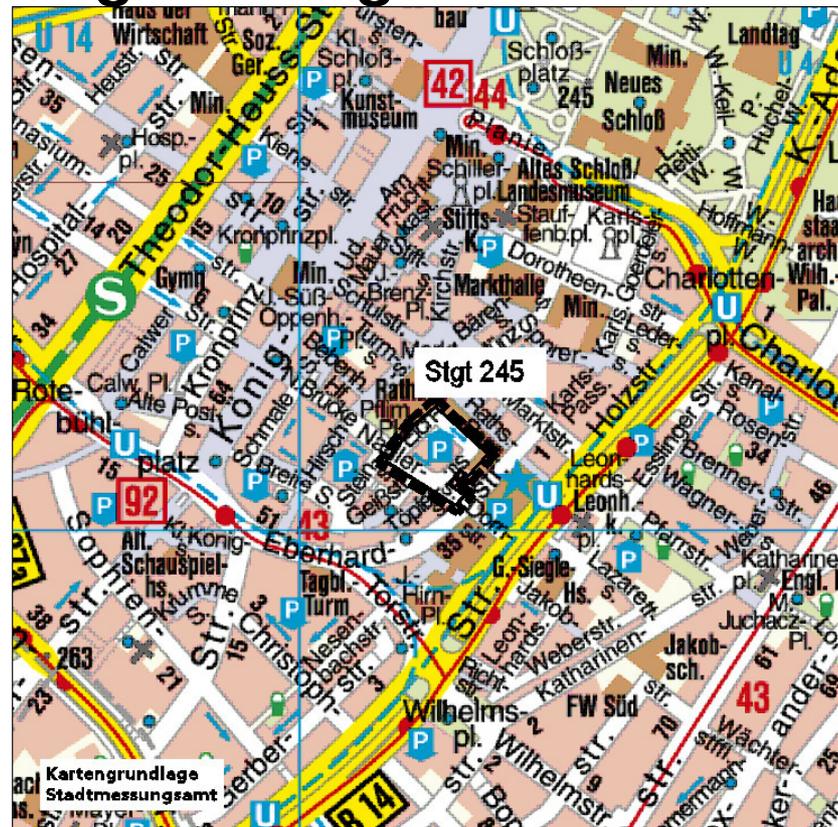


## Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

### Eich-/Nadlerstraße (Rathausgarage) Stuttgart - Mitte (Stgt 245)

#### Begründung



## **Begründung**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

Inhalt

#### **Vorbemerkung**

#### **1. Bestandssituation Plangebiet und Umgebung**

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Umgebung des Plangebiets

#### **2. Planungsrecht, relevante Fachplanungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungsplan
- 2.3 Gebietstypenplan
- 2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- 2.5 Kulturdenkmal Eichstraße 19
- 2.6 Städtebauliche Gesamtanlage
- 2.7 Innenstadtentwicklungskonzept/StadtKernZiele
- 2.8 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
- 2.9 Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)
- 2.10 Baumschutzsatzung
- 2.11 Verordnung zum Schutz der Heilquellen
- 2.12 Sanierungsgebiet Stuttgart 27

#### **3. Planung**

- 3.1 Planungsanlass/Planungsziele
- 3.2 Städtebauliches Konzept
- 3.3 Art der baulichen Nutzung, Kerngebiet
- 3.4 Maß der baulichen Nutzung
- 3.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.6 Stellplätze und Garagen
- 3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Veranstaltungs- und Freizeitlärm
- 3.8 Grünplanung/Pflanzverpflichtung
- 3.9 Kennzeichnung
- 3.10 Nachrichtliche Übernahme
- 3.11 Örtliche Bauvorschriften nach LBO
- 3.12 Verkehrserschließung/Infrastruktur

**4. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**  
Kulturdenkmal Eichstraße 19

**5. Belange des Umweltschutzes**

- 5.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen
- 5.2 Auswirkungen auf Boden und Wasser
- 5.3 Auswirkungen auf Klima und Luft
- 5.4 Auswirkungen auf die Landschaft
- 5.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- 5.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter
- 5.7 Wechselwirkungen

**6. Flächengrößen**

**Vorbemerkung: Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Er bereitet den Ersatz eines Parkhauses durch ein Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vor und ermöglicht dadurch die Arrondierung des Rathausumfelds durch zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Die Verbesserung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebots in zentraler Innenstadtlage berücksichtigt die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und dient zugleich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird abgesehen. Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurden ermittelt und sind unter Ziffer 5 „Belange des Umweltschutzes“ beschrieben und bewertet.

Die geplante Festsetzung eines Kerngebiets weicht vom aktuellen Flächennutzungsplan ab, der hier eine Fläche für den Gemeinbedarf/Überörtliche Verwaltung darstellt. Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage 7 zu GRDRs 425/2014).

*redaktionell ergänzt 25. Februar 2015*

---

## **1. Bestandssituation Plangebiet und Umgebung**

---

### **1.1 Geltungsbereich**

Der zu überplanende Bereich wird im Norden durch das Rathaus und den Pierre-Pflimlin-Platz, im Osten durch den Rathausanbau (Rathauspassage 2), im Süden durch die Geschäfts- und Bürogebäude Eberhardstraße 6-8 und im Westen durch die Nadlerstraße umgrenzt. Seine Größe beläuft sich auf eine Fläche von 0,7 Hektar. Das ein Gefälle in nord-westlicher Richtung aufweisende Gelände ist nahezu vollständig überbaut bzw. durch asphaltierte Verkehrsflächen versiegelt, wobei der Überbauungsanteil knapp die Hälfte der Geltungsbereichsfläche einnimmt.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Parkhaus (Rathausgarage), den angrenzenden Geschäfts- und Bürogebäuden Eichstraße 9 und Eichstraße 19 sowie den eingeschossigen, zur Eichstraße orientierten Anbauten der Gebäude Eberhardstraße 6-8. Hervorzuheben ist das Geschäftshaus Eichstraße 19 als ein in der Liste erfasstes Kulturdenkmal (Sachgesamtheit, § 2 DSchG).

Das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume wird durch Fahrverkehrsflächen und Stellplätze dominiert und weist keine besondere Aufenthaltsqualität auf. Neben einer kleinen Rasenrabattfläche mit Hecke im Zufahrtsbereich der Rathausgarage, zweier großkroniger Bäume entlang der Straßenräume sowie der Wand- und Dachbegrünung der Rathausgarage sind keine nennenswerten Grünelemente im Geltungsbereich vorhanden.

### **1.2 Umgebung des Plangebiets**

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt mit dem Pierre-Pflimlin-Platz eine neu gestaltete Platzanlage an, die unter anderem mit einem Restaurant aufgewertet wurde, um auch die "hinter" dem Rathaus gelegenen Freiräume mit Besuchern zu beleben.

Westlich des Geltungsbereichs schließen sich verwinkelte Straßen- und Platzräume mit einer kleinparzellierten Bebauung an. Dieses Quartier mit dem Zentrum des Platzbereichs um den Hans-im-Glück-Brunnen entstand in den Jahren 1906-1909 als Ergebnis der Stuttgarter Altstadtsanierung, die nach den damaligen Grundsätzen des sogenannten „malerischen Städtebaus“ durchgeführt wurde und durch den Versuch gekennzeichnet ist, mittelalterliche Raumbildungen mit den Anforderungen einer zeitgemäßen Wohnhygiene in Einklang zu bringen. Das gesamte Gebiet um den Hans-im-Glück-Brunnen ist als Kulturdenkmal in der Liste erfasst („Altstadtquartier der Sanierung von 1906/1909“, - Sachgesamtheit -, § 2 DSchG). Da dieser Bereich touristisch attraktiv ist, sind hier neben dem Wohnen gastronomische Einrichtungen in hoher Dichte angesiedelt.

Im Süden und Osten schließt sich entlang der Eberhardstraße und entlang der Rathauspassage eine Geschäfts- und Bürobebauung an das Plangebiet an.

---

## **2. Planungsrecht, relevante Fachplanungen**

---

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das zu überplanende Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit der besonderen Zweckbestimmung „Überörtliche Verwaltung“ dar.

Die geplante Festsetzung eines Kerngebiets weicht von dieser Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst (Anlage 7 **zu GRDrs 425/2014**).

*redaktionell ergänzt 25. Februar 2015*

Das Plangebiet ist Teilfläche eines im Flächennutzungsplan dargestellten Grün-sanierungsbereichs, der große Gebiete der Innenstadt umfasst. Mit der Darstellung einer Grünsanierung ist unter anderem die Zielsetzung verbunden, bestehende Defizite in der Grünausstattung zu beheben und hierzu in den nachgeordneten Bebauungsplänen entsprechende Festsetzungen zu treffen.

### **2.2 Bebauungsplan**

Der durch die Nadler- und Eichstraße umschlossene Baublock (Rathausgarage) ist entsprechend der Maßgaben des Bebauungsplans „Eich-/Nadlerstraße“, 1970/42, aufgesiedelt, der hier ein Kerngebiet mit einer sechsgeschossigen Baumöglichkeit vorsieht. Diese Planung sieht den Abriss des Kulturdenkmals Eichstraße 19 zugunsten einer Verbreiterung der Nadlerstraße vor.

Für die eingeschossigen, zur Eichstraße orientierten Anbauten der Gebäude Eberhardstraße 6, 6A und 8 wird die städtebauliche Ordnung durch die Vorgaben der Baustaffel 1 Ortsbausatzung Stuttgart vom 1. August 1935 geregelt. Spätere Überplanungen (1951/100, 1956/26, 1957/97, 1959/43 und 1964/79) sind aufgrund eines Verfahrensmangels nicht rechtsverbindlich.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere“ Stgt 148 Mitte (2003/22), welcher die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für den gesamten Stadtbezirk Mitte regelt.

Es ist beabsichtigt, zeitnah auf Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption eine neue Vergnügungsstättenatzung für den Bezirk Stuttgart-Mitte aufzustellen (Aufstellungsbeschluss vom 4. Dezember 2012).

### **2.3 Gebietstypenplan**

Nach dem Gebietstypenplan für das Entwicklungsprogramm der inneren Stadtbezirke ist der Geltungsbereich als Gebietstyp IV (Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten/Geschäftszentrum) eingestuft.

## **2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Versorgungsbereichs „City“ (A-Zentrum), einem Bereich mit überregionaler Bedeutung, in welchem Einzelhandel jeder Größe möglich sein soll.

## **2.5 Kulturdenkmal Eichstraße 19**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist das 1908 erbaute Wohn- und Geschäftshaus Eichstraße 19 als Kulturdenkmal in der Liste erfasst (§ 2 DSchG als Teil der Sachgesamtheit „Altstadtquartier der Sanierung von 1906/1909“).

## **2.6 Städtebauliche Gesamtanlage**

Das Plangebiet ist Teil der städtebaulichen Gesamtanlage „Stadtzentrum, M 1“ (Erhaltungssatzung gemäß § 172 ff BauGB).

## **2.7 Innenstadtentwicklungskonzept/StadtKernZiele**

Nach dem aus dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) Stuttgart für die Innenstadt weiter entwickelten Impulsprojekt StadtKernZiele vom September 2006 wird für den Bereich Marktplatz/Rathaus/Rathauspassage eine Neuordnung vorgeschlagen (Neuordnungsbereich 20). In den StadtKernZielen wird aufgezeigt, dass bei einem teilweisen Rückbau des Rathausanbaus die vormalige Offenheit und Durchlässigkeit zwischen Marktplatz und dem Quartier um den Hans-im-Glück-Brunnen wieder hergestellt werden könnte.

## **2.8 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Nach dem vom Gemeinderat beschlossenen Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) ist bei neuen Bau- bzw. Umnutzungsvorhaben in der Innenstadt und in den Stadtbezirkszentren ein Geschossflächenanteil von 20 % für die Wohnnutzung zu reservieren.

Weitere im Rahmen des SIM umzusetzende Maßgaben sind die Gewährleistung städtebaulicher, grünordnerischer und klimawirksamer Mindestqualitätsstandards.

Die Maßgaben des SIM sollen für den Baublock der Rathausgarage nicht umgesetzt werden. Die Planungen zur Neuüberbauung der Rathausgarage wurden bereits vor dem Beschluss des SIM im Jahr 2009 eingeleitet (Wettbewerb Oktober 2009, Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan November 2009).

## **2.9 Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)**

Die Bodenqualität des Geltungsbereichs ist nach der Planungskarte des Bodenschutzkonzepts Stuttgart mit Stufe 0 (fehlend) dargestellt.

## 2.10 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013.

## 2.11 Verordnung zum Schutz der Heilquellen

Nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg liegt das Plangebiet in der Kernzone.

Die Bestimmungen der Verordnung sind zu beachten. Der Grundwasserspiegel des obersten Grundwasserstockwerks liegt zwischen 238,73 und 238,9 m ü.NN.

redaktionell geändert 25. Februar 2015

Für über die Schutzgebietsbestimmungen hinausreichende Ausnahmen der bisherigen Rathausgarage besteht Bestandsschutz. Für das Nachfolgebauvorhaben wurde mit dem Amt für Umweltschutz am 17. August 2011 folgendes vereinbart:

1. Alle Bauteile und Gründungselemente der geplanten Erweiterung dürfen maximal bis zum Bestandsniveau (ca. 239 m ü.NN) reichen.
2. Der geplante Verbau darf maximal bis zur Tiefe des damaligen Verbaus, der für die Erstellung der Bestandsgebäude hergestellt wurde, einbinden.
3. Es wird festgestellt, dass nach dem Planungsstand vom 17. August 2011 kein Grundwasser freigelegt wird und damit keine Gefahr für das Grund- und Mineralwasser besteht.

## 2.12 Sanierungsgebiet Stuttgart 27

Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet "Stuttgart 27 - Innenstadt - " (Beschluss der förmlichen Festlegung vom 21. Oktober 2010).

---

## 3. Planung

---

### 3.1 Planungsanlass/Planungsziele

Die Rathausgarage soll abgebrochen und durch ein Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ersetzt werden. Das geplante Gebäude soll im Erdgeschoss Einzelhandel und Gastronomie, in den Obergeschossen Büroflächen, vorwiegend für städtische Ämter, unterbringen. Ergänzt werden diese Nutzungen durch eine Kindertagesstätte und einen Serverpark im Dachgeschoss. Für die Realisierung dieser Planungsabsichten sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Neben dem Grundstück der Rathausgarage sind auch die benachbarten Grundstücke Eichstraße 9, Eichstraße 19 sowie Teilflächen der Grundstücke Eberhardstraße 6-8 in den Geltungsbereich einbezogen. Auch wenn für diese Grundstücke keine aktuellen Neuordnungsabsichten bestehen, ist deren Einbeziehung in den Geltungsbereich erforderlich, um in unmittelbarer Nachbarschaft der Rathausga-

rage einen städtebaulichen Rahmen für zukünftige bauliche Entwicklungen zu setzen.

