

## Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

### Leonhardsplatz, Lazarett-, Katharinen-, Pfarrstraße (Stgt 231) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte

#### Allgemeine Ziele und Zwecke



## **Allgemeine Ziele und Zwecke**

### **Inhaltsübersicht**

1. Plangebiet
2. Bestand und Umgebung
3. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung
4. Geltendes Planrecht
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung
6. Planerische Konzeption
7. Umweltbelange

### **1. Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen dem Leonhardsplatz im Nordwesten, der Lazarettstraße im Südwesten, der Katharinenstraße im Südosten und der Pfarrstraße im Nordosten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

### **2. Bestand und Umgebung**

Im Plangebiet befindet sich das Züblin-Parkhaus, eine Grünfläche mit Skateranlage entlang der Pfarrstraße, ein Bolzplatz sowie ein Kinderspielplatz und Verkehrsflächen der angrenzenden Straßenzüge.

Nordwestlich grenzt die Leonhardskirche mit den öffentlichen Flächen des Leonhardsplatzes ans Plangebiet. Sie bildet gemeinsam mit dem Gustav-Siegle-Haus und dem neu entstehenden Haus für Film und Medien die von öffentlicher bzw. kultureller Nutzung geprägte Quartierskante der Leonhardsvorstadt zur B14 hin. Südwestlich grenzt das Leonhardsviertel mit seiner gemischten Nutzung, geprägt von überwiegend historischer Bausubstanz an das Plangebiet, ein ursprünglich vorwiegend von Handwerkern, später auch vom Kleinbürgertum bewohntes Viertel mit einer kleinteiligen Bebauung und hoher Dichte. Südöstlich findet sich entlang der Katharinenstraße gemischt genutzte Bebauung mit den Gemeinbedarfsnutzungen der Jakobsschule und der Feuerwache I. Nordöstlich schließt sich die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägte Fläche des Bohnenviertels an, die ebenfalls kleinteilig strukturiert und mit einzelnen Handwerksbetrieben, Läden und Gastronomie durchsetzt ist.

### **3. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das Plangebiet ist Teil der Leonhardsvorstadt in Stuttgart-Mitte. Die Leonhardsvorstadt, erste Stadterweiterung Stuttgarts aus dem 14. Jahrhundert, ist heute als

Folge der Zerstörungen im 2. Weltkrieg in das Leonhardsviertel und das Bohnenviertel zerteilt. Dazwischen entstand in den 60er Jahren die Großstruktur des Züblin-Parkhauses. Die Fragmente dieses Stuttgarter Altstadtviertels sollen wieder zu einem lebendigen Quartier zusammengefügt werden. Mit dem Ende 2023 auslaufenden Erbpachtvertrag für das Züblin-Parkhaus besteht nun die Möglichkeit eines Neubeginns.

Die Quartiersentwicklung der Leonhardsvorstadt umfasst verschiedene Einzelprojekte. Die Besonderheit des Gesamtprojekts „Leonhardsvorstadt“ besteht darin, dass ein umfassender Quartiersentwicklungsprozess in städtebaulicher und auch sozial-kultureller Hinsicht angestoßen werden soll. Die Entwicklungsbausteine innerhalb der Leonhardsvorstadt sind:

- die Neuentwicklung Areal Züblin-Parkhaus, als „Neue Mitte“
- die Entwicklung des Areals Breuninger Parkhaus, als „Neue Quartierskante“
- die Neugestaltung des öffentlichen Raums und
- die Umgestaltung der (Ränder der) B14 mit dem Ziel einer besseren Anbindung an die Innenstadt über die B14 hinweg.

Die Neue Mitte Leonhardsvorstadt ist als Projekt der Internationalen Bauausstellung IBA'27 gelistet. Der Fokus der Aufgabenstellung in diesem Kontext liegt auf der Entwicklung des Areals des Züblin-Parkhauses („Neue Mitte Leonhardsvorstadt“). Eingereicht von der Landeshauptstadt Stuttgart wurde das Projekt 2019 als Vorhaben von der IBA'27 StadtRegion Stuttgart GmbH ins IBA'27-Netz und im Juli 2020 in der ersten Tranche in die Liste der offiziellen IBA'27-Projekte aufgenommen.

Ziel für das Areal Züblin-Parkhaus/Neue Mitte ist die Entwicklung eines lebendigen, gemischt genutzten, urbanen Quartiers, das sich durch das Nebeneinander unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, unterschiedlicher Bauweisen und Baualter sowie durch eine kleinteilige Nutzungsmischung mit einer stark gemeinwohlorientierten Entwicklung auszeichnet. Zur Verwirklichung dieser Ziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

#### **4. Geltendes Planrecht**

##### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der FNP stellt eine Gemischte Baufläche dar, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann.

