

Stuttgart, 28.06.2022

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	12.07.2022
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	18.07.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2022

Beschlussantrag

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße (Stgt 298) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte wird unterteilt.

Das Plangebiet wird aus dem Geltungsbereich herausgelöst und als eigenständiges Bebauungsplanverfahren und Satzung über örtliche Bauvorschriften Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB weitergeführt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Entwurf des Bebauungsplans des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 2. Mai 2022.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte und die Begründung, jeweils vom 2. Mai 2022 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Die ehemalige Bestandsbebauung Eberhardstraße 18 - 22 im westlichen Teil des Plangebietes aus den 1960er Jahren wirkte städtebaulich als Annex des benachbarten Kaufhauses Galeria Kaufhof und in seinem direkten, zum Teil historischen Umfeld stadtgestalterisch störend. Insbesondere das Brückenbauwerk über die Steinstraße, das den Blick zwischen Rathaus- und Tagblattturm behinderte sowie der hinterhofartige Erdgeschossbereich entlang der Geißstraße wurden für das Stadtbild als beeinträchtigend wahrgenommen. Darüber hinaus hat die Bebauung in diesem Teil in bautechnischer und funktionaler Hinsicht nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügt. Die Eigentümerin hat sich deshalb entschieden, das Gebäude abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Abbrucharbeiten sind mittlerweile abgeschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist an dieser Stelle die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Stadtbausteins, der dem Übergang von der kleinteiligen historischen Stadtstruktur des Quartiers um den Hans-im-Glück-Brunnen zur großmaßstäblichen Kaufhausbebauung im Westen des Plangebietes eine angemessene Prägung verleiht. Unter anderem ist die Unterbringung von Büroflächen, die Ergänzung mit belebenden Nutzungen in den Erdgeschosszonen (Einzelhandel und Gastronomie) sowie die Schaffung von innerstädtischen Wohnungen vorgesehen. Es soll eine Bebauung entstehen, die zur Belebung und zur Erhöhung der Attraktivität des Bereichs zwischen Rotebühl- und Wilhelmsplatz sowie des Bereichs um den Hans-im-Glück Brunnen beiträgt.

Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, indem der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang gegeben wird.

Mit dem Ziel, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung zu erlangen, wurde im Jahr 2018 für das Plangebiet ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb unter Beteiligung namhafter Architekturbüros durchgeführt. Als Ergebnis wurde die Arbeit des Büros Jo Franzke (Frankfurt) vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart mehrheitlich als die für diesen besonderen Ort mit seiner direkten Nachbarschaft zum historischen Quartier um den Hans-im-Glück-Brunnen geeignetste Lösung zur Weiterbearbeitung empfohlen. In die Planung einbezogen ist der Erhalt der bestehenden und denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshäuser Eberhardstraße 12 und 14 sowie Geißstraße 13 und 15. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Eckpunkten des oben genannten Planungsvorschlags.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Realisierung des Wettbewerbsentwurfs ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das Plangebiet ist Teil des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße (Stgt 298) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte, für das am 10. Juli 2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Mit dem Ziel einer zeitnahen Verwirklichung der Planung entsprechend dem Wettbewerbsergebnis wird ein eng abgegrenzter Bereich aus dem Geltungsbereich herausgelöst und als eigenständiges Verfahren Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB weitergeführt.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße (Stgt 298) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte wurde in der Zeit vom 10. August 2018 bis zum 24. September 2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Da der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats in seiner Sitzung am 10. Juli 2018 der Aufstellung des Bebauungsplans Stgt. 298 nur unter der Voraussetzung zugestimmt hatte, dass die Torstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufgenommen wird, wurde eine erneute Beteiligung vom 12. Oktober 2018 bis zum 12. November 2018 für den entsprechend erweiterten Geltungsbereich durchgeführt. Es gingen während dieser Zeiträume keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein, die sich auf den nunmehr eng gefassten Geltungsbereich des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) bezogen.

Betreffend den übergeordneten Bebauungsplan wurden in den Erörterungsterminen am 13. September 2018 und am 8. November 2018 Änderungs- und Ergänzungswünsche geäußert.

Auf den jetzt enger gefassten Geltungsbereich des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) bezogen, wurde im Erörterungstermin am 8. November 2018 von einem namentlich nicht bekannten Bürger der Wunsch vorgebracht, dass die Rückseite zur Geißstraße künftig im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung aufgewertet werden sollte. Dies wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Eine weitere Anregung aus der Bürgerschaft bezieht sich auf den übergeordneten Bebauungsplan Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße (Stgt 298) und hier auf den Rahmenplan zum Aufstellungsbeschluss im Hinblick auf die darin vorgeschlagene Verkleinerung bzw. Veränderung der Grundstückszuschnitte zu Gunsten des öffentlichen Raums.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den jetzt enger gefassten Geltungsbereich des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) wurde auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren Stgt 298.1 mit Schreiben vom 29. April 2021 und der Frist von 31 Tagen durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Äußerungen sind in Anlage 5 jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungsbegünstigte hat sich zur anteiligen Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der Kosten für die erforderlichen Gutachten in einer Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Stuttgart verpflichtet.

Unter Berücksichtigung einer GFZ von rd. 5,5 neu wird der Planungsvorteil mit rd. 5,9 Mio. Euro ermittelt. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate WFB, T, SOS und OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (unmaßstäblich) vom 2. Mai 2022
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2022
4. Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 2. Mai 2022
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
6. Städtebaulicher Vertrag

Ausführliche Begründung:

1. Planung
2. Verfahrensablauf
 - 2.1 Aufstellungsbeschluss
 - 2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 2.3 Teilung des Geltungsbereichs
 - 2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Öffentliche Auslegung
4. Umweltbelange
5. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
6. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

1. Planung

Die ehemalige Bestandsbebauung Eberhardstraße 18 - 22 im westlichen Teil des Plangebietes aus den 1960er Jahren wirkte städtebaulich als Annex des benachbarten Kaufhauses Galeria Kaufhof und in seinem direkten, zum Teil historischen Umfeld stadtgestalterisch störend. Insbesondere das Brückenbauwerk über die Steinstraße, das den Blick zwischen Rathaus- und Tagblattturm behindert sowie der hinterhofartige Erdgeschossbereich entlang der Geißstraße wurden für das Stadtbild als beeinträchtigend wahrgenommen. Darüber hinaus hat die Bebauung in diesem Teil in bautechnischer und funktionaler Hinsicht nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügt. Die Eigentümerin hat sich deshalb entschieden, das Gebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Abbrucharbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Ziel ist an dieser Stelle die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Stadtbausteins, der dem Übergang von der kleinteiligen historischen Stadtstruktur des Quartiers um den Hans-im-Glück-Brunnen zur großmaßstäblichen Kaufhausbebauung im Westen des Plangebietes eine angemessene Prägung verleiht. Unter anderem ist die Unterbringung von Büroflächen, die Ergänzung mit belebenden Nutzungen in den Erdgeschosszonen (Einzelhandel und Gastronomie) sowie die Schaffung von innerstädtischen Wohnungen vorgesehen. Es soll eine Bebauung entstehen, die zur Belebung und zur Erhöhung der Attraktivität des Bereichs zwischen Rotebühl- und Wilhelmplatz sowie des Bereichs um den Hans-im-Glück Brunnen beiträgt.

Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, indem der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang gegeben wird.

Mit dem Ziel, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung zu erlangen, wurde im Jahr 2018 für das Plangebiet ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb unter Beteiligung namhafter Architekturbüros durchgeführt. Als Ergebnis wurde die Arbeit des Büros Jo Franzke (Frankfurt) vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart mehrheitlich als die für diesen besonderen Ort mit seiner direkten Nachbarschaft zum historischen Quartier um den Hans-im-Glück-Brunnen geeignetste Lösung zur Weiterbearbeitung empfohlen. In die Planung einbezogen ist der Erhalt der bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser Eberhardstraße 12 und 14 sowie Geißstraße 13 und 15. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Eckpunkten des oben genannten Planungsvorschlags.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) hat am 10. Juli 2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße (Stgt 298) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte mit der Maßgabe der Ausweitung des Geltungsbereichs bis zur Torstraße gefasst (GRDrs 304/2018). Ergänzend wurde der Antrag (Nr. 187/2018) der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, die Stadtkernziele „Urbanes Wohnen“, „Klimawandel/Freiraumkonzept“, „Grünfassaden“, „Parkierung/Stellplatzregelungen“ und „Erneuerbare Energien“ als wesentliche Ziele in den Aufstellungsbeschluss aufzunehmen, beschlossen.

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Für das Bebauungsplanverfahren Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 298) wurde in der Zeit vom 10. August 2018 bis zum 24. September 2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Da der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats in seiner Sitzung am 10. Juli 2018 der Aufstellung des Bebauungsplans Stgt. 298 nur unter der Voraussetzung zugestimmt hatte, dass die Torstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufgenommen wird, wurde eine erneute Beteiligung vom 12. Oktober 2018 bis zum 12. November 2018 für den entsprechend erweiterten Geltungsbereich durchgeführt. Es gingen während dieser Zeiträume keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein, die sich auf den nunmehr enger gefassten Geltungsbereich des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) bezogen. Den übergeordneten Bebauungsplan Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße (Stgt 298) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte betreffend ging lediglich eine Anregung aus der Bürgerschaft ein. Diese bezieht sich auf den Rahmenplan zum Aufstellungsbeschluss im Hinblick auf die darin vorgeschlagene Verkleinerung bzw. Veränderung der Grundstückszuschnitte zu Gunsten des öffentlichen Raums.

Im Erörterungstermin am 8. November 2018 wurde durch einen namentlich nicht bekannten Bürger ein Änderungs-/Ergänzungswunsch in Bezug auf den jetzt enger gefassten Geltungsbereich des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) geäußert, dass die Rückseite der Geißstraße künftig im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung aufgewertet werden solle. Dies wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt.