Im Zuge der Neubebauung sollen auch die an die Rathausgarage angrenzenden Straßenräume gestalterisch aufgewertet werden, die gegenwärtig vorwiegend auf die Bedürfnisse des Kfz-Verkehrs zugeschnitten sind. Die Verkehrsflächen werden durch Fahrgassen und Parktaschen mit entsprechendem Parksuchverkehr dominiert und bieten für Fußgänger wenig Aufenthaltsqualität. Das unbefriedigende Erscheinungsbild der öffentlichen Räume wird noch durch das Fehlen von Ladenfronten oder sonstiger öffentlichkeitswirksamer Nutzungen in den Erdgeschosszonen der begleitenden Bebauung verstärkt, so dass sich - insbesondere im südlichen und östlichen Abschnitt Eichstraße - eine Hinterhofsituation mit entsprechend niedriger Fußgängerfrequenz herausgebildet hat.

Die festzustellenden städtebaulichen Mängel sollen insbesondere durch eine Reduzierung des Kfz-Verkehrsflächenanteils und den Umbau des öffentlichen Raums zu einem verkehrsberuhigten weitgehend kfz-verkehrsfreien redaktionell geändert 25. Februar 2015 Bereich behoben werden. Flankierend ist vorgesehen, im Erdgeschoss des neuen Gebäudes publikumsattraktive Nutzungen, wie Einzelhandel und Gastronomie anzusiedeln. Insgesamt soll damit der bereichsweise festzustellenden Verödungstendenz im Umfeld der Rathausgarage entgegengewirkt werden.

### 3.2 Städtebauliches Konzept

Nach dem im Rahmen eines Wettbewerbs entwickelten Konzept der Arbeitsgemeinschaft H4a Gessert + Randecker Architekten BDA + Vögele Architekten BDA ist ein vier- bis fünfgeschossiges Gebäude geplant, das sich blockrandähnlich entlang der Straßenfronten entwickelt und im straßenabgewandten Bereich zwei Innenhöfe ausgrenzt. Die Fassadenfluchten verlaufen nicht durchgehend parallel, sondern teilweise schiefwinklig zum Straßenraum und bilden zusammen mit Vor- und Rücksprüngen eine Abfolge von Raumaufweitungen und Raumverengungen, die den für das Umfeld charakteristischen kleinteiligen Zuschnitt der öffentlichen Räume aufgreift und innerhalb des Geltungsbereichs fortsetzt.

Im Teilbereich der zu ersetzenden **Rathausgarage** sollen zukünftig zentrale Einrichtungen für Wirtschaft und Verwaltung angesiedelt werden. Nach gegenwärtigem Planungsstand sieht das vorläufige Raumprogramm für den Neubau Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Einrichtungen und Büroflächen vor. Im Attikageschoss soll - neben einem Serverpark der Stadt - eine Kindertagesstätte eingerichtet werden, deren Außenspielflächen auf der vorgelagerten Dachfläche des niedrigeren Gebäudebereichs eingerichtet werden können. In zwei Untergeschossen werden Neben- und Funktionsräume sowie Tiefgaragenstellplätze untergebracht. Um im weiteren Nutzungsverlauf des Neubaus für eventuelle Nutzungsänderungen planungsrechtlich eine ausreichende Flexibilität zu sichern, wird die Nutzungspalette des Bebauungsplans nicht auf das gegenwärtige Raumprogramm beschränkt, sondern um weitere, zwar aktuell nicht vorgesehene, jedoch gebietsverträgliche Komponenten erweitert (siehe unten „Nutzungskatalog“).

In das Plangebiet sind auch Teilbereiche der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude **Eberhardstraße 6, 6A und 8** einbezogen. Es handelt sich dabei um eingeschossige zur Eichstraße gelegene Anbauten, die gebäudeorganisatorisch

schwierig zu nutzen sind und daher häufig Leerstände aufweisen. Ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans verfolgt in erster Linie die Zielsetzung, durch eine Aufstockungsmöglichkeit großzügigere Zuschnitte für Einzelhandelsflächen zu gewinnen und dadurch die fraglichen Anbauten besser in die jeweiligen Gesamtgebäude zu integrieren. Die Nutzungspalette dieses Teilbereichs soll sich nicht von den in der Rathausgarage zukünftig zulässigen Nutzungen unterscheiden.

### 3.3 Art der baulichen Nutzung, Kerngebiet MK

#### Vorbemerkung

Das im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsangebot ist nicht identisch mit der Nutzungszusammensetzung des aktuell anstehenden Bauvorhabens, sondern weist diesem gegenüber eine größere Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten auf. Damit soll für zukünftige Entwicklungen, die sich mittel- und langfristig ergeben könnten, ein entsprechender städtebaulicher Rahmen gesetzt werden.

Zusätzlich zu den aktuell geplanten Nutzungen räumt der Bebauungsplan die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben im ersten Obergeschoss und die Errichtung von Wohnungen in Geschossen oberhalb des dritten Obergeschosses ein.

Das Plangebiet und sein Umfeld entsprechen aufgrund der zentralen Innenstadtlage und der aktuell ausgeübten Nutzungen einem Kerngebiet. Auch das anstelle des Parkhauses zu errichtende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, in der Innenstadt zentrale Versorgungseinrichtungen für Wirtschaft und Verwaltung anzusiedeln. Im Bebauungsplan wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die für zentrale Wirtschafts- und Versorgungseinrichtungen erforderliche Verkehrsinfrastruktur ist vorhanden.

#### Nutzungskatalog

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude** zulässig sein. Diese Nutzungen entsprechen dem bestehenden Gebietscharakter und der städtebaulichen Zielsetzung, in zentralster Innenstadtlage die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion zu stärken und auszubauen. Insbesondere kann das städtische Verwaltungsangebot am Standort Rathaus weiter verbessert werden.

**Einzelhandelsbetriebe** sowie **Schank- und Speisewirtschaften** sollen die innerstädtische Versorgungsfunktion unterstützen und insbesondere zur Belebung des Quartiers beitragen. Durch attraktive Nutzungen mit hoher Publikumsfrequenz soll den teilweise festzustellenden Verödungstendenzen im Straßenraum entgegen gewirkt werden. Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot des Regionalplans wird der Umfang des Einzelhandels auf das Erdgeschoss und die halbe Geschossfläche des ersten Obergeschosses begrenzt. Mit der Zulässigkeit von **Betrieben des Beherbergungswesens** soll die Möglichkeit eröffnet werden, einem Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten in der Innenstadt entsprochen werden entsprechen zu können. redaktionell geändert 25. Februar 2015

Die Bandbreite des Versorgungs- und Dienstleistungsangebots soll durch **sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** erweitert und arron-

diert werden. Insbesondere ist beim aktuell anstehenden Neubauvorhaben im Dachgeschoss die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant, um einem dringenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Innenstadt entsprechen zu können.

**Tankstellen** werden ausgeschlossen, um das engräumige Straßennetz nicht mit zusätzlichem Quell- und Zielverkehr zu belasten. Zudem stehen Tankstellen mit ihrem hohen Flächenbedarf der Planungsabsicht entgegen, die Straßenräume durch Ansiedlung publikumswirksamer Nutzungen, wie Einzelhandel, Gastronomie usw., zu beleben. Allerdings sollen Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge in der geplanten Tiefgarage zulässig sein, da hier die oben genannte Störwirkung nicht gegeben ist.

Nach den Absichten des aufzustellenden Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5)“ (siehe GRDrs 906/2012) ist der Bereich Rathausgarage dem Zulässigkeitsbereich zugeordnet. Abweichend von den für den Zulässigkeitsbereich vorgesehenen planerischen Zielsetzungen werden im Teilbereich Rathausgarage (gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans) **Vergnügungsstätten**, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist es, durch die Ansiedlung attraktiver Nutzungen, wie Einzelhandel und Gastronomie, das Umfeld der Rathausgarage aufzuwerten. Diese Entwicklungsabsichten sind besonders zu schützen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird angestrebt, Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe außerhalb des Plangebiets entsprechend der Maßgaben der Vergnügungsstättenkonzeption für die Landeshauptstadt vom 13. Januar 2012 zuzulassen.

Abgerundet wird die Nutzungspalette durch das Wohnen. **Wohnungen** sollen in Geschossen oberhalb des dritten Obergeschosses zulässig sein. Wenn auch in der aktuellen Planung nicht vorgesehen, ist die Wohnnutzung ein wichtiger Baustein bei der Sicherstellung einer lebendigen Nutzungsmischung und zur Vermeidung gewerblicher Monostrukturen. Allerdings erlauben der engräumige Zuschnitt der Straßenräume und die damit verbundenen für das Wohnen ungünstigen Belichtungsverhältnisse eine sinnvolle Errichtung von Wohnungen nur oberhalb des dritten Obergeschosses.

Die geplante Festsetzung eines Kerngebiets weicht von der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans (Fläche für den Gemeinbedarf/besondere Zweckbestimmung „Überörtliche Verwaltung“) ab. Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage 7 ZU

GRDrs 425/2014). *redaktionell ergänzt 25. Februar 2015*

### 3.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs unter Prüfung mehrerer unterschiedlicher Planungsansätze entwickelt. Auf diese Weise

konnte ein sich städtebaulich optimal einfügendes Gebäudevolumen gewählt werden.

### **Grundflächenzahl:**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 soll eine vollflächige Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglichen. Angesichts des kleinteiligen, auf den mittelalterlichen Stadtgrundriss zurückgehenden Zuschnitts der Baugebiete ist eine hohe bauliche Grundstücksausnutzung erforderlich, um großflächigere Nutzungen, die in Kernstadtlage städtebaulich erwünscht sind (Einzelhandel, Gastronomie usw.) ansiedeln zu können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine vollflächige Überbauung des Baugebiets nur im Erdgeschoss möglich ist. Oberhalb des Erdgeschosses ist die Überbauung durch Höhenbegrenzung dahingehend eingeschränkt, dass Innenhöfe auszubilden sind, welche für die oberen Geschosse eine ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit für innenliegende Räume gewährleisten.

### **Höhe baulicher Anlagen:**

Die Höhe baulicher Anlagen ist in der Weise begrenzt, dass eine zwangungsfreie Einfügung der neuen Gebäudevolumen in die bestehende, höhenmäßig uneinheitliche Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Die Höhenabmessungen der vormaligen Rathausgarage werden durch das neue Geschäfts- und Bürogebäude zwar um rund ein Geschoss überschritten, aber die Höhen des Rathauses und der benachbarten Geschäftshäuser, Eberhardstraße 6-8, werden damit noch nicht erreicht. Zu den Angrenzern Eichstraße 9 und Eichstraße 19 hin wird die geplante Baumasse um ein Geschoss abgetreppt, um die in diesen Straßenabschnitten vorherrschende Maßstäblichkeit angemessen zu berücksichtigen.

Eine weitere Höhenreduzierung ist innerhalb des Baugebiets vorgesehen, um hier zwei Innenhöfe als natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit der oberen Geschosse sicherzustellen.

### **Realisierbare Geschossfläche:**

Innerhalb des Geltungsbereichs kann nach den Maßfestsetzungen des Bebauungsplans eine Geschossfläche von 13 987 m<sup>2</sup> realisiert werden. Davon entfallen auf das Grundstück der vormaligen Rathausgarage 10 027 m<sup>2</sup>, auf die Anbauten der Gebäude Eberhardstraße 6-8 ca. 1 121 m<sup>2</sup> und auf die Bestandsüberplanung von Eichstraße 9 sowie Eichstraße 19 ca. 2 839 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Die sich daraus ergebenden Geschossflächenzahlen von 2,25 (Eberhardstraße 6-8) und 4,4 (Rathausgarage) bewegen sich im Rahmen der die Umgebung prägenden Grundstücksausnutzung, die mit zulässigen Geschossflächenzahlen zwischen 3,9 (Schwabenzentrum) und bis zu 8,6 (Kaufhaus Breuninger) vergleichbare bzw. weitaus höhere Dichtewerte aufweist. Für ein Nutzungsvolumen von rund 14 000 m<sup>2</sup> vorwiegend gewerblich genutzter Geschossfläche ist die bestehende Verkehrsinfrastruktur ausreichend dimensioniert. Das bei der geplanten Neuüberbauung der Rathausgarage um nahezu die Hälfte reduzierte Stellplatzvolumen lässt eine Verringerung der bisherigen Kfz-Verkehrsbelastung erwarten.

### **Überschreitung der Maßobergrenze der Baunutzungsverordnung:**

Wenn auch im Bebauungsplan nicht festgesetzt, würde die anhand der anderen Nutzungsparameter realisierbare "(Vergleichs-)Geschossflächenzahl" von 4,4 die Maßobergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung für ein Kerngebiet überschreiten. Diese Überschreitung ist aus **städtebaulichen Gründen** erforderlich,

um am Standort Rathaus/Marktplatz eine der zentralen Kernstadtlage angemessene Nutzungsverdichtung realisieren zu können. Zugleich ist es städtebaulich geboten, dass die vorhandene überdurchschnittlich leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur auch ein entsprechend dimensioniertes Nutzungsvolumen andient, damit beide städtebaulichen Parameter, Nutzung und Infrastruktur, in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Das städtebaulich für den Standort angemessene Gebäudevolumen wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** wird die Zulässigkeit von Wohnungen auf Geschosse oberhalb des dritten Obergeschosses beschränkt und die Höhenfestsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans schneiden zwei Innenhöfe in das Gebäudevolumen, damit für die oberen Geschosse ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten bestehen. Ebenso zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan Tankstellen ausgeschlossen und **die der Kfz-Verkehrsflächen** redaktionell geändert 25. Februar 2015 überwiegend auf die Tiefgaragenzufahrt beschränkt, so dass - mit Ausnahme des Anlieferungs-, Service-, Versorgungs- und Notverkehrs sowie der Fahrbereitschaft des Rathauses - nahezu die gesamte Eichstraße zukünftig autofrei sein wird.

Auch nachteilige **Auswirkungen auf die Umwelt** werden durch die Überschreitung der Geschossflächen-Obergrenze nicht verursacht. Eine zusätzliche Flächenversiegelung findet nicht statt und die Verkehrserzeugung der neu hinzukommenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung dürfte sich gegenüber der dafür entfallenden bisherigen Parkhausnutzung verringern. Sonstige Belange, die einer Überschreitung der Geschossflächenobergrenze entgegenstehen, lassen sich nicht erkennen.

### 3.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### **Bauweise:**

Es wird eine abweichende Bauweise, die sowohl den seitlichen als auch den rückwärtigen Grenzbau vorsieht, festgesetzt, um geschlossene Gebäudefronten entlang der Straßenräume sicherzustellen und zugleich kompakte flexibel nutzbare Bürogrundrisse zu ermöglichen. Der seitliche und rückwärtige Grenzbau entspricht der bisherigen Bebauungscharakteristik und soll auch zukünftig beibehalten werden. Ungesunde Arbeitsverhältnisse können angesichts der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (53 m x 65 m) durch den rückwärtigen Grenzbau nicht hervorgerufen werden. Zudem sichern die Höhenabgrenzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zwei Innenhöfe, die für eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung der innenliegenden Räume in den oberen Geschossen sorgen.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche, Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen:**

Die Baukörperkubatur des im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs prämierten Planungsvorschlags ist durch komplexe Raumbildungen entlang der Straßenfronten gekennzeichnet. Gebäudevor- und -rücksprünge sowie schiefwinklig zur Straßenachse geführte Fassadenfluchten lassen eine Abfolge von Raumverengungen und Raumaufweitungen entstehen, die mit den kleinteiligen Zuschnitten der Straßen- und Platzräume des benachbarten Quartiers um den Hans-im-Glück-Brunnen korrespondieren. Um diese Qualitäten des Wettbewerbsentwurfs lang-

fristig zu sichern, wird im Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche in enger Anlehnung an die Gebäudekontur des prämierten Planungskonzepts von H4a Gessert + Randecker Architekten BDA + Vögele Architekten ausgewiesen.

Bereichsweise sollen im Anschluss an die Rathausgarage öffentliche Verkehrsflächen unterbaut werden können. In Anbetracht der engräumigen Zuschnitte der Baugebiete soll dieses Planungsangebot in den Untergeschossen die Ausbildung großzügigerer Grundrissabmessungen erlauben, z. B. für Tiefgaragengeschosse, als dies in den oberirdischen Geschossen möglich ist. Die Unterbauung verursacht keine nachteiligen Umweltauswirkungen, da die fraglichen Verkehrsflächen bereits bisher weitgehend asphaltiert und damit versiegelt waren.

### **3.6 Stellplätze und Garagen**

Die Parkierung des neuen Gebäudes soll in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die dort herzustellenden Stellplätze sollen sowohl den Stellplatzbedarf der Rathausnutzungen mit abdecken, als auch - wie bisher - der Öffentlichkeit in Form bewirtschafteter Stellplätze zur Verfügung stehen.

Ein Teil des Parkierungsvolumens der bisherigen Rathausgarage (108 Stellplätze) ist baurechtlich zugunsten des Stellplatznachweises benachbarter Gebäude gebunden. Es ist vorgesehen, im Zuge der Neuüberbauung einen Teil dieser Verpflichtungen nicht mehr am Standort Rathausgarage, sondern in benachbarten Tiefgaragen nachzuweisen.

Die erforderliche Fahrradparkierung soll innerhalb des Gebäudes hergestellt werden, wobei Fahrradabstellplätze für Besucher- bzw. Kunden auch außerhalb des Gebäudes nachgewiesen werden können.

*redaktionell ergänzt 25. Februar 2015*

(Erschließung: siehe Ziffer 3.13 ‹Verkehrerschließung/Infrastruktur›).

### **3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Veranstaltungs- und Freizeitlärm**

In Geschossen oberhalb des dritten Obergeschosses sollen Wohnungen zulässig sein. Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen aus stadtgestalterischen Gründen ausscheiden, werden ausgehend von Großveranstaltungen auf dem benachbarten Marktplatz im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor Freizeitlärm festgesetzt. Danach dürfen offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nur in Fassadenabschnitten, die einem nächtlichen Außenpegel von nicht mehr als 55 dB(A) aufweisen, geplant werden.

Da das geplante Gebäude durch das Rathaus schalltechnisch gut gegen den Marktplatz abgeschirmt wird, sind - abgesehen von den beiden Passagendurchgängen - Überschreitungen der Höchstwerte für seltene Lärmereignisse während der Tageszeit (bis 22:00 Uhr) als unwahrscheinlich einzustufen. Auch der nächtliche Höchstwert (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) dürfte weitgehend eingehalten werden, so dass aus Freizeitlärm nur mit geringen Einschränkungen für eine mögliche Wohnnutzung zu rechnen ist.

### 3.8 Grünplanung/Pflanzverpflichtung

Das bereits aufgesiedelte Plangebiet ist Teil der vormaligen mittelalterlichen Altstadt, deren engräumige Siedlungsstruktur kaum Flächenreserven für die Herstellung nennenswerter Vegetationselemente aufweist. Dementsprechend beschränken sich die gegenwärtig im Geltungsbereich vorhandenen Grünelemente neben der Wand- und Dachbegrünung der Rathausgarage auf zwei Bäume in den Gehwegflächen sowie eine Rasenfläche mit Hecke im Zufahrtsbereich.

Auch zukünftig besteht die im Straßenraum stadtgestalterisch relevante Grüngestaltung ausschließlich aus Straßenbäumen. Diese müssen im Zuge der Baumaßnahmen durch Neupflanzungen ersetzt werden, da sich die bisherigen Baumstandorte im unmittelbaren Nahbereich des abzubrechenden Parkhauses befinden und dieser Bereich zukünftig, aufgrund der vergrößerten Grundfläche, der geänderten Gebäudefluchten und der zukünftigen Unterbaumöglichkeiten, baulich in Anspruch genommen wird. Die Reduzierung der Fahrverkehrsflächen lässt allerdings für die Baumneupflanzungen günstigere Standorte im Straßenraum zu, als es die bisherigen in die Gehwegbereiche eingestreuten "Fassadenbäume" waren.

Als weiteres Grünelement, das allerdings stadtgestalterisch kaum in Erscheinung tritt, setzt der Bebauungsplan Dachbegrünungen fest. Dachbegrünungen sind im Plangebiet zwar bereits vorhanden (Rathausgarage), jedoch sind diese bislang planungsrechtlich noch nicht gesichert. Ihre Festsetzung erfolgt weniger aus grüngestalterischen Erwägungen als vielmehr zur Sicherung der günstigen klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen von Dachbegrünungen. Da der gesamte Kernstadtbereich als Klimasanierungsgebiet eingestuft ist, muss die Sicherung von begrünten Dachflächen als vordringlich angesehen werden (siehe Ziffer 5 „Umweltbelange“).

### 3.9 Kennzeichnung

#### **Verkehrsimmissionen (Lärm, Luftschadstoffe):**

Nach der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 2012 bewegen sich die straßenverkehrsbedingten Belastungswerte (Tag-Abend-Nacht) innerhalb des Geltungsbereichs zwischen 65-70 dB(A) an der Nadlerstraße. Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet überschritten.

Mit Umgestaltung der Straßenräume dürften sich zukünftig die gegenwärtig festzustellenden Verkehrslärmbelastungen verringern. Gestützt wird diese Entwicklung durch die Reduzierung des Parkierungsvolumens der Tiefgarage und die zukünftige Erreichbarkeit der Garagenzufahrt auf kurzem Weg über die Nadlerstraße. Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Rückgangs der Lärmbelastungen aus Kfz-Verkehr und des Umstands, dass aktive Schallschutzmaßnahmen aus stadtgestalterischen Gründen ausscheiden sowie der Tatsache, dass der Bebauungsplan die immissionsempfindliche Wohnnutzung nur oberhalb des dritten Obergeschosses zulässt, ist auch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich, sodass eine entsprechende Kennzeichnung des Geltungsbereichs zur planerischen Bewältigung der Verkehrslärmproblematik ausreichend ist.

*redaktionell ergänzt 25. Februar 2015*

Als Anhaltspunkt für die Beurteilung der lufthygienischen Situation können die Ergebnisse der benachbarten Messstation auf dem Dach des Schwabenzentrums in der Eberhardstraße dienen. Demnach werden für PM10 Überschreitungen des Tagesmittelwerts von 50 µm/m<sup>3</sup> festgestellt. Die Anzahl der nach 39. BImSchV zulässigen Überschreitungstage wird jedoch unterschritten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist damit nicht zu erwarten, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich überschritten werden, wohl aber die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart (siehe GRDrs 1421/2003).

Im Bebauungsplan wird der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, innerhalb welcher besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (Lärm, Luftschadstoffe) zu treffen sind.

#### **Freizeitlärm:**

Durch einzelne Veranstaltungen auf dem Marktplatz ist es möglich, dass innerhalb des Geltungsbereichs die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für eine Wohnnutzung überschritten werden. Der Geltungsbereich ist daher als Fläche gekennzeichnet, innerhalb welcher bei Wohnungen offenbare Fenster von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen nur an Fassadenbereichen zulässig sind, die einen nächtlichen Außenlärmpegel von weniger als 55 dB(A) aufweisen.

### **3.10 Nachrichtliche Übernahme**

#### **Kulturdenkmal Eichstraße 19:**

Das in der Liste erfasste Kulturdenkmal Eichstraße 19 ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Dieses Geschäftshaus ist Teil der Sanierung des Quartiers um den Hans-im-Glück-Brunnen von 1906-1909 und überliefert mit Ausnahme der Dachzone weitgehend den originalen Bauzustand.

### **3.11 Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

Mit seiner Lage im direkten Anschluss an das Rathaus und mit der Nachbarschaft zum (denkmalgeschützten) Quartier um den Hans-im-Glück-Brunnen befindet sich das Plangebiet in einer städtebaulich prominenten Umgebung. Um bei der Neuüberbauung ein diesem sensiblen Umfeld angemessenes stadtgestalterisches Erscheinungsbild sicherzustellen, werden im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zu Dachgestaltung, Werbeanlagen, Müllbehälterstandorten und Antennen festgesetzt.

### **3.12 Verkehrserschließung /Infrastruktur**

Das Plangebiet ist sowohl hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung, als auch in Bezug auf den Kfz- und den Fahrradverkehr ausreichend erschlossen. Ein überdurchschnittliches ÖPNV-Angebot gewährleisten die zahlreichen Bus- und Stadtbahnhaltestellen (Rotebühlplatz, Rathaus und Charlottenplatz) im Umfeld der Rathausgarage. Der Kfz-Verkehr ist über die Nadler- und die Dornstraße auf kurzem Weg an das überörtliche Straßennetz angebunden. Ein Anschluss an das Radwegenetz (Eberhardstraße) ist gegeben.

Zur Förderung des Radverkehrs wird im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit hingewiesen, ausreichend Fahrradabstellplätze herzustellen.

Die Verkehrserzeugung der geplanten Geschäfts- und Büronutzung dürfte sich gegenüber den bisherigen, durch die Parkhausnutzung verursachten Quell- und Zielverkehrsmengen verringern. Nach gegenwärtigem Planungsstand verringert sich das bisherige Stellplatzvolumen der Rathausgarage von bisher 270 Stellplätzen auf voraussichtlich 120 - 130 Stellplätze. In ähnlichen Ausmaßen dürfte sich auch die Belastung aus Kfz-Verkehr für das Plangebiet und sein näheres Umfeld verringern.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die Straßenräume für Fußgänger attraktiver zu gestalten, werden die Verkehrsflächen im Bebauungsplan als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (~~verkehrsberuhigter Bereich~~) festgesetzt. Es soll ein ~~Fußgängerbereich~~ Bereich entstehen, der ~~in erster Linie dem Aufenthalt von Fußgängern dienen soll und nur~~ untergeordnete Fahrbeziehungen zulässt, wie die Tiefgaragenzufahrt, den Anlieferungs- und Serviceverkehr, die Fahrbereitschaft des Rathauses, die Müllentsorgung sowie den Feuerwehr- und sonstigen Notverkehr. *redaktionell geändert 25. Februar 2015*

Die Umgestaltung ~~zu einem verkehrsberuhigten Bereich~~ . *redaktionell geändert 25. Februar 2015* soll im Rahmen des Sanierungsprojekts "Sanierung Stuttgart 27 - Innenstadt -" erfolgen.

**Entwässerung:** *redaktionell ergänzt 25. Februar 2015*

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maße an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebiets ist über die bestehenden Kanäle gesichert. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle zum Hauptsammler Nesenbach und weiter zum Hauptklärwerk Mühlhausen geleitet.

---

#### **4. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

---

##### **Kulturdenkmal Eichstraße 19:**

Das Gebäude Eichstraße 19 ist Teil einer in den Jahren 1906 bis 1909 durchgeführten Sanierung, welche die Zielsetzung verfolgte, unter Beibehaltung der geräumigen mittelalterlichen Siedlungsstruktur eine Neubebauung zu errichten, die zeitgemäßen wohnhygienischen Anforderungen und Standards genügte. Das sanierte Quartier ist in der Liste der Kulturdenkmale erfasst. Die Denkmaleigenschaft des Geschäftshauses Eichstraße 19 ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Zugleich sichert der Bebauungsplan die vorhandene Gebäudekubatur und die wesentlichen Merkmale der Dachgestaltung, sodass bei eventuellem Verlust des Kulturdenkmals eine maßstäbliche Einfügung des zu errichtenden Nachfolgegebäudes in das denkmalgeschützte Quartier gewährleistet wäre.

---

## 5. Belange des Umweltschutzes

---

### 5.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:

#### Tiere/Artenschutz

~~Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tierarten liegen nicht vor.~~ Aufgrund der nur spärlich vorhandenen Biotopstrukturen und der Vorbelastung durch den Quell- und Zielverkehr der Rathausgarage kommt dem Plangebiet hinsichtlich des Schutzguts Tiere keine besondere Bedeutung zu. ~~Allerdings kann die Möglichkeit, dass die bestehende Wandbegrünung der Rathausgarage als Brutplatz für Sperlinge dient, nicht ausgeschlossen werden. Hierzu teilen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Naturschutzbund Deutschland (NABU) und das Amt für Umweltschutz mit, dass diese Wandbegrünung für eine Sperlingskolonie als „Brutplatz“ (NABU) bzw. als „Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ (Amt für Umweltschutz) bedeutsam sein könnte.~~ redaktionell geändert 25. Februar 2015