##### **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte im Geltungsbereich rechtssicherer Baulinien aus dem 19. und 20. Jahrhundert und in einem Gebiet der Baustaffel 1 der Ortsbausatzung (OBS) von 1935.

Darüber hinaus gilt im Plangebiet der Bebauungsplan 1998/24 über den Ausschluss von Einzelhandelsgeschäften mit Sex- und Erotiks Sortiment im Gerber-, Heusteig-, Leonhards- und Bohnenviertel (Stgt 996).

## **Vergnügungsstättensetzung**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtgebiet Stuttgart-Mitte 2016/11. Gemäß diesem ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros ausgeschlossen.

## **Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung (Zone 1) der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013.

## **Andere Planungen**

### Heilquellenschutz:

Der Geltungsbereich liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

### Altlasten:

Im Bereich des Flurstücks Nr. 55 (Züblin-Parkhaus) liegt eine B-entsorgungsrelevante Fläche (ISAS Nr. 365) vor, d.h. es besteht keine Gefährdung mehr, das Bodenmaterial ist nur als entsorgungsrelevant eingestuft.

### Stadterneuerungsvorranggebiet:

Das Plangebiet befindet sich in der Liste der Stadterneuerungsvorranggebiete (hier: SVG Nr. 04 Leonhardsviertel/Hohenheimer Str.), welche zuletzt im Dezember 2012 aktualisiert wurde.

Für das Plangebiet relevante Ziele sind:

- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärm) zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Gestaltung von Platzbereichen und Straßenräumen zur Aufwertung der zentralen Quartierszugänge
- Gestaltung und funktionale Aufwertung der Hauptfußwegeachsen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und Anbindung an angrenzende Stadtquartiere
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Aufwertung und Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds (u.a. Stützung der Wohnfunktion)
- Fortsetzung und Ergänzung bisher erfolgter Sanierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der bisherigen Sanierungsziele und -erfolge

### Vorbereitende Untersuchungen Stuttgart 33 – Katharinenplatz:

Der Gemeinderat hat Ende 2012 als Ergebnis einer gesamtstädtischen Erhebung zu städtebaulichen und sozioökonomischen Defiziten einen Beschluss über die Festsetzung neuer Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG) gefasst (GRDRs 322/2012, s.o.).

Die Gebiete mit den größten Defiziten sollen schrittweise im Rahmen vorbereitender Untersuchungen (VU) vertieft geprüft werden, um anschließend ganz oder teilweise als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt zu werden.

Im Umfeld der IBA-Maßnahme Züblin-Areal eröffnen sich Chancen für eine umfassende Aufwertung dieses heterogenen Gebiets. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat daher am 14. Dezember 2021 beschlossen, in diesem Bereich vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 25,3 ha und umfasst Teile des SVG Nr. 04 – Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße sowie östlich und nördlich daran anschließende Bereiche, in denen ebenfalls Handlungsbedarf gesehen wird. Vom Katharinenplatz aus erstreckt es sich im Westen von Pfarr- über Hauptstätter, Lazarett-, Katharinen-, Wilhelm-, Zimmermann- und Olgastraße und im Osten von Olga-, Archiv- und Alexanderstraße bis hin zum Park der Villa Scheufelen, der Hohenheimer und Nagelstraße sowie der Lorenzstaffel. Sollten die vorbereitenden Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass Mängel und Missstände im Untersuchungsbereich vorliegen, wird angestrebt, hier voraussichtlich 2024 ein Sanierungsgebiet festzulegen.

#### Vorkaufsrechtsatzung:

Für das SVG Nr. 04 gilt eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 Baugesetzbuch (siehe Bekanntmachung im Stuttgarter Amtsblatt Nr. 49 vom 06. Dezember 2021). Diese Vorkaufsrechtssatzung eröffnet der Gemeinde innerhalb eines rechtlich eng gesteckten Rahmens die Möglichkeit, Grundstücke mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erwerben, sofern ein freier Verkauf den in der Vorkaufsrechtsatzung und im SVG festgelegten Zielen widerspricht.

#### Stellplatzsatzung:

Es gilt die „Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart“ (2020/9).

#### Klimaatlas:

Der Klimaatlas (Verband Region Stuttgart) weist den Bereich als bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen aus, welches unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig ist. Stadtklimatische Belange sind daher im weiteren Verfahren besonders zu berücksichtigen.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008:

Das Plangebiet liegt außerhalb der durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 definierten Versorgungsbereiche im Stadtbezirk 01 Mitte. Es grenzt jedoch unmittelbar an den Ergänzungsbereich des A-Zentrums City (01-01) und an das D-Zentrum Charlottenstraße (01-03) an.

