen Gebietsgröße sowie der geringen geplanten Gebäudehöhen besitzt die Neubebauung keine Fernwirkung. Der öffentliche Straßenraum der Sporerstraße erfährt innerhalb des Plangebietes durch die geplante Neubebauung eine spannungsvolle stadträumliche Gliederung und wird damit aufgewertet. Negative Auswirkungen durch den Verlust von Bestandsbäumen werden durch entsprechende Neupflanzungen von mittel- bis großkronigen Bäumen außerhalb des Plangebiets, jedoch im nahen Umfeld, minimiert. Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Stadtbild zu erwarten.

Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Biotop kommen weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vor. Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet sind Teilflächen des FFH-Gebiets Nr. 7220-341 „Stuttgarter Bucht“ ca. 1,6 km südöstlich (Waldgebiet am Frauenkopf) und ca. 3,1 km nördlich (Rosensteinpark) zu nennen. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind aufgrund der geplanten geringen Baumassen und der kleinen Gesamtfläche nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale nach § 2 DSchG liegen zwar nicht innerhalb des Plangebiets, jedoch unmittelbar angrenzend vor. Zu nennen ist die Markthalle. Auch das weitere Umfeld weist mehrere Kulturdenkmale auf (z. B. Altes Schloss, Neues Schloss und das ehemalige Waisenhaus).

Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets.

Im Kreuzungsbereich von Karl- und Sporerstraße lässt sich der Verlauf der ersten Stadtbefestigung aus dem frühen 13. Jahrhundert erkennen; der Anstieg der Sporerstraße in Richtung Karlstraße resultiert aus der Topografie des alten Stadtwalls.

Das Plangebiet besitzt durch die angrenzenden Kulturdenkmale und eventuelle archäologische Funde eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kosten

Die geplante Neubebauung ist überwiegend auf bisher öffentlicher Straßenfläche geplant. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Stuttgart über den Erwerb städtischer Grundstücke zu treffen. Der im Zusammenhang mit der Errichtung des Dorotheen Quartiers abgeschlossene städtebauliche Vertrag wurde mit einem Ergänzungsvertrag angepasst.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Gutachten.

8. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Die mit dem Bebauungsplan Stgt 282 ermöglichte zusätzliche Geschossfläche dient der Erweiterung der bestehenden, südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen bzw. schafft Möglichkeiten für Einzelhandelsflächen in den erdgeschossnahen Zonen entlang der Sporerstraße. Eine Wohnnutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Der Bebauungsplan Stgt 282 löst damit kein Verfahren nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell aus.

9. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 3.149 m²
davon Kerngebiet	ca. 724 m ²
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.425 m ²

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 14. April 2015 / 5. Oktober 2015

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor