

Stuttgart, 23.06.2015

**Beb.Pl. mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Eich-/Nadlerstr.
(Rathausgarage) im Stadtbezirk S-Mitte (Stgt 245)**
- Satzungsbeschl. gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen i.S.v. § 3 (2) BauGB
- Beb.Pl. der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	07.07.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.07.2015

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Eich-/Nadlerstraße (Rathausgarage) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 245) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 21. April/14. Oktober 2014/25. Februar 2015 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 21. April/14. Oktober 2015 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Februar 2015.

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

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die bisherige Rathausgarage soll durch ein Geschäfts- und Verwaltungsgebäude ersetzt werden. Geplant ist ein Gebäude mit Einzelhandels- und Gastronomienutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Verwaltungsräumen in den Obergeschossen. Im Dachgeschoss sollen eine Kindertagesstätte und ein städtischer Serverpark eingerichtet werden. Die Parkierung ist in zwei Tiefgaragengeschossen vorgesehen. Mit der Neuplanung soll der bisher städtebaulich vernachlässigte Bereich aufgewertet werden.

Mit Realisierung eines Geschäfts- und Bürogebäudes können insbesondere im Erdgeschoss publikumsattraktive Nutzungen angesiedelt werden und damit das Umfeld der vormaligen Rathausgarage belebt werden.

Flankierend sollen Eich- und Nadlerstraße neu gestaltet werden (siehe Gestaltungsplan öffentliche Verkehrsflächen Anlage 8). Die Aufstellung des Bebauungsplans leitet somit für den Baublock Eich-/Nadlerstraße eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ein, die insbesondere den öffentlichen Belang, die zentralen Versorgungsbereiche der Stuttgarter Kernstadt zu erhalten und zu entwickeln, berücksichtigt.

Die zukünftig geplante Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet gemäß § 7 BauVO) und die teilweise Veränderung der Baufluchten entlang der Straßenfront weichen von den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben ab und erfordern sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplans als auch die Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde eine Aufwertung der Attraktivität der Straßenräume des Gebiets zur Verbesserung der Standortgunst für den Einzelhandel angeregt (siehe Anlage 2). Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** wurden keine weiteren Stellungnahmen vorgetragen.

Von den planungsbetroffenen **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** wurden die Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingeholt. Die vorgetragenen Anregungen wurden, soweit planerisch sinnvoll, in den Bebauungsplan eingearbeitet. Nicht berücksichtigt werden konnten unter anderem die Anregungen, den Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten und auf eine Entfernung der Wandbegrünung zu verzichten. Das Ergebnis der Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in den Anlagen 3 und 4 dargestellt und erörtert.

Bebauungsplan der Innenentwicklung/Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Er bereitet die Errichtung dringend benötigter Verwaltungsräume vor und dient damit der Verbesserung des Angebots an Verwaltungsdienstleistungen. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind 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 in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 6) beschrieben und bewertet.

Die geplante Festsetzung eines Kerngebiets weicht von der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans ab, der hier eine Fläche für den Gemeinbedarf/Überörtliche Verwaltung darstellt. Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, bevor der Flächen-nutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird (siehe Anlage 7).

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten für den Neubau des Geschäfts- und Verwaltungsgebäudes belaufen sich nach Kostenschätzung und gemäß GRDRs 472/2013 auf 39,794 Mio. € (ohne Berücksichtigung Vorsteuerabzug 42,150 Mio. €). Die Aufwendungen für Sanierung und Aufwertung von Eich- und Nadlerstraße (Sanierungsgebiet Stuttgart 27 - Innenstadt -) belaufen sich voraussichtlich auf 2,300 Mio. € (siehe GRDRs 417/2013).

Über den aktuellen Planungsstand wird mit GRDRs 239/2015 gesondert berichtet.

Beteiligte Stellen

Referat RSO, Referat T, Referat WFB

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB
3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB
4. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a BauGB
5. Bebauungsplanentwurf vom 21. April/14. Oktober 2014/25. Februar 2015
6. Begründung vom 21. April/14. Oktober 2014/25. Februar 2015
7. Berichtigung Nr. 23 des Flächennutzungsplans
8. Gestaltungsplan öffentliche Verkehrsflächen
.....
9. Namensliste der Beteiligten zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (nur für Mitglieder des Gemeinderats, nicht elektronisch abrufbar)

Ausführliche Begründung:

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsziele

Die Landeshauptstadt Stuttgart beabsichtigt den Abriss der bisherigen Rathausgarage und die Errichtung eines Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäudes mit angegliederter Kindertagesstätte. Neben der Verbesserung der städtischen Verwaltungsinfrastruktur soll durch die Neuordnung der Bereich Eich-/Nadlerstraße städtebaulich aufgewertet werden. Die Parkierung ist in einer Tiefgarage vorgesehen.