Mit Umsetzung des Planungsvorhabens ist keine grundlegende Veränderung der Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen zu erwarten. Der angestrebten Verbesserung der Baumbilanz einerseits steht andererseits eine Vergrößerung des Befestigungsanteils bei der Dachbegrünung zugunsten von Außenspielflächen einer Kinderbetreuungseinrichtung entgegen. Allenfalls die deutliche Reduzierung der Fahrverkehrsflächen dürfte sich durch die entsprechende Verringerung von Störwirkungen positiv auf geschützte Tierarten auswirken. ~~Die bestehende Wandbegrünung der Rathausgarage erfährt sowohl nach dem bisher verbindlichen Planungsrecht als auch nach den zukünftigen Maßgaben des aufzustellenden Bebauungsplans keine besondere Inschutzstellung. Die Festsetzung einer entsprechenden Pflanzbindung wäre nur um den Preis der Beibehaltung städtebaulich unbefriedigender Raumkanten und straßenseitig geschlossener Fassadenabschnitte möglich. Beides ist nicht mit den planerischen Zielsetzungen einer Aufwertung des Quartiers durch Umnutzung und eine sensiblere Baukörperaufwertung zu vereinbaren. Allerdings setzt der aufzustellende Bebauungsplan für geeignete Wandabschnitte die Herstellung von Wandbegrünungen fest.~~

redaktionell geändert 25. Februar 2015

~~Sofern sich aus der geplanten Entfernung der bestehenden Wandbegrünung das Erfordernis artenschutzfachlicher Maßnahmen (Schaffung von Ersatzquartieren / Maßnahmenkonzept für die Umsiedlung) ergibt, wird dies im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.~~ redaktionell geändert 25. Februar 2015 Der Bebauungsplan enthält Hinweise i.S. von § 44 BNatSchG, dass bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen zu prüfen ist, ob Tiere der besonders geschützten Arten, die in diesen Gebäuden wohnen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) beschädigt oder zerstört werden könnten. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung über eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Auf Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen durch Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten wird hingewiesen.

## Pflanzen/Baumschutzsatzung

Das gesamte Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut und versiegelt. Mit Ausnahme zweier Bäume, einer Rasenfläche mit Hecke sowie der Wand- und Dachbegrünung der Rathausgarage weist der Geltungsbereich keine nennenswerten Vegetationselemente auf. Mit Stammumfängen von 1,97 1,93 m (Platane) *redaktionell geändert 25. Februar 2015* und 1,07 m (Schnurbaum) erfüllen beide Bäume die Kriterien der Baumschutzsatzung Stuttgart vom 20. Dezember 2013. Danach sind für ihre Fällung 5 Ersatzpflanzungen sicherzustellen.

Mit Umsetzung der Planung verändern sich zukünftig die Grünbestände des Plangebiets allenfalls geringfügig. Im Bebauungsplan sind neun Baumstandorte für mögliche Ausgleichspflanzungen dargestellt. Neben dem Ersatz der entfallenden Bestandsbäume dienen die zusätzlichen Baumstandorte der Schaffung eines gewissen Ausgleichs für den ersatzlosen einen möglichen Wegfall der Wandbegrünung. Die neuen Baumstandorte sind zwar auf die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorabgestimmt, bedürfen jedoch noch einer abschließenden Prüfung, die im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung vorzunehmen ist. Aufgrund dieses Unsicherheitsfaktors können diese Baumstandorte im Bebauungsplan lediglich als (unverbindliche) Richtlinie dargestellt werden. Die zwischenzeitliche Konkretisierung der Verkehrsflächengestaltungsplanung hat sämtliche im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte als realisierbar aufgezeigt (siehe Anlage 8 zu GRDRs 244/2015).

*redaktionell geändert 25. Februar 2015*

Insgesamt lässt die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen erwarten. Eventuell erforderliche Artenschutzrechtliche Maßnahmen (Wandbegrünung / Sperlingskolonie) können im Rahmen der Genehmigungsplanung entsprechend berücksichtigt werden.

*redaktionell geändert 25. Februar 2015*

## 5.2 Auswirkungen auf Boden und Wasser:

Nach der Planungskarte Bodenqualität für das Bodenschutzkonzept Stuttgart ist für den Geltungsbereich die Qualitätsstufe 0 (fehlend) ausgewiesen. Der gesamte Untersuchungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt bzw. überbaut. Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt. Insgesamt erfüllen die Böden im Geltungsbereich keine nennenswerten Funktionen bei der Grundwasserneubildung, als Vegetationsstandort oder als Lebensraum für Bodenorganismen.

Auf die maßgeblichen Normen zum Heilquellen-, Grundwasser- und Bodenschutz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes anstelle der vormaligen Rathausgarage bewirkt keine Veränderung der Bodenqualität und Bodenfunktionen.

### 5.3 Auswirkungen auf Luft und Klima:

#### Luftschadstoffe:

Als Anhaltspunkt für die Beurteilung der lufthygienischen Situation können die Ergebnisse der benachbarten Messstation auf dem Dach des Schwabenzentrums in der Eberhardstraße dienen. Demnach werden keine Überschreitungen des seit 2010 gültigen Jahresgrenzwerts für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bzw. des seit 2005 gültigen Jahresgrenzwerts für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) von jeweils 40 µg/m<sup>3</sup> erfasst. Auch werden keine Überschreitungen des Kurzzeitgrenzwerts für NO<sub>2</sub> gemessen. Für PM<sub>10</sub> hingegen werden dort Überschreitungen des Tagesmittelwerts von 50 µg/m<sup>3</sup> redaktionell berichtigt 25. Februar 2015 festgestellt. Die Anzahl der nach 39. BImSchV zulässigen Überschreitungstage wird jedoch unterschritten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist damit nicht zu erwarten, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich überschritten werden, wohl aber die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart (siehe GRDRs 1421/2003).

Der Wegfall des bisherigen Parkhauses lässt eine Verringerung der Schadstoffbelastung aus Kfz-Verkehr im Geltungsbereich erwarten.

#### Klima:

Das Plangebiet liegt in der Kernzone der Wärmeinsel Stuttgart. Nach der Analysekarte des Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist der Standort Rathausgarage als Stadtkernklimatop dargestellt. Kennzeichnend ist ein durch starke Aufheizung und geringfügige nächtliche Abkühlung ausgebildeter Wärmeinseleffekt, der insbesondere durch den hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad der Innenstadt begünstigt wird. Das Plangebiet ist Teil des im FNP dargestellten innerstädtischen Klimasanierungsgebiets.

Mit zwei Bäumen, einer Rasenfläche mit Hecke sowie der Wand- und Dachbegrünung der Rathausgarage sind nur spärliche Vegetationsbestände vorhanden, die sich günstig auf Klima und Lufthygiene auswirken.

Mit der geplanten Neuordnung des Gebiets verbessert sich die lufthygienische Situation durch die Reduzierung von Kfz-Verkehrsflächen. Sofern Da sich die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte (Richtlinie) als realisierbar erweisen haben (siehe Anlage 8 zu GRDRs 244/2015), leisten diese einen weiteren Beitrag zur Klimasanierung. Der Anteil begrünter Dachflächen reduziert sich zwar mit der Neuüberbauung zugunsten von Außenspielflächen für eine Kindertagesstätte und einer Freisitznutzung in den Innenhöfen, jedoch kann durch die Festsetzung intensiv zu begrünender Bereiche deren lufthygienische Wirksamkeit durch die hier mögliche Pflanzung von Kleingehölzen verbessert werden.

redaktionell geändert 25. Februar 2015

Da in den Straßenräumen aufgrund der vorhandenen Leitungsinfrastruktur keine zusätzlichen Baumstandorte möglich sind, sind weitere Potentiale zur Verbesserung der klimatischen Situation allenfalls in einer Erhöhung des Begrünungsanteils der Dachflächen zu suchen. Dem steht allerdings die Planungsabsicht, auf dem Dach Außenspielflächen für eine Kindertagesstätte und Freisitze in den Innenhöfen einzurichten, entgegen.

