

Stuttgart, 09.03.2023

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Leonhardsplatz, Lazarett-, Katharinen-, Pfarrstraße (Stgt 321) im
Stadtbezirk Stuttgart-Mitte**
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Mitte Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich öffentlich	21.03.2023 27.03.2023 28.03.2023

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Leonhardsplatz, Lazarett-, Katharinen-, Pfarrstraße (Stgt 321) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte sind gemäß § 2 Abs.1 BauGB im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Titelblatt der Anlage „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtentwicklung und Wohnen vom 13. Februar 2023.

Begründung

Ziel ist die gemeinschaftliche Entwicklung und Reaktivierung der historischen Leonhardsvorstadt zu einem innerstädtischen gemischten Stadtquartier. Dies implementiert unter anderem neue Wohn- und Arbeitswelten, soziale und kulturelle Angebote unter Einbindung unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen und Initiativen. Das Projekt wurde im Juli 2020 in der ersten Tranche in die Liste der offiziellen IBA'27-Projekte aufgenommen.

Das Bohnenviertel und das Leonhardsviertel bilden zusammen das älteste Stadterweiterungsgebiet Stuttgarts mit einem großen Anteil an historischer Bausubstanz.

Beide Viertel haben nach dem Zweiten Weltkrieg unterschiedliche Entwicklungen genommen. Mit der IBA'27 sollen sie wieder zur Leonhardsvorstadt zusammengeführt werden.

Herzstück ist das IBA'27 Projekt „Neue Mitte Leonhardsvorstadt“, dessen Entwicklung als modellhaftes Zukunftsprojekt eine Schlüsselrolle übernimmt und das Zentrum des wieder zusammenzuführenden Quartiers darstellt. Das im Eigentum der Stadt befindliche Areal ist heute mit einem Parkhaus in Erbpacht bebaut und stellt eine starke Zäsur zwischen Bohnen- und Leonhardsviertel dar. Der Erbpachtvertrag läuft zum 31. Dezember 2023 aus. Somit besteht die Chance einer Neuordnung, wobei die vielfältigen Qualitäten der beiden Viertel bewahrt, gestärkt und weiterentwickelt werden sollen. Das Nebeneinander unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, unterschiedlicher Baualter und -stile sowie die kleinteilige Grundstücksstruktur und auch Nutzungsmischung bilden die Grundlage für ein lebendiges, gemischt genutztes und urbanes Quartier mit einer stark gemeinwohlorientierten Entwicklung.

Der Gemeinderat hat am 27. Juli 2022 der Grundsatzvorlage „Entwicklung des Areals „Neue Mitte Leonhardsvorstadt“ (Areal des Züblin-Parkhauses) in Stuttgart-Mitte, Grundsatzvorlage zum Programm und zur Grundstücksvergabe“ zugestimmt (GRDRs 41/2022). Inhalt dieser Vorlage waren insbesondere:

- Die Entwicklungsziele für das Gesamtquartier Leonhardsvorstadt und die Neue Mitte Leonhardsvorstadt (siehe GRDRs 41/2022 Anlage 3)
- Das städtebauliche Grundgerüst (siehe GRDRs 41/2022 Anlage 4)
- Das Nutzungsprogramm für die „Neue Mitte Leonhardsvorstadt“ mit gesetzten Nutzungen sowie optionalen Nutzungen (als „Flächenpool“) (siehe GRDRs 41/2022 Anlage 5)

Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt, für die „Neue Mitte Leonhardsvorstadt“ das Vergabeverfahren als Konzeptverfahren zur Auswahl eines geeigneten Konsortiums/ Vorhabenträgers für die Projektrealisierung vorzubereiten und zum Beschluss vorzulegen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele ist ein Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan erforderlich. Es ist beabsichtigt, künftig die Art der Nutzung von der heute geltenden Baustaffel 1 der Ortsbausatzung von 1935 in ein „Urbanes Gebiet“ zu ändern. Vergnügungsstätten und Wettbüros sind laut Bebauungsplan Vergnügungsstätten Mitte, rechtsverbindlich seit 27. Oktober 2016, ausgeschlossen. Über weitere qualifizierte planungsrechtliche Bebauungsplanfestsetzungen hinaus sollen auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen erlassen werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan Leonhardsplatz, Lazarett-, Katharinen-, Pfarrstraße (Stgt 321) dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da durch die Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben (siehe Anlage 2, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung).

Von einer formellen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB kann abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes, werden im weiteren Verfahren erhoben und einschließlich der Planungsauswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der zu überplanende Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist gewährleistet, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in der Anlage 2 dargestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer eines Monats im Amt für Stadtentwicklung und Wohnen öffentlich einzusehen sind. Parallel hierzu können die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auch im Internet abgerufen werden. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Wohnen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen Kosten für das Konzeptverfahren und für die Gestaltung des öffentlichen Raums. Im Doppelhaushalt 2024/25 werden hierfür Mittel angemeldet.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss (Verkleinerung) vom 13. Februar 2023
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 13. Februar 2023
3. Entwicklungsziele für das Gesamtquartier Leonhardsvorstadt und die Neue Mitte Leonhardsvorstadt (siehe GRDRs 41/2022)
4. Auszug aus der Grundsatzvorlage (Quartierszielbild, städtebauliches Grundgerüst, Nutzungsprogrammatik; GRDRs 41/2022)

<Anlagen>