Da das zu errichtende Geschäfts- und Bürogebäude nicht auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts realisiert werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die Ansiedlung moderner Büro- und Verwaltungsflächen wird ein Beitrag zur langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen und zum Ausbau des städtischen Verwaltungsangebots am Standort Rathaus geleistet. Daneben bewirkt die Schaffung von Einzelhandels- und Gastronomieflächen eine Aufwertung der an die Rathausgarage anschließenden öffentlichen Räume, die ein teilweise verödetes Erscheinungsbild aufweisen. Damit entspricht die Planung den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, wonach der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang zu geben ist. Flankiert werden soll das Neubauvorhaben durch eine Aufwertung der Straßenräume, welche im Rahmen des Sanierungsprojekts ‹Sanierung Stuttgart 27› - Innenstadt - vorgenommen werden soll.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Errichtung moderner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsflächen und damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und kann insoweit als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben. Im Rahmen einer ‹allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls› wurde festgestellt, dass die Errichtung eines Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäudes anstelle der vormaligen Rathausgarage keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann. Der Bebauungsplan soll ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes i. S. von § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB wurden ermittelt und sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, jedoch ist der Eingriff in den Baumbestand, soweit er der Baumschutzsatzung unterliegt, auszugleichen. Im Bebauungsplan sind für Ausgleichspflanzungen mögliche Baumstandorte vorgeschlagen.

Eventuell durch den Abriss der Rathausgarage (Dach- und Wandbegrünung) ausgelöste artenschutzfachliche Maßnahmen werden im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Sofern erforderlich, bestehen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs ausreichend Möglichkeiten, artenschutzfachlich sachgerechte Ersatzhabitate einzurichten.

3. Änderung des Flächennutzungsplans

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.

4. Vorgang

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 15. Dezember 2009 beschlossen, den Bebauungsplan ‹Eich-/Nadlerstraße (Rathausgarage)› (Stgt 245) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen und die Öffentlichkeit über die Planungsziele zu informieren.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15. Januar bis zum 28. Januar 2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es wurde die Verbesserung des Erscheinungsbilds der Eichstraße angeregt (siehe Anlage 2).

4.3 Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 14. Oktober 2014 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf vom 21. April 2014 mit der Änderung, „die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten generell herauszunehmen“, öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplanentwurf vom 21. April 2014 / 14. Oktober 2014 und die Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen konnten in der Zeit vom 7. November bis zum 8. Dezember 2014 öffentlich eingesehen werden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgetragen.

4.4 Stellungnahmen der Behörden zum Bebauungsplanentwurf vom 10. Januar 2014 (Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden Stellungnahmen zum Planentwurf und zu der Begründung eingeholt.

Die vorgetragenen Anregungen wurden, soweit planerisch sinnvoll, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist in Anlage 4 dargestellt und erörtert.

4.5 Stellungnahmen der Behörden zum Bebauungsplanentwurf vom 21. April 2014 / 14. Oktober 2014 (erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB)

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden von den planungsbetroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum geänderten/ergänzten Bebauungsplanentwurf vom 21. April 2014 / 14. Oktober 2014 und der Begründung gleichen Datums eingeholt.

Von den im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen konnten nicht bzw. nicht vollumfänglich berücksichtigt werden u. a. die Anregungen

- des Garten-, Friedhofs- und Forstamts, auf die geplanten Baumrodungen zu verzichten und
- des Naturschutzbunds Deutschland (NABU), auf die Entfernung der Wandbegrünung der bisherigen Rathausgarage zu verzichten.

Das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs.3 BauGB ist in Anlage 4 dargestellt und erörtert.

4.6 Redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung/erneuten Behördenbeteiligung

Als Ergebnis der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten erneuten Behördenbeteiligung wurde die Begründung redaktionell geändert bzw. ergänzt (Datum vom 25. Februar 2015).

5. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargestellt; auf sie wird verwiesen (Anlage 6).

6. Belange des Umweltschutzes

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer formellen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem formellen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wurden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB ermittelt und sind in der Begründung des Bebauungsplans (Anlage 6) dargestellt und bewertet.

Da die Festsetzung eines Kerngebiets die Zulässigkeit von Vorhaben begründen kann, die nach dem UVP-Gesetz eine Umweltprüfung erfordern können (großflächiger Einzelhandel bzw. Hotelnutzung mit mehr als 100 Betten), wurde

im Rahmen einer ‹allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls› gemäß § 3c UVPG nachgewiesen, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann (siehe Anlage 4 zu GRDRs 1263/2009).

7. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Nach dem vom Gemeinderat beschlossenen Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) sind bei neuen Bau- bzw. Umnutzungsvorhaben baulandpolitische Grundsätze für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung umzusetzen. Danach sollen im Regelfall mindestens 20 % der planungsrechtlich neu geschaffenen Wohn-Geschossflächen für die Wohnbauförderung gesichert werden. Handelt es sich dabei um städtische Grundstücke, kann der Anteil der Wohnbauförderung auf bis zu 50 % der neuen Wohn-Geschossfläche erhöht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits im Jahr 2009 beschlossen, also vor dem Beschluss des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells. Der Bebauungsplan dient zudem einem Bauvorhaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Verwaltungsinfrastruktur, so dass die Maßgaben des SIM für die anstehende Neubebauung der Rathausgarage nicht umgesetzt werden. Weitere Maßgaben des SIM, wie die Aufwertung der öffentlichen Räume oder die Verbesserung der sozialen Infrastruktur, werden durch die Umgestaltung der Verkehrsflächen zum verkehrsberuhigten Bereich und durch die Errichtung einer Kindertagesstätte berücksichtigt.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass für eine Nachnutzung der bislang von der Stadtkämmerei genutzten Gebäude in der Schmale Straße im Rahmen einer Neubebauung für den Wohnflächenanteil mindestens 50 % geförderter Wohnungsbau als Vorgabe besteht (GRDRs 1370/2013).

Anlage 2

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anregung der/des Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	
Nr.1 mündlich am 19.01.2010 vorgetragene Stellungnahme	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
<p>Es wird die fehlende Aufenthaltsqualität in der Eichstraße bemängelt und darauf hingewiesen, dass Einzelhändler eine Ansiedlung in der Eichstraße bei deren gegenwärtigem Erscheinungsbild kaum in Erwägung ziehen.</p>	<p>Zusammen mit der Neuüberbauung der Rathausgarage soll auch deren Umfeld im Rahmen des Programms "Sanierung Stuttgart 27" aufgewertet werden. Ergänzend sollen im Erdgeschoss des Neubauvorhabens Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, sodass sich eine Belebung der Eichstraße ergeben dürfte.</p> <p>Unterstützend ermöglicht der Bebauungsplan eine verbesserte Nutzung der zur Eichstraße gelegenen "Rückseite" von Gebäude Eberhardstraße 6-8. Das Angebot, hier die bisher nur eingeschossige Bebauung aufstocken zu können, begünstigt die Schaffung bzw. Ausweitung von Einzelhandels- oder Gastronomieflächen.</p>	+
Nr.2 mündlich am 19.01.2010 vorgetragene Stellungnahme	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
<p>Als weiteres Defizit der Standortgunst für den Einzelhandel wird der Glascontainer im Einmündungsbereich der Eich- in die Nadlerstraße angesprochen und darum gebeten, diesen Mangel im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum zu beheben.</p>	<p>Die Frage der Straßenmöblierung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu regeln.</p>	-

Stellungnahmen der Behörden zum Bebauungsplanentwurf vom 10. Januar 2014 (Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vom 10. Januar 2014 und der Begründung gleichen Datums wurden gebeten:

- das Amt für Umweltschutz
- die Deutsche Bahn AG
- die Deutsche Telekom AG
- die EnBW Regional AG
- das Gesundheitsamt
- die Industrie- und Handelskammer
- der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- der Verband Region Stuttgart
- der Verschönerungsverein Stuttgart e.V.
- der Zweckverband Bodenseewasserversorgung
- der Zweckverband Landeswasserversorgung
- das Regierungspräsidium Stuttgart
- der Naturschutzbeauftragte der Stadt Stuttgart.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	
Bodenseewasserversorgung Schreiben vom 24.01.2014	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Gegen die Planung werden keine Bedenken geäußert.	Kenntnisnahme	
Verband Region Stuttgart Schreiben vom 27.01.2014	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Der Verband weist darauf hin, dass der Planung keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.	Kenntnisnahme	
Deutsche Bahn Schreiben vom 29.01.2014	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Gegen die Planung werden keine Bedenken geäußert.	Kenntnisnahme	