## 5.4 Auswirkungen auf die Landschaft (Stadtbild):

Das in zentralster Innenstadtlage gelegene Plangebiet ist geprägt durch einen hohen Überbauungsgrad bei gleichzeitigem kleinteiligem Zuschnitt der öffentlichen Räume, welche den vormaligen mittelalterlichen Stadtgrundriss überliefern. In diesem Siedlungszusammenhang wirkt die großmaßstäbliche und weitgehend ungliederte Rathausgarage wie ein Fremdkörper, der nicht mit der engräumigen Eichstraße korrespondiert. Die Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen ist auf die Parkhausnutzung zugeschnitten; es überwiegen die Fahrgassen und Parktaschen der Garagenumfahrt. Attraktive Fußgängerbereiche fehlen, insbesondere im südlichen und östlichen Abschnitt der Eichstraße.

Hinsichtlich seiner stadtlandschaftlichen Potentiale weist der Geltungsbereich deutliche Defizite auf. Teile der Eichstraße bieten ein geradezu verödetes Erscheinungsbild.

Mit der Neuüberbauung der Rathausgarage soll diesen städtebaulichen Mängeln entgegengewirkt werden. Durch die Ansiedlung publikumswirksamer Nutzungen im Erdgeschoss des neuen Gebäudes und einer Umgestaltung bisheriger Kfz-Verkehrsflächen in **verkehrsberuhigte verkehrsarme** redaktionell geändert 25. Februar 2015 Bereiche sollen die öffentlichen Räume wieder für den Fußgänger zurückgewonnen werden.

Neben der gestalterischen Aufwertung der Verkehrsflächen durch neue Beläge, Möblierung und Baumpflanzung kann insbesondere durch die feingliedrige Ausformung des neuen Gebäudes der bisher eher schluchtartig wirkende Straßenraum in eine Abfolge platzähnlicher Teileinheiten aufgelöst werden. Das Areal der Rathausgarage kann damit an die kleinmaßstäblichen Raumbildungen des Quartiers um den Hans-im-Glück-Brunnen angeglichen werden.

Hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Stadtlandschaft kann durch die Neuplanung eine Verbesserung der gegenwärtigen, zum Teil erhebliche Mängel aufweisenden Situation herbei geführt werden. Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu günstigen Auswirkungen auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild.

## 5.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit:

### Verkehrsimmissionen (Lärm, Luftschadstoffe)

Die straßenverkehrsbedingten Belastungswerte für Verkehrslärm (Tag – Abend - Nacht) bewegen sich innerhalb des Plangebiets bereichsweise über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für ein Kerngebiet. Als Anhaltspunkt für die Beurteilung der lufthygienischen Situation können die Ergebnisse der benachbarten Messstation auf dem Dach des Schwabenzentrums in der Eberhardstraße dienen. Demnach werden keine Überschreitungen des seit 2010 gültigen Jahresgrenzwerts für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bzw. des seit 2005 gültigen Jahresgrenzwerts für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) von jeweils 40 µg/m<sup>3</sup> erfasst. Auch werden keine Überschreitungen des Kurzzeitgrenzwerts für NO<sub>2</sub> gemessen. Für PM<sub>10</sub> hingegen werden dort Überschreitungen des Tagesmittelwerts von 50 µg/m<sup>3</sup> festgestellt. Die Anzahl der nach 39. BImSchV zulässigen Überschreitungstage wird jedoch unterschritten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist damit nicht zu erwarten, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich überschritten werden, wohl aber die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luft-

qualität in Stuttgart (siehe GRDRs 1421/2003). Der Geltungsbereich wird aus diesen Gründen als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (Lärm, Luftschadstoffe) erforderlich sind.

Die Verkehrserzeugung der im Geltungsbereich neu angesiedelten Nutzungen dürfte sich gegenüber den Quell- und Zielverkehrsmengen der bisherigen Parkhausnutzung nicht erhöhen, sodass sich die aus Verkehrsimmissionen ergebende Belastungssituation für die menschliche Gesundheit nach Umsetzung des Bebauungsplans nicht verschlechtern dürfte.

### **Freizeitlärm**

Wenngleich im aktuell anstehenden Bauvorhaben nicht vorgesehen, sollen in Geschossen oberhalb des dritten Obergeschosses Wohnungen zulässig sein. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, werden im Bebauungsplan, ausgehend von Großveranstaltungen auf dem benachbarten Marktplatz, Vorkehrungen zum Schutz vor Freizeitlärm festgesetzt.

Voraussichtlich dürfte aus Freizeitlärm nur mit geringen Einschränkungen für eine mögliche Wohnnutzung zu rechnen sein, da das geplante Gebäude durch das Rathaus baulich gegen den Marktplatz abgeschirmt ist.

### **Bauarbeiten**

Während der Durchführung der Baumaßnahme, insbesondere während des Abbruchs der bisherigen Rathausgarage, ist mit baubedingten Belastungen wie Staubentwicklung und Baulärm zu rechnen. Diese Belastungen sind temporär. Unzumutbare bzw. die menschliche Gesundheit gefährdende Belastungen werden durch die einzuhaltenden ordnungsrechtlichen Normen ausgeschlossen.

## **5.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter**

### **Kulturdenkmal Eichstraße 19:**

Für das Geschäftshaus Eichstraße 19, das als Teil des geschützten Quartiers um den Hans-im-Glück-Brunnen („Altstadtquartier der Sanierung von 1906/09, Sachgesamtheit, § 2 DSchG“) in der Liste der Kulturdenkmale erfasst ist, sind keine nachteiligen Planungsauswirkungen zu erwarten. Seine Denkmaleigenschaft ist nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Für den Fall eines Verlusts dieses Gebäudes würde der Bebauungsplan eine maßstäbliche Nachfolgebebauung sicherstellen.

Durch die Planung werden keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf das Kulturdenkmal Eichstraße 19 und das an den Geltungsbereich angrenzende denkmalgeschützte Quartier ausgelöst.

## **5.7 Wechselwirkungen**

Bei der Prüfung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen ist das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Mensch bzw. menschlicher Gesundheit hervorzuheben.

Da sich der Umfang der Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereichs nicht erhöht, verändert sich das Wirkungsverhältnis „Naturhaushalt - menschliche Gesundheit“ nicht grundlegend.

Auch das Wirkungsverhältnis „Klima und Lufthygiene - menschliche Gesundheit“ erfährt keine wesentliche Veränderung, da sich die Verkehrserzeugung der neuen Nutzung gegenüber der bisherigen Rathausgarage nur unwesentlich verringert.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Verdachtsflächen für Altlasten und die an den Geltungsbereich angrenzende kontaminationsverdächtige Fläche ISAS Nr. 354 ist von einem zukünftigen Baufeld durch die rund 12 Meter breite Nadlerstraße getrennt, so dass eine Freisetzung von Schadstoffen in die Wirkungskreisläufe „Boden - Wasser - Mensch bzw. Boden - Luft – Mensch“ nicht zu befürchten ist.

Zusammenfassend kann ausgesagt werden, dass sich die Neuplanung auch auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nicht grundlegend verändernd auswirkt.

---

## **6. Flächengrößen**

---

Kerngebiet (MK gemäß § 7 BauNVO)	3 424 m <sup>2</sup> .
Verkehrsflächen	3 432 m <sup>2</sup> .

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 21. April 2014 / 14. Oktober 2014 *redaktionell geändert 25. Februar 2015*

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor