

Stuttgart, 05.02.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sporerstraße im Stadtbezirk S-Mitte (Stgt 282)**

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	16.02.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.02.2016

**Beschlußantrag:**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sporerstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 282) wird in der Fassung vom 14. April 2015 / 5. Oktober 2015 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung zum Bebauungsplan vom 14. April 2015 / 5. Oktober 2015.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die E. Breuninger GmbH & Co. beabsichtigt, die Sporerstraße zwischen dem bestehenden Kaufhaus Breuninger und dem neu entstehenden Dorotheen Quartier durch Anbauten mit kleinteiligen Einzelhandelsflächen aufzuwerten und zu beleben. Gleichzeitig soll auch der öffentliche Raum zwischen Münz- und Karlstraße neu gestaltet werden.

Die vorgesehene Neubebauung kann auf Grundlage der für das Plangebiet geltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Karlstraße (1988/2) und Dorotheen- / Karlstraße (2013/8) nicht realisiert werden. Es ist daher eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht bzw. wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung nicht wahrgenommen. Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden ebenso keine Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB im zeitlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung gemäß § Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen. Die gesamten Äußerungen sind in den Anlagen 5 und 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden im Textteil und in der Begründung redaktionelle Änderungen vorgenommen:

Die im Textteil aufgeführten Hinweise (Bodendenkmalpflege) wurden unter Ziffer 5 teilweise ergänzt. In der Begründung wurde unter Ziffer 1.2 eine Ergänzung vorgenommen. Die Ergänzungen sind im Textteil und in der Begründung des Bebauungsplanes kursiv gedruckt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten sowie die sonstigen dem Bauvorhaben zuzurechnenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu, sowie hinsichtlich der grundstücksrechtlichen Änderungen, der Gestaltung und Kostentragung von Maßnahmen im öffentlichen Raum wurde ein Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag vom 1. Juli 2013 / 2. Juli 2013 (Anlage 10) sowie ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (siehe Anlage 11).

#### **Beteiligte Stellen**

Referat WFB, Referat T

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 14. April 2015 / 5. Oktober 2015
3. Bebauungsplan (Verkleinerung) vom 14. April 2015 / 5. Oktober 2015
4. Textteil zum Bebauungsplan vom 14. April 2015 / 5. Oktober 2015
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
7. Lageplan Ersatzpflanzungen zum Bebauungsplan Sporerstraße (Stgt 282) vom 27. Februar 2015
8. Planungskonzept - Lageplan vom 21. August 2015
9. Planungskonzept - Ansicht vom 21. August 2015
10. Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag vom 1. Juli 1013 / 2. Juli 2013
11. Städtebaulicher Vertrag

## **Ausführliche Begründung:**

1. Verfahrensablauf
2. Begründung zum Bebauungsplan
3. Umweltbelange
4. Planungsvorteil
5. Städtebaulicher Vertrag
6. Finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz

### **1. Verfahrensablauf**

Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

##### Bezirksbeirat Stuttgart-Mitte

Am 17. Juli 2014 hat der Bezirksbeirat Stuttgart-Mitte der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (GRDrs 428/2014) einstimmig zugestimmt.

##### Ausschuss für Umwelt und Technik

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) hat am 22. Juli 2014 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Sporerstraße (Stgt 282) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte gefasst (GRDrs 428/2014).

#### **1.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 5. September 2014 bis 10. Oktober 2014 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus. Während dieser Zeit wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 7. Oktober 2014 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Zu diesem Termin erschienen keine Bürger.

#### **1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 8. September 2014 und der Frist von einem Monat durchgeführt.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

#### **1.4 Mündlicher Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik**

Am 14. Oktober 2014 wurde der Ausschuss für Umwelt und Technik mündlich über den Stand des Bauvorhabens informiert.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat dem Bauvorhaben mit folgenden Maßgaben mehrheitlich zugestimmt:

1. Prüfung des Erhalts der beiden bestehenden Bäume im Westen des Plangebiets (Sporerstraße/ Ecke Münzstraße),
2. Begrünung der Dächer verbunden mit der Forderung, technische Aufbauten auf ein Minimum zu beschränken,
3. Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume im Nahbereich des Dorotheen Quartiers und
4. Schaffung von ausreichend Sitzgelegenheiten ohne kommerziellen Zwang im Dorotheen Quartier (Sporerstraße).

Die Maßgaben Nr. 1 bis Nr. 3 wurden im Bebauungsplanentwurf Sporerstraße (Stgt 282) vom 14. April 2015 berücksichtigt. Die angesprochenen Bestandsbäume wurden als Pflanzbindung festgesetzt. Technische Aufbauten wurden mit Ausnahme von Lüftungsrohren ausgeschlossen. Die Maßgabe Nr. 4 wurde in einem Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist, dargestellt und geregelt.

#### 1.5 Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

##### Geltungsbereichsanpassung

Der Geltungsbereich wurde im Rahmen des Auslegungsbeschlusses gegenüber dem Aufstellungsbeschluss entlang der Sporerstraße von 0,33 ha auf 0,31 ha im Bereich Münz-/Sporerstraße geringfügig verkleinert bzw. angepasst. Grund dafür ist, dass der bestehende Gehweg entlang der Münzstraße in seiner Breite erhalten bleiben soll. Es gelten dort weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Karlstraße (1988/2).

##### Bezirksbeirat Stuttgart-Mitte

Am 29. Juli 2015 hat der Bezirksbeirat Stuttgart-Mitte der Vorlage zum Auslegungsbeschluss (GRDRs 179/2015) mehrheitlich zugestimmt.

##### Ausschuss für Umwelt und Technik

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) hat am 30. Juni 2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Sporerstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 282) vom 14. April 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (GRDRs 179/2015).

#### 1.6 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2. Juli 2015 und der Frist von einem Monat parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

### 1.7 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung vom 14. April 2015 lagen in der Zeit vom 10. Juli bis 14. August 2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich aus. Während dieser Zeit wurden keine schriftlichen Stellungnahmen bzw. Anregungen vorgebracht.

## **2. Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes wurden in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 14. April 2015/ 5. Oktober 2015 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten, Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen zu den umweltbezogenen Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft wurden zugleich öffentlich ausgelegt.

## **3. Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

Die Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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 neue attraktive Aufenthaltsflächen.

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.

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 und Wasser.

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.

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 eine ausreichende Besonnung und Belüftung weiterhin gewährleistet ist.

Weiterhin können mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung, dem Erhalt von drei stadtbildprägenden Einzelbäumen (zwei Bäume im Bereich Sporerstraße/ Münzstraße, ein Baum im Bereich Nordausgang-Karlspassage) sowie der Neupflanzung von mindestens 5 Bäumen außerhalb des Plangebietes, aber im nahen Umfeld, negative Auswirkungen auf das Stadtklima vermieden bzw. minimiert und weitgehend kompensiert werden.

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 durch die geplanten baulichen Erweiterungen nicht zu erwarten.

Ein Bodeneingriffsplan wurde erstellt und der Fachbehörde zur Verfügung gestellt. Die archäologische Denkmalpflege wird im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen beteiligt.

#### 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 Ergänzungsvertrag geregelt. Dieser Vertrag ändert die diesbezüglichen bestehenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag vom 1./2. Juli 2013 zum Bebauungsplan Dorotheen-/Karlstraße (2013/8).

#### **4. Planungsvorteil**

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.

#### **5. Städtebauliche Verträge**

Zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Vorhabenträger wurde ein Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag vom 1. Juli 2013 / 2. Juli 2013 sowie ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin wurden im Wesentlichen Regelungsinhalte zur Freiraumgestaltung, zur Kostenverteilung der Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sowie zu notwendigen Ersatzpflanzungen getroffen. Im Zuge dessen wurde der städtebauliche Vertrag, der im Rahmen des Bebauungsplanes Dorotheen-/ Karlstraße (2013/8) geschlossen wurde, angepasst.

## 6. Finanzielle Auswirkungen

### Kosten

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

Die heutigen Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Teilfläche des Flurstücks Nr. 121/18 im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart. Im Zuge der Neubebauung ist zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Vorhabenträger eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zum Erwerb der Flächen zu treffen.

Für die öffentlichen Flächen im Umfeld der geplanten Neubebauung ist eine Neugestaltung vorgesehen. Hinsichtlich der genauen Ausgestaltung und einer etwaigen Kostenverteilung zwischen Vorhabenträger und Stadt wird mit dem Tiefbauamt ein Baudurchführungsvertrag abgeschlossen.

Im Zuge dessen wurde der städtebauliche Vertrag, der im Rahmen des Bebauungsplanes Dorotheen-/Karlstraße (2013/8) geschlossen wurde in einem Ergänzungsvertrag angepasst.

### Beitragsrecht

#### Erschließungsbeitragsrecht

Bei der Sporerstraße, der Münzstraße, der Karlstraße und der Karls-Passage handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle, bei denen Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen.

### Kanalbeitragsrecht

Für das Planprojekt im Rahmen des Bebauungsplans Stgt 282 findet ein Mittelrückfluss über Kanalbeiträge statt. Dieser beträgt - unter dem Vorbehalt der Unverbindlichkeit geschätzt – rund 5.000,00 EUR.

## 7. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 3.149 m <sup>2</sup>
davon Kerngebiet	ca. 724 m <sup>2</sup>
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.425 m <sup>2</sup>