

Stuttgart, 31.08.2021

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Charlottenstraße/Urbanstraße/Ulrichstraße/Olgastraße  
(Stgt 306) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	28.09.2021
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	04.10.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	05.10.2021

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Charlottenstraße/Urbanstraße/Ulrichstraße/Olgastraße (Stgt 306) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke vom 21. Juni 2021 dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 21. Juni 2021.

**Begründung**

Der Geltungsbereich umfasst die drei Baublöcke zwischen der Charlottenstraße, Urbanstraße, Ulrichstraße und Olgastraße und hat eine Fläche von etwa 4,39 ha. Der Bereich befindet sich im Bezirk Stuttgart-Mitte (Stadtteil Oberer Schlossgarten) in direkter Nachbarschaft zur sogenannten „Kulturmeile“, unter anderem mit dem Stadtpalais, der Württembergischen Landesbibliothek und der Hochschule für Musik.

Auf dem nördlichsten Baublock befindet sich das Stuttgarter Justizareal; die beiden südlichen Baublöcke werden von der Allianz als Bürogebäude mit untergeordneter Wohnnutzung genutzt.

Im Gebiet zeichnen sich aufgrund fehlender Räumlichkeiten im Stuttgarter Justizareal und dem Umzug der Allianz aus den bisherigen Büroflächen Veränderungen ab. Es ist beabsichtigt, das gesamte Areal um das Justizquartier verstärkt zu einem nachhaltigen urbanen Stadtquartier mit dem Fokus auf Arbeiten und Wohnen zu entwickeln. Die Neukonzeptionierung bzw. -strukturierung sieht vor, den Standort mit einer angemessenen Mischung aus gewerblicher Nutzung, Büronutzung und Wohnnutzung zu entwickeln. Im Vorfeld wurde ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt, das die städtebaulichen Parameter für die Baublöcke definiert (siehe Anlagen 5.1 bis 5.3).

Der nördlichste Baublock zwischen Ulrichstraße und Archivstraße (Flurstück 634) befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Auf diesem Grundstück sind sowohl das Oberlandesgericht als auch das Landgericht untergebracht. Es dient somit öffentlichen Zwecken. Die Gebäude haben bis zu neun Geschosse.

Das Gebäude Archivstraße 15A ist als Kulturdenkmal geschützt und wurde in den Jahren 1904 bis 1914 erbaut.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht brauchen besonders für Verhandlungsräume neue Flächen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine immer größere Anzahl an Prozessbeteiligten an den Prozessen zu verzeichnen ist und somit die Säle zu klein sind. Zusätzlich verhandeln immer mehr Senate und Kammern, so dass ein erhöhter Bedarf an Richter\*innen und Mitarbeiter\*innen entsteht, was zu mehr Flächenbedarf, auch an Büroräumen führt. Der zentrale Standort soll langfristig gesichert und zukunftsfähig gemacht werden. Aufgrund erhöhter Sicherheitsanforderungen und komplexer Abläufe streben die Gerichte eine „einhäusige“ Unterbringung mit bis zu 17 neuen Sälen auf dem Areal an. Im Rahmen eines vom Land Baden-Württemberg initiierten VgV-Verfahrens wurde unter fünf teilnehmenden Bietergemeinschaften das Stuttgarter Büro bez+kock ausgewählt (Anlage 6.1 und 6.2).

Darüber hinaus stehen umfangreiche Sanierungsarbeiten an.

Die beiden südlichen Baublöcke (Flurstücke 621 und 609) befinden sich im Eigentum einer Investmentfondsgesellschaft und werden von der Allianz genutzt. Es liegt eine Mischnutzung aus Büro und Wohnen vor. Teilweise liegt Denkmalschutz vor. Die Wohnnutzung findet sich sporadisch im fünften Stockwerk. Die Gebäude wurden in den 1980er Jahren erbaut und haben bis zu fünf Stockwerke. Auffällig sind sie besonders durch die verglasten Fassaden und die terrassenförmig angelegte Stellung der Geschosse.

Städtebauliches Ziel ist es, in diesem Bereich die Wohnnutzung zu stärken. Welche Bereiche sich für urbanes Wohnen in zentraler Lage eignen, soll abhängig von der Lärmbelastung im weiteren Verfahren geprüft werden.

Das städtebauliche Rahmenkonzept zeigt unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz die Parameter einer möglichen baulichen Neuentwicklung.

Bei einer Neuentwicklung sieht das Rahmenkonzept für den Bereich zwischen Archivstraße und Uhlandstraße eine Blockrandbebauung mit gemischten Nutzungen vor. Der Blockinnenbereich ist für Wohnbebauung vorgesehen. In welchem Ausmaß der Innenhof bebaut werden soll, ist im weiteren Verfahren zu untersuchen. Inwieweit eine Wohnnutzung auch im südlichsten Häuserblock (Flurstück 609) im Hinblick auf die verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffimmissionen untergebracht werden kann, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Der Platz Ecke Urban-/Uhlandstraße wird als Außengastronomiefläche bewirtschaftet. Die Platzsituation inkl. der Bepflanzung soll erhalten bleiben. Dies soll planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Umsetzung der oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Da dieser aus den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes nicht zu entwickeln ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

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

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) kommt im Bereich des Justizareals nicht zur Anwendung, da eine Gemeindebedarfsfläche festgesetzt werden soll. Für eine Umnutzung und Umstrukturierung mit dem Ziel der Stärkung der Wohnnutzung sollen auf den beiden anderen Baublöcken die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Somit gelten grundsätzlich die Regelungen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die Verpflichtung zur Herstellung geförderten Wohnungsbaus nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell kommt dann zur Anwendung, wenn durch die Neuplanung Planungsgewinne zu erwarten sind. Ob dies der Fall sein wird, richtet sich nach den vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen, die im weiteren Verfahren erarbeitet werden. Die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen sind danach bis zum Auslegungsbeschluss mit dem Eigentümer zu treffen.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in der Weise vorgenommen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat oder mindestens 30 Tagen öffentlich eingesehen werden können. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Landeshauptstadt Stuttgart keine Kosten.

Finanzielle Auswirkungen entstehen mittel- bis langfristig für die Landeshauptstadt Stuttgart eventuell im Zuge der Umgestaltung der Straßenräume und Pflege möglicher Bäume.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 21. Juni 2021
2. Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 21. Juni 2021
3. Geltendes Planungsrecht
4. Übersichtsplan Denkmalschutz
5. Rahmenkonzept (5.1, 5.2, 5.3)
6. Ergebnis VgV-Verfahren Justizareal (6.1, 6.2)

<Anlagen>