#### Innenstadtentwicklungskonzept 2006 (StadtKernZiele):

Im Innenstadtentwicklungskonzept wird bereits auf die Notwendigkeit der Planungsvorbereitungen für den Zeitpunkt nach Auflösung der bestehenden Erbpachtverträge für das Parkhaus aufgrund der Freiraumbedeutung der öffentlichen Platzfläche als Bindeglied zwischen Leonhardsviertel und Bohnenviertel sowie auf die Bedeutung als „Eingang“ zur City“ hingewiesen

### IBA-Qualitäten:

Die Planung des Projekts „Neue Mitte Leonhardsvorstadt“ (Areal Züblin Parkhaus) soll unter Berücksichtigung der Qualitäten für IBA´27-Projekte erfolgen.

### Denkmalschutz:

Im Plangebiet befindet sich der Nachtwächter-Brunnen aus den Jahren 1899/1900, welcher als § 2 Kulturdenkmal geschützt ist.

Die dem Plangebiet benachbarte Leonhardskirche ist als § 12 Kulturdenkmal geschützt.

## **5. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der der Nachverdichtung bzw. Umnutzung bereits bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient.

Die noch festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird unter 20.000 m<sup>2</sup> betragen, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Die Bebauungspläne Hauptstätter-/Esslinger Straße (Stgt 317) und Leonhardsviertel (Stgt 293) befinden sich in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Deren Grundflächen sind dennoch nicht mitzurechnen, da es sich beim Bebauungsplan Hauptstätter-/Esslinger Straße (Stgt 317) um einen Bebauungsplan im Vollverfahren handelt und das Verfahren zum Bebauungsplan Leonhardsviertel (Stgt 293) im Aufstellungsverfahren ruht und voraussichtlich nicht weitergeführt werden soll. Sollte dennoch eine Weiterführung erfolgen, so ist bei Überschreiten der Flächengröße von 20.000 qm eine Weiterführung im Vollverfahren möglich und beabsichtigt. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe).

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

## **6. Planerische Konzeption**

Als Grundlage für die planerische Konzeption dienen die Ergebnisse des umfassenden Beteiligungsprozesses in Form des „Planspiels Zukunft Leonhardsvorstadt“ (2021/2022). Demnach können sich die Teilnehmenden auf dem Areal des Züblin-Parkhauses sowohl eine Neustrukturierung mit Anpassung der Körnung und der städtebaulichen Parzellierung an die historischen kleinteiligen Strukturen, als auch den Erhalt des Züblin-Parkhauses vorstellen – eine grundsätzliche Machbarkeit zur Umnutzung des Züblin-Parkhauses wurde geprüft und liegt vor. Klare Raumkanten und Wegeführungen sollen dazu beitragen, die Verknüpfung der umliegenden Viertel und ihrer Nutzungen zu stärken. Als künftige Nutzung innerhalb der Neuen Mitte

wünscht sich die Bevölkerung ein innovatives urbanes Quartier mit kleinteiliger Nutzungsmischung aus neuen Wohnformen und hoher Wohnqualität, Arbeiten, Kultur und Gemeinschaftseinrichtungen mit insgesamt stark gemeinwohlorientierter Ausrichtung.

Wichtige Bausteine sind insbesondere öffentliche Freiräume mit hoher Freizeit- und Aufenthaltsqualität, um eine neue Mitte für ein lebendiges, gemischt genutztes, urbanes Quartier zu entwickeln. Die bestehenden Freiräume und ihre Nutzungen sollen daher erhalten und aufgewertet bzw. in mindestens gleichwertiger Qualität neu geschaffen werden.

Grundsätzlich orientiert sich die planerische Konzeption und der weitere Planungsprozess an den in der Grundsatzvorlage (GRDRs 41/2022) festgehaltenen thematischen (4.2 der GRDRs 41/2022) und qualitativen (4.3 der GRDRs 41/2022) Entwicklungszielen für die Neue Mitte. Das städtebauliche Grundgerüst (Anlage 4) ist der Grundstein und Vorgabe für das weitere Bebauungsplanaufstellungsverfahren und das Nutzungsprogramm (verbindlich gesetzte Nutzungen) wird im weiteren Verfahren entsprechend definiert werden.

Weitere Ziele der Planung sind Angebote für nachhaltige Mobilität und neue Mobilitätsformen zu schaffen sowie eine innovative und nachhaltige Bauweise als Beitrag für eine klimaangepasste Entwicklung.