EnBW Regional AG Schreiben vom 30.01.2014	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Hinweis, dass im Bebauungsplan Baumstandorte teilweise auf vorhandenen Fernwärmeleitungen dargestellt sind.	Die dargestellten Baumstandorte wurden teilweise modifiziert. Da ihre genaue Lage zum Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplans noch nicht feststand, konnten die geplanten Baumstandorte nur als (unverbindliche) Richtlinie dargestellt werden, um die Standortfrage noch flexibel handhaben zu können. Zwischenzeitlich konnte die Verkehrsflächengestaltungsplanung soweit konkretisiert werden, dass sich sämtliche geplante Baumstandorte als realisierbar erwiesen haben.	+
Hinweis, dass im geplanten Neubau eine Stromstation der EnBW eingerichtet werden soll und diesbezüglich der EnBW eine entsprechende Dienstbarkeit eingeräumt werden soll.	Die Einrichtung einer Stromstation ist im festgesetzten Kerngebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an jeder Stelle zulässig. Die Festsetzung eines besonderen Leitungsrechts ist nicht erforderlich.	+/-
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 20.02.2014	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Hinweis, dass bei Beachtung der Rechtsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet (11.06.2002) aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben bestehen.	Kenntnisnahme	
Hinweis, dass mit oberflächennahem Schwinden und Quellen des Bodens sowie mit Verkarstungserscheinungen im Baugrund zu rechnen ist. Zu geotechnischen Fragestellungen im Rahmen der weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.	Im Bebauungsplan ist die Empfehlung als Hinweis aufgenommen.	+
Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 10.02.2014	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Die Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes anstelle der vormaligen Rathausgarage wird grundsätzlich begrüßt.	Kenntnisnahme	

<p>Es wird angeregt, den ermittelten Stellplatzbedarf nochmals zu überprüfen. Vor dem Hintergrund der überdurchschnittlich guten ÖPNV-Anbindung des Gebiets ist insbesondere der für die Rathausnutzungen veranschlagte Stellplatzbedarf zu hinterfragen.</p> <p>Sofern sich in den Tiefgaragengeschossen bei Reduzierung des Parkierungsvolumens noch Flächenreserven ergeben sollten, wird angeregt, diese Flächen für die Anlieferungs- und Entsorgungslogistik des zu fördernden Einzelhandels vorzuhalten.</p>	<p>Das baurechtlich erforderliche Stellplatzvolumen wird abschließend im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geregelt. Die Anlieferung des Einzelhandels soll im verkehrsberuhigten Bereich möglich sein. Dies ist erforderlich, da der große Flächenbedarf eingehauster Anlieferungszone die knappen zur Verfügung stehenden Erd- bzw. Untergeschossflächen unangemessen beanspruchen und damit der städtebaulich angestrebten Einzelhandels- und Gastronomienutzung entziehen würde.</p>	-
<p>Es wird angeregt, die in den Fußgängerzonen für die Fahrbereitschaft vorgesehene Kfz-Privilegierung auf weitere, dringend erforderliche Fahrbeziehungen auszuweiten.</p>	<p>Die Anregung der IHK ist berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird auf die Ausweisung von Kfz-Privilegierungen im geplanten Fußgängerbereich verzichtet und stattdessen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Bereich wird für untergeordnete Fahrbeziehungen, wie Anlieferung, Tiefgarage, Fahrbereitschaft, Abfallentsorgung, Notverkehr offen sein. Die Regelung der Befahrbarkeit kann somit im Rahmen ordnungsrechtlicher Vorgaben flexibel und situationsbezogen gehandhabt werden.</p>	+
<p>Deutsche Telekom Schreiben vom 10.02.2014</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Die Deutsche Telekom weist auf vorhandene Kommunikationsleitungen hin und bittet, diese bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Leitungen der Telekom wurden bei der Darstellung der Baumstandorte berücksichtigt.</p>	+
<p>Amt für Umweltschutz Schreiben vom 18.02.2014</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Es werden Hinweise zum Grundwasserschutz und zum Immissionsschutz (Lärm/Schadstoffe) gegeben.</p>	<p>Die Hinweise sind im Bebauungsplan und der Begründung entsprechend berücksichtigt.</p>	+

<p>Das Amt für Umweltschutz weist darauf hin, dass unter stadtklimatischen Gesichtspunkten der Geltungsbereich als sanierungsbedürftig und im Flächennutzungsplan aus diesem Grund als Grün-sanierungsbereich dargestellt ist. Aus diesem Grund sollte neben der Behebung städtebaulicher Mängel auch stadtklimatischen Defiziten durch entsprechende Planungsvorgaben entgegengewirkt werden. Hierzu sind weitergehende Begrünungsmaßnahmen erforderlich, als dies im Bebauungsplanentwurf vom 10.01.2014 mit einem Dachbegrünungsanteil von 50 % und vier Baumstandorten als (unverbindliche) Richtlinie vorgesehen ist.</p>	<p>Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 10.01.2014 wurden nachfolgende grünplanerische Verbesserungen vorgenommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Der Begrünungsanteil der Dachflächen wurde insgesamt von 50 % auf 55 % angehoben. 2) Ergänzend wurden intensiv zu begrünende Dachflächenanteile festgesetzt, deren größere Substratstärken auch die Anpflanzung von Kleingehölzen erlaubt. 3) Weiterhin wurde die Anzahl möglicher Baumstandorte im Straßenraum von vier auf neun Bäume erhöht. Diese Baumstandorte waren zum Zeitpunkt der Auslegung hinsichtlich der Leitungsinfrastruktur und der freizuhaltenden Fahrbeziehungen noch nicht abschließend geprüft und abgestimmt und konnten daher im Bebauungsplanentwurf lediglich als (unverbindliche) Richtlinie dargestellt werden. Zwischenzeitlich konnte die Verkehrsflächengestaltungsplanung soweit konkretisiert werden, dass sich sämtliche geplante Baumstandorte als realisierbar erwiesen haben. <p>Einem weiteren Zuwachs an grünordnerischen Elementen stehen folgende Nutzungsansprüche entgegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Außenspielfläche der Kindertagesstätte (19 % Dachflächenanteil), 2) Freisitznutzung in den Innenhöfen (7 % Dachflächenanteil), 3) Rückkühlaggregate des geplanten Serverparks (3,5 % Dachflächenanteil), 4) Oberlichter, technische Einrichtungen, Aufzugsüberfahrten usw. (15,5 % Flächenanteil). <p>Trotz eines gegenüber der bisherigen Rathausgarage geringeren Dachbegrünungsanteils dürfte sich die Neuplanung - wenn auch nur geringfügig - klimatisch positiv auswirken. Dies ist in erster Linie auf die Reduzierung des Kfz-Verkehrs durch den Umbau der Verkehrsflächen zurückzuführen, aber auch die bereichsweise Verbesserung der Qualität der Dachbegrünung, deren Substratauflage von 25 cm auch die Anpflanzung von Kleingehölzen erlaubt, kann sich durch Sauerstoffneubildung positiv auf die lufthygienischen Verhältnisse auswirken.</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">/</p>
--	--	---

<p>Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 19.02.2014</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Das Regierungspräsidium verweist auf die raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans zur Vermeidung unzuträglicher Einzelhandelskonzentrationen (Kongruenzverbot, Beeinträchtigungsverbot). Das Regierungspräsidium regt aus diesem Grund an, im Bebauungsplan Einkaufszentren auszuschließen und die Zulässigkeit des Einzelhandels auf das Erdgeschoss zu beschränken.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss und die Hälfte der Geschossfläche des ersten Obergeschosses beschränkt. Danach wären innerhalb des gesamten, von der Eich- und Nadlerstraße umschlossenen Baublocks bis zu 4 380 m² zusammenhängende Einzelhandelsgeschossfläche möglich, was einer Verkaufsfläche von rund 2 920 m² entsprechen würde. Zusammen mit den in das Plangebiet einbezogenen Anbauten von Eberhardstraße 6, 6A und 8 (GF 747 m²) kann innerhalb des Geltungsbereichs eine Einzelhandelsgeschossfläche von bis zu 5 127 m² (3 418 m² Verkaufsfläche) realisiert werden.</p> <p>Für Einzelhandel in dieser Größenordnung lassen sich keine gebietsübergreifend nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte im Umfeld vermuten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass nach den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (Baustaffel 1 - OBS und Bebauungsplan <Eich-/Nadlerstraße>, 1970/42 = MK/1,0/ZVI/g) die Einzelhandelsnutzung ohne jegliche Flächenbeschränkung zulässig wäre; also weitaus mehr Verkaufsfläche realisiert werden könnte, als es der jetzt aufzustellende Bebauungsplan vorsieht.</p>	<p>+ /-</p>
<p>Verschönerungsverein Stuttgart Schreiben vom 26.02.2014</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Der Verschönerungsverein begrüßt ausdrücklich die Planungsabsicht, den Bereich Rathausgarage durch die Ansiedlung publikumswirksamer Nutzungen städtebaulich aufzuwerten, erwartet dabei allerdings auch die Ansiedlung von Wohnungen entsprechend der Maßgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells.</p>	<p>Im Rahmen der aktuell anstehenden Neuüberbauung der Rathausgarage sollen die Maßgaben des SIM 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).</p>	<p>+ /-</p>

	Wenn auch im aktuellen Bauvorhaben Wohnungen noch nicht vorgesehen sind, sollen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Wohnungen in Geschossen oberhalb des dritten Obergeschosses grundsätzlich zulässig sein, um diese Option für langfristige Entwicklungen nicht auszuschließen.	
Es wird die vorgesehene Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros und Bordellen bemängelt und angeregt, diese Nutzungen im Bebauungsplan auszuschließen, um Fehlentwicklungen bei eventueller späterer Veräußerung des bislang städtischen Grundstücks ‹Rathausgarage› zu vermeiden.	Mit Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 14. Oktober 2014 wurde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und Bordellen im Bebauungsplan ausgeschlossen.	+

Keine Stellungnahmen wurden vom Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg und vom Naturschutzbeauftragten der Stadt Stuttgart vorgetragen.

Stellungnahmen der Behörden zum Bebauungsplanentwurf vom 21. April 2014 / 14. Oktober 2014 (erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB)

Um erneute Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurf vom 21. April 2014 / 14. Oktober 2014 und der Begründung gleichen Datums wurden gebeten:

- die Deutsche Telekom AG
- die Netze BW (bisher: EnBW Regional AG)
- das Gesundheitsamt
- die Industrie- und Handelskammer
- der Verband Region Stuttgart
- das Regierungspräsidium Stuttgart,
- der Verschönerungsverein Stuttgart e.V.
- das Amt für Umweltschutz
- das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- der Naturschutzbeauftragte der Stadt Stuttgart
- der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- das Garten-, Friedhofs- und Forstamt

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>Garten-, Friedhofs- und Forstamt Schreiben vom 9. Dezember 2014</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt fordert den Erhalt zweier zugunsten des Bauvorhabens zu fällender Bäume und eine entsprechende Überarbeitung der Planung.</p>	<p>Die Planung der Verkehrsflächengestaltung sieht die Pflanzung neun neuer Bäume im Straßenraum vor (siehe Anlage 8). Die Standorte der beiden bestehenden Bäume konnten dabei nicht übernommen werden. Diese Baumstandorte befinden sich im unmittelbaren Nahbereich der bisherigen Rathausgarage, sodass für deren Erhalt die bisherige Baukörperkontur fortgeschrieben werden müsste. Genau dies ist jedoch nicht Ziel der Sanierung und Neuordnung des Bereichs.</p> <p>Die ausschließlich auf die fahrgeometrischen Anforderungen einer Parkhausnutzung zugeschnittene Volumenbildung der bisherigen Rathausgarage lässt diese als Fremdkörper in ihrem engräumigen</p>	

	<p>städtebaulichen Umfeld erscheinen. Die beiden bestehenden Bäume befinden sich im unmittelbaren Nahbereich der Rathausgarage auf eher zufälligen "Restflächen", die sich aus der Parkhausgeometrie ergeben haben.</p> <p>Mit der Neuordnung soll eine sensiblere Einfügung der Nachfolgebebauung in den städtebaulichen Kontext erreicht werden. Ein hierzu 2009 durchgeführter städtebaulicher Wettbewerb hat gezeigt, dass die Integration der beiden fraglichen Bäume in ein räumlich sinnvolles Neuordnungskonzept nicht möglich war. Sämtliche 17 Wettbewerbsteilnehmer haben auf einen Erhalt der beiden "Fassadenbäume" verzichtet und stattdessen neue Baumpflanzungen an geeigneteren Standorten im Straßenraum vorgeschlagen.</p> <p>Die Planung der Verkehrsflächengestaltung sieht - wie bereits der Bebauungsplan - die Pflanzung von neun Bäumen im Straßenraum vor. Inwieweit dabei die beiden bestehenden Bäume durch Umpflanzung in die Neuordnung integriert werden können, übersteigt den Regelungsgehalt eines Bebauungsplans. Solche Fragestellungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären.</p>	-
<p>Zugleich fordert das Garten-, Friedhofs- und Forstamt die im Bebauungsplan als (unverbindliche Richtlinie) dargestellten Baumstandorte durch verbindliche Pflanzgebote zu ersetzen.</p>	<p>Da zum Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplans die Überprüfung über die Machbarkeit der geplanten Baumstandorte noch nicht abgeschlossen war, konnten die Baumstandorte im Bebauungsplan lediglich als Richtlinie dargestellt werden.</p> <p>Die zwischenzeitlich konkretisierte Verkehrsflächengestaltungsplanung hat gezeigt, dass sämtliche im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte realisiert werden können (siehe Anlage 8). Aufgrund des engen zeitlichen Rahmens (bereits eingereichter Bauantrag) scheidet jedoch Überarbeitung und erneute Auslegung Bebauungsplans aus. Sie ist auch nicht erforderlich, da die fraglichen Baumpflanzungen verbindlicher Bestandteil des Verkehrsflächengestaltungsplans sind.</p>	-

Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 12. Dezember 2014	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Die Industrie- und Handelskammer Stuttgart (IHK) begrüßt die Privilegierung des Anlieferungs- und Serviceverkehrs für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Dabei geht die IHK davon aus, dass die Umsetzung dieser Planungsabsicht im Rahmen des Sanierungsprogramms ‹Stuttgart 27› entsprechend sichergestellt wird.	Die geplante Umgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt in der Weise, dass der Anlieferungs-, Versorgungs- und sonstige Erschließungsverkehr auch zukünftig über die Eichstraße abgewickelt werden kann.	+
Deutsche Telekom Schreiben vom 12. Dezember 2014	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Hinweis auf die Stellungnahme vom 10. Februar 2014.	Siehe Anlage 3	+
Naturschutzbund Deutschland Schreiben vom 5. Januar 2015	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Der Naturschutzbund Deutschland bemängelt die mit dem Wegfall der bisherigen Parkhausnutzung verbundene Verringerung der Kfz-Parkierungsmöglichkeiten. Er fordert den Nachweis über einen Ersatz der entfallenden Kfz-Stellplätze in einem „umfassenden Konzept, das weitere Bereiche der Innenstadt umfasst“.	Grundsätzlich schließt der Bebauungsplan den Erhalt des Parkhauses bzw. die Errichtung eines neuen Parkhauses am Standort nicht aus. Die nach der aktuellen Gebäudeplanung vorgesehene Reduzierung des Stellplatzvolumens erscheint im Hinblick auf die gute ÖPNV-Anbindung des Gebiets (u. a. Stadtbahnhaltestelle ‹Rathaus›) vertretbar. Dabei versteht es sich von selbst, dass für die geplante Nachfolgenutzung ausreichend Stellplätze vorzusehen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch entsprechend nachzuweisen sind.	+ /-
Weiterhin bemängelt der Naturschutzbund Deutschland die geplante Entfernung einer Wandbegrünung an der Fassade der Rathausgarage und verweist auf kurzfristig erhaltene Informationen, wonach „diese als Rastplatz und möglicherweise auch als Brutplatz zahlreicher Haussperlinge dient.“ Der Naturschutzbund Deutschland erachtet in diesem Zusammenhang das Anbringen künstlicher Nisthilfen zur Kompensation nicht als ausreichend, sondern schlägt vor, als weitere	Ein Erhalt der bestehenden Wandbegrünung scheidet sowohl bautechnisch, als auch nutzungsspezifisch aus, da größere geschlossene Wandabschnitte nur bei einer Parkhausnutzung, nicht jedoch bei einer Geschäfts- und Büronutzung möglich sind, die ausreichend Öffnungen für die Belichtung der Arbeitsplätze erfordert. Die vorgeschlagenen Strauchpflanzungen und Wandbegrünungen (für geeignete Wandabschnitte) sind im Bebauungsplan festgesetzt. Eventuell erforderliche artenschutzfachliche Maßnahmen werden im	+ /-

<p>Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet die Herstellung von Wandbegrünungen, von Flächenentsiegelungen und die Anpflanzung dichter Gebüsch sicherzustellen. Weiterhin sollten Bruthilfen für Sperlinge und Mauersegler, nicht-überfahrbare Baumquartiere sowie Wildbienenhotels auf den Dachflächen vorgeschrieben werden.</p>	<p>Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis erfolgt. Das neu zu errichtende Gebäude bietet an Fassade und Dach ausreichend Möglichkeiten, entsprechende Quartierelemente einzubauen, sodass einer Umsetzung des Bebauungsplans keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.</p>	
<p>Amt für Umweltschutz Schreiben vom 8. Januar 2015</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Das Amt für Umweltschutz bedauert den mit dem Abriss der Rathausgarage verbundenen Verlust einer großflächigen Wandbegrünung, welche vermutlich Sperlingen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dient.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konflikts neben der Erfassung der Größe der Population durch ein Fachbüro für Ökologie ein Maßnahmenkonzept für eine Umsiedlung zu erstellen ist.</p>	<p>Ein Erhalt der Wandbegrünung wäre nur bei Erhalt des fraglichen Gebäudeabschnitts der bisherigen Rathausgarage möglich. Unabhängig von dabei kaum zu lösenden bautechnischen Fragen kann ein geschlossener Wandabschnitt dieser Größenordnung nicht in ein Geschäfts- und Bürogebäude integriert werden, das straßenseitig offene Fassaden zur Belichtung der Arbeitsplätze erfordert. Die Ansiedlung einer Geschäfts- und Büronutzung zur Belebung des Quartiers ist jedoch ausdrückliches Ziel der Planung</p> <p>Die Möglichkeit, Wandbegrünungen ausbilden zu können, beschränkt sich bei der Neubebauung auf Nebenfassaden oder Brandwandabschnitte. Im Bebauungsplan ist die Begrünung geeigneter Wandabschnitte entsprechend festgesetzt.</p> <p>Das eventuelle Erfordernis zur Durchführung artenschutzfachlicher Maßnahmen, wird im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis erfolgt. In die Außenbauteile (Fassade, Dach) des zu errichtenden Gebäudes können im Bedarfsfall ausreichend Quartierelemente integriert werden. Einer Realisierung des Bebauungsplans steht insofern nichts entgegen.</p>	<p>+ /-</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 14. Januar 2015</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	

<p>Das Regierungspräsidium empfiehlt die Erstellung „eines Marktgutachtens ...“, in welchem die geplanten Sortimente und Verkaufsflächen auf die Einhaltung der Ziele der Raumordnung untersucht werden“.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss und die Hälfte der Geschossfläche des ersten Obergeschosses beschränkt.</p> <p>Die Rahmenseetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart, die Einbettung im A-Zentrum und die Rahmenseetzungen des Einzelhandelserlasses BW sind eingehalten bzw. gegeben. Desweiteren hat der Verband Region Stuttgart (VRS) die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht bemängelt.</p> <p>Im Hinblick auf die untergeordnete Größe der planungsrechtlich zulässigerweise maximal realisierbaren Verkaufsflächen lassen sich keine gebietsübergreifenden nachteiligen Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation erkennen. Auch ist nicht ersichtlich, welche Sortimente in zentralster Kernlage eines Ballungsraums zu raumbedeutsam nachteiligen Entwicklungen führen könnten. Die Erstellung eines Marktgutachtens erübrigt sich insofern.</p>	<p>-</p>
<p>Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um Planunterlagen zur abschließenden Beurteilung der Planungsauswirkungen auf mögliche Bodendenkmale.</p>	<p>Die benötigten Unterlagen wurden dem Landesamt für Denkmalpflege übermittelt.</p>	<p>+</p>
<p>Verschönerungsverein Stuttgart Schreiben vom 23. Januar 2015</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Der Verschönerungsverein bedauert die Planungsabsicht der Stadt, für das anstehende Bauvorhaben auf jegliche Anwendung der Maßgaben des SIM zu verzichten.</p> <p>Insbesondere erschließen sich dem Verschönerungsverein nicht die Gründe, die eine Anwendung des SIM verhindern könnten.</p>	<p>Der Standort Rathausgarage eignet sich für eine Wohnnutzung nur eingeschränkt, da die engräumigen Straßenquerschnitte ungünstige Belichtungsverhältnisse mit sich bringen und insgesamt die Organisation eines Wohngrundrisses schwierig gestalten.</p> <p>Eine Ausnahme bildet diesbezüglich das vierte Obergeschoss, da dieses die darunter liegenden Geschosse nur teilweise überbaut. Damit ist es im vierten Obergeschoss möglich, die Wohnungen nach der straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren und auf den vorgelagerten Dachflächen der darunterliegenden Geschosse geschützte wohnungsnaher Freibereiche anzuordnen.</p>	

	<p>Obwohl eine Wohneignung des vierten Obergeschosses gegeben ist, sieht die aktuelle Planung hier die Errichtung einer Kindertagesstätte vor. Auch diese Nutzung ist wegen der Notwendigkeit Außenspielflächen anzubieten, auf das vierte Obergeschoss und das hier gegebene "Freiflächenangebot" angewiesen. In Anbetracht des dringlichen Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen am Standort Rathaus ist gegenwärtig dieser Nutzung der Vorrang vor konkurrierenden Ansprüchen einzuräumen.</p> <p>Sofern sich mittelfristig die Versorgungssituation mit Kinderbetreuungseinrichtungen am Standort Rathausgarage entspannen sollte, könnten alternativ Wohnungen im vierten Obergeschoss errichtet werden. Der Bebauungsplan schließt diese Option nicht aus.</p>	+
--	---	---

In den Schreiben des Verbands Region Stuttgart (vom 4. Dezember 2014), des Gesundheitsamts (vom 9. Dezember 2014) und des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (vom 10. Dezember 2014) wurden zur modifizierten Planung keine weiteren Anregungen vorgetragen.

Auf eine Rückmeldung verzichtet haben der Naturschutzbeauftragte der Stadt Stuttgart und die Netze BW GmbH (bisher: EnBW Regional AG). Die Beteiligung des Landesnaturschutzverbands wurde durch die Stellungnahme des Naturschutzbunds Deutschland (NABU) vom 5. Januar 2015 beantwortet.