2.3 Teilung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist Teil des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße (Stgt 298) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte, für das am 10. Juli 2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Mit dem Ziel einer zeitnahen Verwirklichung der Planung (siehe Ziffer 1) wird das Plangebiet aus dem Geltungsbereich herausgelöst und als eigenständiges Verfahren Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB weitergeführt.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den jetzt enger gefassten Geltungsbereich des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße wurde auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren Stgt 298.1 mit Schreiben vom 29. April 2021 und der Frist von 31 Tagen durchgeführt.

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

Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) nach dem Willen des Gemeinderates der Landeshauptstadt Stuttgart insbesondere auch das innerstädtische Wohnen ermöglichen. Die Immissionsprognose zeigt, dass ein Konflikt zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung hier entsteht, dieser aber im urbanen Gebiet grundsätzlich lösbar ist. Bezüglich der prognostizierten hohen Schallpegelwerte, die auch im Nachtzeitraum über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) liegen und durch die in der Umgebung ansässigen Bars, Clubs und Gaststätten verursacht sind, werden mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB das Schutzziel für die neu geplante Wohnnutzung und mögliche Maßnahmen für die Lösung des Immissionskonflikts vorgegeben und gesichert. Konkrete gebäudebezogene Maßnahmen dazu können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zur abschließenden Konfliktlösung festgelegt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

3. **Öffentliche Auslegung**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 2. Mai 2022 dargelegt. Auf sie wird verwiesen (Anlage 2).

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten, Stellungnahmen und Unterlagen zu den umweltbezogenen Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind folgende:

Gutachten und Unterlagen

- Artenschutzfachrechtliche Beurteilung, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner (ATP) vom Oktober 2019

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Bereich Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1), EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 01. April 2021
- Ergänzung Schalltechnische Untersuchung: Stellungnahme zur neuen 16.BImSchV vom 30.Juni 2021
- Ergänzung Schalltechnische Untersuchung: Darstellung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet vom 14.September 2021
- Rechtliche Beurteilung zum Lärmschutz, Projekt Stuttgart Eberhardstraße, Rechtsanwälte Dolde Mayen und Partner, Dr. Menke, vom 1. April 2021.

Stellungnahmen

- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 31. Mai 2021
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 21. Mai 2021
- Polizei Präsidium Stuttgart, Referat Kriminalprävention Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 31. Mai 2021
- Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 28. Mai 2021
- Landeshauptstadt Stuttgart Gesundheitsamt, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 3. Mai 2021
- Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB), Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14. Mai 2021.

Zur Weiterführung der Planung ist es erforderlich, den Auslegungsbeschluss zu fassen und die Planungsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ausgelegt werden der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und die Begründung, jeweils in der Fassung vom 2. Mai 2022. Alle oben aufgeführten umweltbezogenen Informationen (Gutachten, Unterlagen und Stellungnahmen) werden zugleich öffentlich ausgelegt. Die Auslegung erfolgt im Amt für Stadtplanung und Wohnen und parallel werden im Internet die Unterlagen zugänglich gemacht.

Ein wichtiger Grund für eine Verlängerung der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt nicht vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein relativ kleines Plangebiet und stellt kein komplexes Planverfahren dar.

4. Umweltbelange

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

Unter Ziffer 6 der Begründung (siehe Anlage 2) sind die Umweltauswirkungen schutzgutbezogen dargestellt.

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

Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) insbesondere auch das innerstädtische Wohnen ermöglichen.

Durch die Lage im Innenstadtbereich ist das Plangebiet Lärmbelastungen insbesondere durch Außengastronomie und Verkehr ausgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung des Büros EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 1. April 2021 zeigt, dass sowohl durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen als auch durch die innerhalb des Plangebietes möglichen und im Umfeld bestehenden Gastronomiebetriebe bezogen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 (Straßenverkehrslärm) als auch auf die Richtwerte der TA Lärm (Lärm aus Gastronomiebetrieben) teils deutliche Überschreitungen vorliegen. Zum Schutz der geplanten Wohn- und Büronutzungen vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs und dem Lärm ausgehend von Gastronomiebetrieben, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Trotz der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine mögliche Wohnbebauung auf den Umfang und die Öffnungszeiten der umliegenden bestehenden Außengastronomie (Bars, Clubs und Gaststätten) auswirken kann.

Schutzgut Klima und Luft

Bei Umsetzung des neuen Planungsrechts sind keine Verbesserungen, jedoch auch keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

5. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt und der Planungsbegünstigten wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser enthält unter anderem Regelungsinhalte zur den Verpflichtungen nach Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) sowie zur architektonischen Gestaltung (insbesondere zur Fassaden- und Dachgestaltung), zur Grün- und Außenraumgestaltung und zur Kostentragung.

6. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

Die Planungsbegünstigte hat sich vertraglich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten verpflichtet. Der Bebauungsplan ermöglicht einen höheren Anteil an Wohnnutzung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich daher in einem städtebaulichen Vertrag auf Erfüllung der Konditionen und Qualitätsanforderungen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Der Standort soll als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Neben Einzelhandel, Büro- und Gastronomieflächen sollen innerstädtische Wohnungen entstehen. Die Konditionen aus dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell finden daher Anwendung und werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.