

Stuttgart, 09.01.2023

**Bebauungsplan und Satzung über örtl. Bauvorschriften
Eberhardstr./Geißstr. (Stgt 298.1) im Stadtbezirk S-Mitte
Beb.Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
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	24.01.2023 26.01.2023

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Eberhardstraße/ Geißstraße (Stgt 298.1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte werden in der Fassung vom 2. Mai 2022/10. Oktober 2022 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzungen beschlossen. Es gilt die Begründung vom 2. Mai 2022/10. Oktober 2022.

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

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme ein. Es wird festgestellt, dass die Anregung nicht berücksichtigt werden kann.

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 ihrem 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 abzurechen 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. 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 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.

Ergänzend wurde mit der Planungsbegünstigten ein städtebaulicher Vertrag gemäß den Vorgaben des SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) geschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 5. August bis zum 23. September 2022.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Anregung aus der Öffentlichkeit bezüglich einer Begrünung im Bereich der zum Innenhof orientierten Fassaden der Gebäude Geißstraße 13 und Eberhardstraße 14 vorgebracht. Nach Prüfung und Bewertung konnte diese jedoch nicht berücksichtigt werden (siehe Anlage 7).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den 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. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 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 5 und 6 jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Redaktionelle Ergänzungen der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung unter den Ziffern 3.6 Pflanzverpflichtungen und 6.7 Klima und Luft Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen. Des Weiteren wurde im Textteil unter B. Kennzeichnung der Begriff Verkehrsimmissionen ergänzt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

Finanzielle Auswirkungen

Von der Planungsbegünstigten wurde ein externes Büro mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Die Planungsbegünstigte stellt als Auftraggeberin und Kostenträgerin sicher, dass die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Entwurfs- und Verfahrensleistungen erbracht werden, soweit diese nicht aus Rechtsgründen oder nach vorheriger Absprache bei der Stadt verbleiben. Aus dem Leistungsbild ergeben sich die von der Planungsbegünstigten zu erbringenden Leistungen wie auch diejenigen, die bei der Stadt verbleiben. Die jeweils anteiligen Kosten der Stadt und der Planungsbegünstigten werden miteinander verrechnet. Danach verbleiben 9.692,93 € Kosten, die der Planungsbegünstigten von der Stadt zu erstatten sind.

Unter Berücksichtigung einer GFZ von rd. 5,5 neu wird der Planungsvorteil für das gesamte Plangebiet 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:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Verkleinerung des Bebauungsplans (unmaßstäblich) vom 2. Mai 2022/
10. Oktober 2022
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2022/10. Oktober 2022
4. Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 2. Mai 2022/
10. Oktober 2022
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
7. Zusammenstellung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
8. Städtebaulicher Vertrag vom 10. Juni 2022/22. Juni 2022

.....
SW. Schützenswerte 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
 - 2.5 Auslegungsbeschluss
 - 2.6 Öffentliche Auslegung
 - 2.7 Redaktionelle Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung
3. Umweltbelange
4. Städtebaulicher Vertrag
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 ihrem direkten, zum Teil historischen Umfeld stadtgestalterisch störend. Insbesondere das Brückenbauwerk über die Steinstraße, das den Blick zwischen Rathaus- und Tagblatturm 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 abzureißen 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 (direkte 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 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 bis zum 12. November 2018 für den entsprechend erweiterten Geltungsbereich (Bebauungsplanverfahren Stgt 298) durchgeführt. Es gingen während dieser Zeiträume keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein, die sich auf den nunmehr enger gefassten Geltungsbereich (siehe nachfolgende Ziffer 2.3) 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) wurde 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 und § 4a Abs. 3 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 8. August 2022 und der Frist von 6 Wochen erneut um Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, berücksichtigt. Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 5 und 6 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 werden, 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.

2.5 Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2022 (GRDrs 314/2022) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des oben genannten Bebauungsplans ohne Aussprache einstimmig beschlossen.

2.6 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf vom 2. Mai 2022 und seine Begründung haben in der Zeit vom 5. August 2022 bis zum 23. September 2022 öffentlich ausgelegt. Außerdem lagen die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten sowie Stellungnahmen öffentlich aus. Die gesamten Unterlagen konnten im Internet im gleichen Zeitraum eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Anregung aus der Öffentlichkeit bezüglich einer Begrünung im Bereich der zum Innenhof orientierten Fassaden der Gebäude Geißstraße 13 und Eberhardstraße 14 vorgebracht. Nach Prüfung und Bewertung konnte diese jedoch nicht berücksichtigt werden (Anlage 7).

2.7 Redaktionelle Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Begründung redaktionelle Ergänzungen mit Änderungsdatum 10. Oktober 2022 vorgenommen.

In der Begründung wurden unter den Ziffern 3.6 Pflanzverpflichtungen und 6.7 Klima und Luft Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen. Des Weiteren wurde im Textteil unter B. Kennzeichnung der Begriff Verkehrsimmissionen ergänzt.

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

3. 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.

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 2022/10. Oktober 2022 dargelegt. Auf sie wird verwiesen (Anlage 4).

Unter Ziffer 6 der Begründung 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.

4. Städtebaulicher Vertrag

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

5. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

Von der Planungsbegünstigten wurde ein externes Büro mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Die Planungsbegünstigte stellt als Auftraggeber und Kostenträger sicher, dass die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Entwurfs- und Verfahrensleistungen erbracht werden, soweit diese nicht aus Rechtsgründen oder nach vorheriger Absprache bei der Stadt verbleiben. Aus dem Leistungsbild ergeben sich die von der Planungsbegünstigten zu erbringenden Leistungen wie auch diejenigen, die bei der Stadt verbleiben. Die jeweils anteiligen Kosten der Stadt und der Planungsbegünstigten werden miteinander verrechnet. Danach verbleiben 9.692,93 € Kosten, die der Planungsbegünstigten von der Stadt zu erstatten sind.

Unter Berücksichtigung einer GFZ von rd. 5,5 neu wird der Planungsvorteil für das gesamte Plangebiet 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.

6. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Der Standort soll als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Neben Einzelhandel, Büro und Gastronomieflächen sollen innerstädtische Wohnungen entstehen. Der Bebauungsplan ermöglicht einen höheren Anteil an Wohnnutzung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich daher im bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag, eine Vielzahl an Konditionen und Qualitätsanforderungen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells zu erfüllen.