## **Festsetzungen**

Die vorhandene städtebauliche Struktur entspricht mit dem öffentlichen Parkhaus und der Sport- und Freiflächennutzung einer Gemeinbedarfs- und Grünfläche. Allseits ist das Gebiet jedoch umgeben von einer kleinteiligen Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebiets.

Es ist deshalb beabsichtigt, künftig die Art der Nutzung von der heute geltenden Baustaffel 1 der Ortsbausatzung von 1935 in ein urbanes Gebiet zu ändern. Mit dem Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtgebiet Stuttgart-Mitte 2016/11 sind sämtliche Vergnügungsstätten einschließlich Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen; daran soll festgehalten werden.

Über weitere qualifizierte planungsrechtliche Festsetzungen hinaus sollen auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen erlassen werden. Die geplanten Inhalte des bereits begonnenen Verfahrens zur Erstellung einer Gestaltungssatzung Leonhardsviertel mit dem Ziel, die historische städtebauliche Struktur und Körnung sowie Ortsbildprägenden Merkmale vorhandener Bebauung zu erhalten sowie künftige Baumaßnahmen sensibel einzufügen und zu gestalten, sollen in den vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls integriert werden.

## **7. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan Leonhardsplatz-, Lazarett-, Katharinen-, Pfarrstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a

BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

**Artenschutz:** Durch die Planung kommt es nach derzeitigem Planungsstand nicht zu einer Intensivierung der derzeit möglichen baulichen Nutzung. Ein Artenschutzgutachten ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

**Baumschutz:** Erhebliche Auswirkungen auf den Baumbestand sind aufgrund der Vorgaben im Konzeptverfahren durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im weiteren Planungsprozess wird eine Kartierung vorgenommen und geprüft werden, in welchem Umfang der Baumbestand erhalten werden kann, bzw. Ersatz geplant werden muss.

**Boden (Altlasten) und Wasser:** Innerhalb des Geltungsbereichs liegt die B-entsorgungsrelevante Fläche ISAS Nr. 365, d.h. das Bodenmaterial ist nur als entsorgungsrelevant eingestuft.

Nach der Planungskarte Bodenqualität des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS), Stand November 2002, ist für die Böden des Geltungsbereichs die Bodenqualitätsstufe 0 - 1 (= fehlend bis sehr gering) dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets. Aufgrund der fehlenden Bodenqualität und der Vorbelastung der Böden durch Altlasten kommt dem Plangebiet eine nur untergeordnete Rolle für den Wasserkreislauf zu.

#### **Luft und Klima:**

Klimatisch ist das Plangebiet als Stadtkernklimatop eingestuft, d.h. sämtliche Klimaelemente zeigen eine starke Veränderung gegenüber einem Freilandklimatop auf und es ist ein intensiver Wärmeineffekt festzustellen. Die bestehende Klimasituation wird durch fehlende Grünflächen im näheren Umfeld (Versiegelungsgrad zw. 90 – 100 %) zusätzlich beeinträchtigt.

Im weiteren Planungsprozess wird deshalb zu prüfen sein, durch welche Maßnahmen (z. B. Erhalt von Begrünung bzw. weitere Entsiegelung) der Tendenz zur Ausbildung einer Wärmeinsel entgegengewirkt werden kann. Inwiefern im Zuge der Abwägung aber auch andere städtebauliche Ziele wie bspw. eine stärkere Durchgrünung des Quartiers als Maßnahme der Anpassung an den Klimawandel zu diskutieren sind und welche gegebenenfalls der planungsrechtlichen Sicherung baulicher Anlagen entgegenstehen, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

**Menschliche Gesundheit (Verkehrsemissionen):** Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen (Lärm, Luftschadstoffe) aus den umgrenzenden Straßenräumen belastet. Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2017 beläuft sich die verkehrsbedingte Lärmbelastung am Leonhardsplatz auf 70 - 75 dB(A) tags bzw. 45 - 50 dB(A) nachts und im Bereich der Katharinenstraße auf 45 - 50 dB(A) tags bzw. 35 - 40 dB(A) nachts. Auch wenn die Überplanung des Gebiets an sich keine negativen Wirkungen



auf die Lärmsituation hervorruft, kommt es durch die Neuausweisung der Art der Nutzung zu Konflikten mit den bereits vorhandenen Lärmimmissionen. Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, welche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, um die erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 von bis zu 20 dB(A) tagsüber und bis zu 15 dB(A) nachts abzumildern.

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 13. Februar 2023

Thorsten Donn  
Amtsleiter