

Stuttgart, 10.03.2023

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Hauptstätter/Esslinger Straße (Stgt 317) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	28.03.2023 30.03.2023

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Hauptstätter/Esslinger Straße (Stgt 317) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte wurde in der Fassung vom 27. Juni 2022/ 17. Februar 2023 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzungen beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 27. Juni 2022/ 17. Februar 2023.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen von Seiten der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen ein. Es wird festgestellt, dass die Anregungen nur teilweise berücksichtigt werden können.

**Kurzfassung der Begründung**

Planungsziel

Das Plangebiet ist Teil der Leonhardsvorstadt in Stuttgart-Mitte. Die gewünschten städtebaulichen Entwicklungen sind im Kontext des Projekts IBA Leonhardsvorstadt/Züblinareal zu sehen und sollen in einem ähnlichen Zeithorizont realisiert werden. Im Mittelpunkt des Projekts IBA Leonhardsvorstadt/Züblinareal stehen das Bohnenviertel und das Leonhardsviertel. Beide Viertel sollen wieder zusammenwachsen und so die historische Einheit wiederhergestellt werden.

Ein wichtiger Baustein des IBA Projektes ist die Neugestaltung der Quartierskante zur Hauptstätter Straße (B14). Mit dem von der Landeshauptstadt Stuttgart geplanten Bau eines Hauses für Film und Medien (HFM) und dem an dieser Stelle von einem privaten Investor geplanten innovativen Mobility Hub (Mobilitätsstation, in der verschiedene Mobilitätsdienstleistungen angeboten und miteinander vernetzt werden) am Standort der heutigen Breuninger Parkgarage besteht die städtebauliche Chance die Quartierskante entlang der B14 in diesem Bereich neu zu ordnen. Damit kann sich die Leonhardsvorstadt zur Hauptstätter Straße hin als attraktives, gemischt genutztes und urbanes Innenstadtquartier darstellen.

Für das Plangebiet wurden im Jahr 2021 und 2022 unter Einbeziehung der o.g. Eckpunkte und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart zwei Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse der Wettbewerbssieger dienen im Grundsatz als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Für die Verwirklichung der genannten städtebaulichen Ziele ist die Schaffung von neuem Planungsrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hauptstätter/Esslinger Straße (Stgt 317) erforderlich.

Langfristige Zielplanung und damit Grundlage der Neuordnung ist der prämierte städtebauliche Entwurf von asp Architekten und Stadtplaner und Koeber Landschaftsarchitekten für die Umgestaltung des Stadtraums der B14, der die Neudefinition der Ränder und die Umgestaltung des Stadtraums vorsieht. Aufgrund der Komplexität und des Umfangs des hiermit verbundenen Eingriffes in die Hauptstätter Straße (B14) ist eine planungsrechtliche Festsetzung der Zielplanung erst dann möglich, wenn weitere Untersuchungen zur Machbarkeit erfolgt sind. Dennoch soll mit der vorliegenden Planung die Verschiebung der Quartierskante in Richtung Hauptstätter Straße im Einklang mit dieser Zielplanung ermöglicht werden. Ein Eingriff in die Verkehrsführung soll in diesem Verfahren dadurch vermieden werden, dass durch die Festsetzungen für eine neue Bebauung eine teilweise Auskragung über die Fahrbahn der B14 ermöglicht ist.

Im Rahmen der baulichen Umsetzung auf Grundlage des neuen Planungsrechts werden Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur und -technik im angrenzenden Straßennetz nötig. Dies betrifft die Esslinger Straße, den Leonhardsplatz sowie die Hauptstätter Straße und die Rosenstraße.

In ihrer Stellungnahme weist die SSB auf die Einsehbarkeit bei Ausfahrt aus der Rosenstraße in Zusammenhang mit der vorhandenen Busspur hin.

Mit Anpassungen in der Spuraufteilung bleibt hier die Funktionalität gewährleistet.

Weiterhin weist die SSB insbesondere darauf hin, dass sich die Anfahrbarkeit der Bushaltestelle Charlottenplatz aufgrund des neuen Planungsrechts ohne Anpassungsmaßnahmen qualitativ verschlechtert. Durch eine Verschiebung der Bushaltestelle in Richtung Fahrbahnmitte bleibt die Anfahrbarkeit gewährleistet.

Der Verkehrsablauf inklusive der geplanten Ein- und Ausfahrten wurde im Bestand mittels einer Simulation betrachtet. Hierbei wurde deutlich, dass bereits jetzt Einschränkungen im Ablauf auftreten. Durch die oben beschriebenen Anpassungsmaßnahmen ist zu erwarten, dass wegen der Verringerung der Verkehrsfläche Einschränkungen im Verkehrsablauf häufiger auftreten können. Im Zuge der Anpassungsplanungen werden Lösungen gesucht, den Verkehrsablauf so störungsarm als möglich zu gewährleisten.

### Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats hat am 15. Dezember 2020 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Hauptstätter/Esslinger Straße (Stgt 317) im Stadtbezirk Mitte gefasst (GRDRs 973/2020).

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21. Mai 2021 bis einschließlich 28. Juni 2021 durchgeführt. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Eine Stellungnahme des Vereins „Aufbruch Stuttgart“ wurde nach diesem Zeitraum eingereicht. Im online durchgeführten Erörterungstermin wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die eingegangene Anregung wurde soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 29. November 2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Hauptstätter/Esslinger Straße (Stgt 317) im Stadtbezirk Mitte beschlossen (GRDRs 467/2022).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 16. Dezember 2022 bis einschließlich 30. Januar 2023.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen von insgesamt 3 Beteiligten vorgebracht. Nach Prüfung und Bewertung konnten diese jedoch nur teilweise bzw. nicht berücksichtigt werden. Die Beteiligten schließen sich den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen des Verschönerungsvereins Stuttgart an. Dem Wunsch, entsprechend diesen Anregungen das Bohnenviertel grundlegend anders städtebaulich zu arrondieren als im Rahmen der für das Plangebiet und sein städtebauliches Umfeld durchgeführten Wettbewerbe vorgesehen, konnte nicht nachgekommen werden. Direkte Blickbeziehungen aus der Marktstraße zum Leonhardsplatz und von der Wagnerstraße zur Holzstraße können nach vorliegender Planung nicht hergestellt werden. Der Vorschlag die Blickbeziehung aus der Rosenstraße Richtung Dorotheenplatz/Sporerstraße offen zu halten, wurde dagegen bereits zur Auslegung in die Planung aufgenommen.

Die vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf eine unzureichende Anbindung des Bohnenviertels und damit auch der Esslinger Straße an die Kernstadt werden nicht geteilt. Die beiden wichtigen fußläufigen Verbindungen zwischen dem Kernstadtoval und der Leonhardsvorstadt/Esslinger Straße im Verlauf der Markt-/Pfarrstraße und im Verlauf der Rosenstraße erfahren vielmehr künftig eine städtebauliche Aufwertung.

Die Anregungen der Beteiligten sind in der Anlage 8 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 6, 7 und 9 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

### Redaktionelle Ergänzungen des Textteils und der Begründung sowie des Umweltberichtes

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung unter den Ziffern 3.1 Planerische Konzeption, 3.3 Maß der baulichen Nutzung, 5. Ver- und Entsorgung sowie im Umweltbericht unter Ziffer 1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen. Des Weiteren wurden im Textteil unter D. Hinweise zur Geotechnik ergänzt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungsbegünstigte (privater Investor Mobility Hub) 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. Weitere Kosten entstehen für die Landeshauptstadt Stuttgart durch nötige Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur und -technik im angrenzenden Straßennetz (Hauptstätter Straße, Rosenstraße, Esslinger Straße, Leonhardsplatz) im Rahmen der baulichen Umsetzung auf Grundlage des neuen Planungsrechts.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Planzeichnung (Verkleinerung) vom 27. Juni 2022/17. Februar 2023
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 27. Juni 2022/17. Februar 2023
4. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 27. Juni 2022/17. Februar 2023
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
7. Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
8. Zusammenstellung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
9. Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
10. Städtebaulicher Vertrag

SW Geschützte Daten

## **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. Redaktionelle Änderungen
5. Umweltbelange
6. Städtebaulicher Vertrag
7. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

### **1. Planung**

Das Plangebiet ist Teil der Leonhardsvorstadt in Stuttgart-Mitte. Die gewünschten städtebaulichen Entwicklungen sind im Kontext des Projekts IBA Leonhardsvorstadt/ Züblinareal zu sehen und sollen in einem ähnlichen Zeithorizont realisiert werden. Im Mittelpunkt des IBA'27 Projekts Neue Mitte Leonardsvorstadt (Areal Züblin-Parkhaus) stehen das Bohnenviertel und das Leonhardsviertel. Beide Viertel sollen wieder zusammenwachsen und so die historische Einheit wiederhergestellt werden.

Zielplanung für die Neuordnung der neuen Quartierskante ist der prämierte städtebauliche Entwurf von asp Architekten und Stadtplaner und Koeber Landschaftsarchitekten für die Umgestaltung des Stadtraums der B 14.

Im Einklang mit dieser Zielplanung soll durch die geplanten Festsetzungen die Verschiebung der neuen Quartierskante in Richtung Hauptstätter Straße ermöglicht werden. Der im Wettbewerbsentwurf für die B14 dargelegten Neudefinition der Ränder und der Umgestaltung des Stadtraums müssen übergeordnete verkehrsplanerische Untersuchungen und Konzepte zugrunde gelegt werden. Aufgrund der Komplexität und des Umfangs eines Eingriffes in die Hauptstätter Straße (B14) ist eine planungsrechtliche Festsetzung der Zielplanung erst dann möglich, wenn diese Untersuchungen zur Machbarkeit erfolgt sind. Nichtsdestoweniger soll mit der vorliegenden Planung die Verschiebung der Quartierskante in Richtung Hauptstätter Straße im Einklang mit dieser Zielplanung ermöglicht werden. Ein Eingriff in die Verkehrsführung soll in diesem Verfahren dadurch vermieden werden, dass durch die Festsetzungen für eine neue Bebauung eine teilweise Auskragung über die Fahrbahn der B14 ermöglicht ist.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukunftsfähige und nachhaltige Bebauung als neue Quartierskante im Abschnitt zwischen Charlottenplatz und Leonhardskirche in der Stuttgarter Innenstadt. Es soll eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungen (u.a. mit dem HFM sowie mit einem sogenannten Mobility Hub, Einzelhandelsbetrieben bzw. Läden, Gastronomie, Büros, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke) realisiert werden können.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet im südwestlichen Teilbereich als SO - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Film- und Medienhaus und im nordöstlichen Teil als MK - Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Die Baumasse soll sich hierbei durch Gliederung der Bauvolumina und differenzierte Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung einfügen und die Verbindung zwischen Leonhardsvorstadt und City über die B14 hinweg stärken.

Ziele für die Entwicklung des Plangebietes sind u.a.:

- Orientierung an der historischen „Körnung“,
- Neufassung des Stadtraums durch Verschiebung der Raumkante Richtung Hauptstätter Straße (B14),
- Auflösung der überwiegend geschlossenen Raumkante in Einzelbaukörper,
- Schaffung eines einladenden, die heutige Trennung auflösenden städtebaulichen Ensembles für den Rand- bzw. Zugangsbereich der Leonhardsvorstadt,
- Schaffung einer belebten Erdgeschosszone,
- gemischte Nutzung innerhalb der Bausteine,
- Haus für Film und Medien (HFM) und Mobility Hub als mögliche neue Nutzungsbausteine,
- Reduktion von Stellplätzen,
- Entwicklung von Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Für die geplanten Nutzungsbausteine für die neue Quartierskante wurde im Jahr 2021 ein Realisierungswettbewerb für einen Mobility Hub sowie im Jahr 2022 ein solcher für das Haus für Film und Medien durchgeführt. Die hierbei mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeiten von haascookzemrich STUDIO2050 für den Mobility Hub und von Delugan Meissl Associated Architects für das Haus für Film und Medien (HFM) bilden im Grundsatz die Grundlage für den Bebauungsplan.

Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, indem der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang gegeben wird. Im Rahmen der baulichen Umsetzung auf Grundlage des neuen Planungsrechts werden Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur und -technik im angrenzenden Straßennetz (Hauptstätter Straße, Rosenstraße, Esslinger Straße, Leonhardsplatz) nötig.

## **2.     Verfahrensablauf**

### **2.1    Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats (STA) hat am 15. Dezember 2020 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Hauptstätter/Esslinger Straße (Stgt 317) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte gefasst (GRDrs 973/2020).

## 2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21. Mai 2021 bis einschließlich 28. Juni 2021 durchgeführt. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Eine Stellungnahme des Vereins „Aufbruch Stuttgart“ wurde nach diesem Zeitraum eingereicht.

Im online durchgeführten Erörterungstermin wurden keine Anregungen vorgebracht. Die eingegangene Anregung wurde soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

## 2.3 Anpassung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich, wie er dem Aufstellungsbeschluss vom 15. Dezember 2020 zugrunde lag, wurde insoweit verändert, als der im Wettbewerb vorgesehene Baustein nordöstlich der verlängerten Rosenstraße, der erst zu einem späteren Zeitpunkt weiterverfolgt werden soll, nicht mehr Bestandteil des abgegrenzten Geltungsbereichs ist. Die Realisierung dieses Bausteins kann sinnvollerweise erst mit einer Umgestaltung der B14 im Sinne der langfristigen Zielplanung auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses für den Stadtraum B14 erfolgen.

## 2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 11. März 2021 sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. Dezember 2021, jeweils mit der Frist von einem Monat, durchgeführt.

Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in den Anlagen 6 und 7, jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung, dargelegt.

Da der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht u.a. aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geändert wurden, wurden die betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 und der Frist bis einschließlich 30. Januar 2023 erneut um Stellungnahme gebeten und von der Auslegung benachrichtigt.

Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in den Anlagen 9, jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung, dargelegt.

Das Amt für Umweltschutz sieht die Herstellung des Hauses für Film und Medien (HFM) und des Mobility Hub als mögliche neue Nutzungsbausteine in der geplanten Dimension aus stadtklimatischer Sicht kritisch. Der Anregung des Amts für Umweltschutz, die Baumasse zu reduzieren und Grün- bzw. Freiflächen zu schaffen, konnte unter Berücksichtigung der oben genannten Wettbewerbsergebnisse aufgrund der an dieser zentralen Stelle gewünschten städtebaulichen Dichte nicht gefolgt werden.

In ihrer Stellungnahme weist die SSB auf die Einsehbarkeit bei Ausfahrt aus der Rosenstraße in Zusammenhang mit der vorhandenen Busspur hin. Mit Anpassungen in der Spuraufteilung bleibt hier die Funktionalität gewährleistet. Weiterhin weist die SSB insbesondere darauf hin, dass sich die Anfahrbarkeit der Bushaltestelle Charlottenplatz aufgrund des neuen Planungsrechts ohne Anpassungsmaßnahmen qualitativ verschlechtert. Durch eine Verschiebung der Bushaltestelle in Richtung Fahrbahnmitte bleibt die Anfahrbarkeit gewährleistet.

Der Verkehrsablauf inklusive der geplanten Ein- und Ausfahrten wurde im Bestand mittels einer Simulation betrachtet. Hierbei wurde deutlich, dass bereits jetzt Einschränkungen im Ablauf auftreten. Durch die oben beschriebenen Anpassungsmaßnahmen ist zu erwarten, dass wegen der Verringerung der Verkehrsfläche Einschränkungen im Verkehrsablauf häufiger auftreten können. Im Zuge der Anpassungsplanungen werden Lösungen gesucht, den Verkehrsablauf so störungsarm als möglich zu gewährleisten.

### **3. Öffentliche Auslegung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 29. November 2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Hauptstätter/Esslinger Straße (Stgt 317) im Stadtbezirk Mitte beschlossen (GRDRs 467/2022).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 16. Dezember 2022 bis einschließlich 30. Januar 2023.

Mit ausgelegt wurden die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten, Stellungnahmen und Unterlagen zu den umweltbezogenen Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Die Unterlagen wurden parallel im Internet zugänglich gemacht.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen von insgesamt 3 Beteiligten vorgebracht. Nach Prüfung und Bewertung konnten diese jedoch nur teilweise berücksichtigt werden.

Die Beteiligten schließen sich den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen des Verschönerungsvereins Stuttgart an. Dem Wunsch, entsprechend dessen Anregungen das Bohnenviertel grundlegend anders städtebaulich zu arrondieren als im Rahmen der für das Plangebiet und sein städtebauliches Umfeld durchgeführten Wettbewerbe vorgesehen, konnte nicht nachgekommen werden. Direkte Blickbeziehungen aus der Marktstraße zum Leonhardsplatz und von der Wagnerstraße zur Holzstraße können nach vorliegender Planung nicht hergestellt werden. Der Vorschlag, die Blickbeziehung aus der Rosenstraße Richtung Dorotheenplatz/Sporerstraße offen zu halten, wurde dagegen bereits zur Auslegung in die Planung aufgenommen.

Die vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf eine unzureichende Anbindung des Bohnenviertels und damit auch der Esslinger Straße an die Kernstadt werden nicht geteilt. Die beiden wichtigen fußläufigen Verbindungen zwischen dem Kernstadtoval und der Leonhardsvorstadt/Esslinger Straße im Verlauf der Markt-/Pfarrstraße und im Verlauf der Rosenstraße erfahren vielmehr künftig eine städtebauliche Aufwertung.

Die Anregungen der Beteiligten sind in der Anlage 8 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

#### **4. Redaktionelle Änderungen**

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung unter den Ziffern 3.1 Planerische Konzeption, 3.3 Maß der baulichen Nutzung, 5. Ver- und Entsorgung sowie im Umweltbericht unter Ziffer 1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen. Des Weiteren wurden im Textteil unter D. Hinweise zur Geotechnik ergänzt.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

#### **5. Umweltbelange**

Die Belange des Umweltschutzes wurden in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. In den Umweltbericht sind dabei u.a. Erkenntnisse und Informationen aus durchgeführten Fachgutachten eingeflossen sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vermieden und minimiert werden, so dass keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes unter Beachtung der planungsrechtlichen Ausgangssituation in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter.

##### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch seine Lage an der B14 durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe vorbelastet.

Der Geltungsbereich wird daher als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (Lärm, Luftschadstoffe) zu treffen sind. Im Weiteren wurden Maßnahmen zur Gewährleistung eines angemessenen Schutzes vor Luftschadstoffen und Lärm festgesetzt.

##### Wohnen, Arbeiten und Naherholung

Das Plangebiet besitzt aktuell keine Bedeutung im Hinblick auf die Wohn-, Arbeits- und Naherholungsfunktion. Nach Umsetzung des Bebauungsplans ist mit einer Verbesserung der Arbeitsfunktion sowie des gewerblichen und kulturellen Angebotes zu rechnen.

##### Schutzgut Klima und Luft

Der Klimaatlas (Verband Region Stuttgart, 2008) weist den Bereich als bebauten Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen aus, welcher unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig ist.

Insbesondere sind die Zielsetzungen einer klimaverträglichen Mobilität und einer an den Klimawandel angepassten Stadtentwicklung von Bedeutung. Für den langgestreckten Stuttgarter Talkessel ist das Tal des Nesenbachs samt seinen Zuläufen wegen nächtlicher Kaltluftströme von großer lokalklimatischer und lufthygienischer Bedeutung. Aus stadtklimatischer Sicht ist demzufolge eine nachhaltige Veränderung der Ventilation in der Innenstadt durch eine Verringerung des bedeutsamen Kaltluftstroms des Nesenbachtals,

bspw. durch eine Verengung des Straßenquerschnitts, Hochbauten oder starke Variationen in der Höhenentwicklung, zu vermeiden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses ist aufgrund der Ausrichtung der geplanten Baukörper, deren Lage sowie der Mächtigkeit des Kaltluftstromes im Vergleich zum geltenden Planungsrecht nicht zu erwarten. Bei eingeschränkter Freihaltung der Ventilationsbahnen aus Richtung der Halbhöhenlagen (Dobel) sowie der Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass auch weiterhin eine Durchlüftung und Abkühlung des umliegenden städtischen Siedlungsbereiches erfolgt. Des Weiteren wird durch die Begrünungsmaßnahmen eine thermische Aufheizung der Dachflächen vermindert und somit dem Wärmeinseleffekt entgegengewirkt.

Eine wesentliche Verbesserung des Ausgangszustands (berücksichtigt wird hier das geltende Planungsrecht), die unter Berücksichtigung der klimatischen Sanierungsbedürftigkeit erforderlich wäre und Ziel sein sollte wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht erreicht. Dementsprechend ist eine nachteilige Beeinträchtigung für den Umweltbelang Klima und Luft anzunehmen. Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund des stadtklimatischen Sanierungsbedarfs auch eine deutlich geringere Überbauung und Gebäudehöhe oder der vollständige Verzicht auf eine Bebauung und die Anlage einer Grünfläche. Die stadtklimatischen Vorteile wurden hierbei mit den städtebaulichen Zielen der LHS, die auch den durchgeführten WB-Verfahren zugrunde lagen, abgewogen. Der städtischen Neugestaltung der B 14 mit einer neuen prägnanten Raumkante zum Bohnenviertel verbunden mit einer Verlängerung der Kulturmeile bis zum Wilhelmsplatz wird, entsprechend den überarbeiteten Ergebnissen der genannten Wettbewerbe, hierbei Vorrang eingeräumt.

#### Schutzgut Landschaft und Erholung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukunftsfähige und nachhaltige Bebauung in Form einer neuen Quartierskante im Abschnitt zwischen Charlottenplatz und Leonhardskirche in der Stuttgarter Innenstadt.

Im Vergleich zu dem bestehenden Parkhaus kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich eine Aufwertung/Umstrukturierung erzielt werden. Gleichzeitig verringern sich öffentlich nutzbare Flächen der Esslinger Straße und im Vorfeld der Leonhardskirche. Insgesamt ist von einer Veränderung des Landschafts- bzw. Stadtbildes auszugehen, die aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Trotz Kriegsverlusten und modernen Eingriffen ist weiterhin das Vorhandensein von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG nicht auszuschließen bzw. zu erwarten. Dabei kann es sich um Funde und Befunde von hohem Quellenwert für die frühe Stadtentwicklung handeln. Für die Anlage der vorgesehenen Tiefgarage muss von einem vollständigen Verlust etwa vorhandener denkmalwerter Substanz ausgegangen werden.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme (Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege) und unter Berücksichtigung von Vorbelastungen (nahezu vollflächige Versiegelung, große Gebäudekubaturen durch das bestehende Parkhaus) ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen bezüglich nach § 2 DSchG geschützten Gebiete entstehen. Weiterhin sind durch die Umsetzung keine Auswirkungen auf sonstige Sachgüter zu erwarten.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Fläche sowie Wasser ergibt sich im Vergleich zum Ist-Zustand keine Veränderung.

## **6. Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Planungsbegünstigten des Mobility Hub wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser enthält unter anderem Regelungsinhalte zu den Verpflichtungen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) sowie zur architektonischen Gestaltung (insbesondere zur Fassaden- und Dachgestaltung), zur Bauwerksbegrünung, zu Baumersatz und Artenschutzmaßnahmen und zum öffentlichen Raum.

## **7. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil**

Die Planungsbegünstigte im Bereich des geplanten Mobility Hub hat sich zur anteiligen Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten verpflichtet. Weitere Regelungen im Hinblick auf die Realisierung des Mobility Hubs werden in einem städtebaulichen Vertrag sowie im Grundstückskaufvertrag mit der Planungsbegünstigten getroffen. Weitere Kosten entstehen für die Landeshauptstadt Stuttgart durch nötige Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur und -technik im angrenzenden Straßennetz (Hauptstätter Straße, Rosenstraße, Esslinger Straße, Leonhardsplatz) im Rahmen der baulichen Umsetzung auf Grundlage des neuen Planungsrechts.

## **8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Das neue Planungsrecht ermöglicht u.a. den Abbruch und Neubau des bestehenden Parkhauses und seine Erweiterung zum Mobility Hub sowie den Bau des Hauses für Film und Medien (HFM), die künftig die neue Quartierskante zur Bundesstraße B14 bilden werden. Ausnahmsweise werden Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 2. Obergeschoss und nur entlang der lärmabgewandten Seite entlang der Esslinger Straße zugelassen.

Wenn die Planungsbegünstigte die ausnahmsweise zugelassenen o.g. Wohnungen erstellt, fallen diese unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Für diesen Fall verpflichtet sich die Planungsbegünstigte im städtebaulichen Vertrag auf die spätere Anwendung von SIM. Neben Regelungen zur Herstellung von preisgebundenem und gefördertem Wohnraum regelt das SIM die Übernahme der durch das Bauvorhaben ausgelösten Kosten durch den Vorhabenträger sowie städtebauliche Qualitätsstandards für das Bauvorhaben.