

# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Hegel-/Lerchenstraße (Duale Hochschule) Stuttgart - Mitte (Stgt 291)

### Allgemeine Ziele und Zwecke



Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Inhalt: Geltungsbereich  
Planungsrecht  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Planung  
Belange des Umweltschutzes

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird durch die Hegel-, Lerchen- und Seidenstraße sowie das bereits mit einem Bürogebäude bebaute Grundstück Hegelstraße 33 (Flst. 7946/5) umgrenzt.

**Bestandssituation:** Das unbebaute Grundstück (Flst. 7946) fällt von Norden nach Süden leicht ab. Mit Ausnahme eines asphaltierten Parkplatzes entlang der Seidenstraße und einer Schotterrasenfläche entlang der Lerchenstraße besteht das Grundstück aus Grünflächen mit überwiegendem Baum- und Gehölzbewuchs, insbesondere im Anschluss an die Hegelstraße. Das Grundstück wird durch Plakatwände gegen Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abgeschirmt.

**Umgebung des Geltungsbereichs:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb von fünf- bis sechsgeschossig bebauten Quartieren mit überwiegender Wohn-, Büro- und vereinzelter Geschäftsnutzung. Südöstlich der Lerchenstraße schließt sich zukünftig an den Geltungsbereich die als erster Bauabschnitt bereits im Bau befindliche Fakultät für Technik der Dualen Hochschule an (siehe Bebauungsplan 2012/6).

### **Planungsrecht und sonstige Planungen**

**Flächennutzungsplan:** Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Gemischte Baufläche (M-Fläche) dargestellt. Für die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßenräume stellt der Flächennutzungsplan neben Gemischter Baufläche auch Verkehrsflächen (Hegelstraße), Wohnbauflächen (Lerchenstraße) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Lerchenstraße) dar. Weiterhin ist die in der Seidenstraße verlaufende Trasse der Stadtbahnlinie U24 im Flächennutzungsplan abgebildet.

Für die geänderte Planungsabsicht, eine Hochschuleinrichtung anzusiedeln, ist im Flächennutzungsplan zukünftig eine Fläche für den Gemeinbedarf (GBD-Fläche) darzustellen. Es ist vorgesehen, die Darstellung des FNP's im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

**Bebauungspläne:** Die bauliche Nutzung des Geltungsbereichs regelt bisher der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hegel-/Seidenstraße (1996/23), der eine fünfgeschossige Blockrandbebauung für Büro- und Wohnnutzung zugunsten der Oberfinanzdirektion vorsieht. Für die geänderte Planungsabsicht, eine Hochschuleinrichtung anzusiedeln, soll im aufzustellenden Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet/Hochschule festgesetzt werden.

Die Südhälfte der Lerchenstraße wird nicht vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (1996/23) erfasst, sondern wurde durch mehrere Generationen nicht rechtsverbindlicher Bebauungspläne („NÖ-Pläne“) überplant, wobei die den Straßenraum ausgrenzenden Baulinien auf rechtsverbindlichen Planungsschichten basieren, deren Genehmigungsdatum allerdings nicht mehr feststellbar ist.

Darüber hinaus gilt der Bebauungsplan 2016/11 Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mitte, wonach im Plangebiet Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros nicht zulässig sind.

**Planfeststellung Stadtbahntrasse U24:** In der Seidenstraße verläuft eine Stadtbahnlinie (U24 bzw. vormals U2), deren Trassenführung 2001 neu planfestgestellt wurde (Planfeststellung Stadtbahn U2 vom 28.09.2001).

**Hubschrauber-Flugkorridor:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Luftraumschutzbereichs des Regierungspräsidiums Stuttgart zugunsten eines Hubschraubersonderlandeplatzes für das Klinikum-Stuttgart (Katharinenhospital).

**Heilquellenschutzgebiet:** Das Plangebiet befindet sich in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets.

**Kulturdenkmal:** Im Nahbereich des Plangebiets befindet sich das Kulturdenkmal Russische Kirche (§ 12 DSchG). Gemäß § 15 Abs. 3 DSchG ist der Umgebungsschutz zu beachten.

**Sonstige relevante Planwerke:** Für die weitere Planung bedeutsam sind die Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart und das Bodenschutzkonzept Stuttgart.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Er bereitet die Wiedernutzbarmachung einer baulich nicht mehr genutzten innerstädtischen Fläche vor. Mit der Ansiedlung mehrerer Fakultäten der Dualen Hochschule am Standort Hegelstraße kann die Bildungsinfrastruktur des Stuttgarter Innenstadtcampus weiter ausgebaut werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Verfahren der Innenentwicklung sind gegeben:

- Es handelt sich um ein Bauvorhaben innerhalb des Siedlungsbereichs.
- Die festzusetzende Grundfläche (einschließlich des bereits im Bau befindlichen ersten Bauabschnitts) von rund 9 000 m<sup>2</sup> liegt unterhalb der Obergrenze des Baugesetzbuchs, bis zu welcher ein Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden darf.

- Mit Ausnahme des im April 2012 für den ersten Bauabschnitt aufgestellten Bebauungsplans Hegel-/Rosenbergstraße (2012/6) sind im Umfeld des Plangebiets keine weiteren Bebauungspläne vorhanden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan stehen.
- Die Merkmale des Bauvorhabens hinsichtlich seiner Größe, seiner Abfallerzeugung, seiner Unfallrisiken, seiner Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen zu der Beurteilung, dass sich durch das Bauvorhaben am Standort Hegelstraße keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.
- Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets/Hochschule begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Im Bereich Hegelstraße und den angrenzenden Quartieren befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete.

Im Flächennutzungsplan 2010 ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M-Fläche) dargestellt. Der beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung Hochschule entspricht im Flächennutzungsplan die Darstellung einer sonstigen Gemeinbedarfsfläche (GBD-Fläche). Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Seine Umsetzung beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung an die neue Planungsabsicht angepasst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird einem Investitionsbedarf zur Verbesserung der Hochschulinfrastruktur in angemessener Weise Rechnung getragen.

## **Planung**

**Planungsanlass/Planungsziele:** Die Duale Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart ist gegenwärtig auf mehrere Standorte der Stuttgarter Innenstadt verteilt. Zur Verbesserung des Lehrbetriebs ist vorgesehen, die verstreuten Hochschuleinrichtungen zusammenzufassen. So sollen die beiden Bereiche Technik und Wirtschaft an der Hegelstraße einen neuen Standort erhalten. Dieser schließt sich an den innerstädtischen Hochschul-Campus an, so dass die Studierenden der Dualen Hochschule zukünftig die dort vorhandene Infrastruktur (Bibliotheken, Mensa usw.) mit nutzen können.

Der neue Standort zwischen Hegel-, Rosenberg- und Seidenstraße gliedert sich in zwei durch die Lerchenstraße voneinander getrennte Baublöcke auf, die jeweils eine Fakultät unterbringen: Südöstlich der Lerchenstraße die Fakultät für Technik („Feuerwehrblock“) und nordwestlich der Lerchenstraße die Fakultät für Wirtschaft („Rothmannblock“). Die beiden abschnittsweise zu errichtenden Fakultäten bieten Raum für die Unterrichtung von jeweils 2.500 Studierenden. Die Fakultät für Technik befindet sich als erster Bauabschnitt bereits in der Realisierung.

**Städtebauliches Konzept:** Im Rahmen eines für den ersten Bauabschnitt (Fakultät für Technik) im Juli 2013 durchgeführten Realisierungswettbewerbs wurden als angehängter Ideenteil auch erste Planungsüberlegungen zur Überbauung des Blocks zwischen der Hegel-, Lerchen- und Seidenstraße als zweitem Bauabschnitt angestellt. Danach wurde von sämtlichen prämierten Arbeiten in unterschiedlicher Intensität eine Aufnahme der

Baufluchten entlang der Straßenräume vorgeschlagen. Ebenso allen Preisträgern gemeinsam war das Konzept, überdachte Innenhöfe als fakultätsinterne „Campus-Bereiche“ auszubilden sowie der Vorschlag, die straßenbegleitenden Baufluchten punktuell zugunsten von Außenaufenthaltsbereichen für die Studierenden zurückzunehmen.

Ein solcher Aufenthaltsbereich könnte zwischen den Standorten der Fakultät für Technik und der geplanten Fakultät für Wirtschaft entstehen, wenn auf die dazwischen verlaufende Lerchenstraße verzichtet werden kann. Deshalb soll im weiteren Planungsprozess geprüft werden, inwieweit diese Unterbrechung der Lerchenstraße möglich ist, um hier eine gemeinsame Platzanlage für beide Fakultätsbereiche herzustellen.

In welcher formalen und gestalterischen Ausprägung letztlich die Überbauung des Baublocks zwischen der Hegel-, Lerchen- und Seidenstraße erfolgen soll, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend entschieden. Es besteht sowohl die Möglichkeit, dass die Planung auf Grundlage des 2013 prämierten Planungskonzepts (3XN-Architekten, Kopenhagen) weiter entwickelt wird, als auch die Option, für den zweiten Bauabschnitt erneut einen Realisierungswettbewerb auszuloben.

**Art und Maß der baulichen Nutzung:** Als im Bebauungsplan festzusetzende Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Hochschule“ vorgesehen. Dies entspricht der auch an den übrigen innerstädtischen Hochschulstandorten geübten Praxis. Hinsichtlich des Nutzungsmaßes ist von einem fünfgeschossigen Gebäudevolumen in ähnlicher Maßstäblichkeit wie beim in der Realisierung befindlichen ersten Bauabschnitt auszugehen.

**Grünplanung:** Da bislang noch offen ist, inwieweit die weitere Planung auf Grundlage des 2013 entschiedenen Planungswettbewerbs (Ideenteil) erfolgen soll, oder ob auch für den zweiten Bauabschnitt (Fakultät für Wirtschaft) ein Realisierungswettbewerb auslobt wird, kann noch keine abschließende Aussage über die zukünftige Grünplanung getroffen werden. Nach dem Preisträgerentwurf von 2013 sollen sich die Grünelemente für das Plangebiet aus Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und gärtnerisch angelegten Freiflächenanteilen zusammensetzen.

Ein wichtiges Thema der Grünplanung wird im weiteren Planungsprozess die Frage von Baumersatzpflanzungen für die umfassende Rodung des vorhandenen Baumbestands sein. Mögliche Standorte für Baumersatzpflanzungen bieten sich innerhalb des Baugrundstücks auf den Platzflächen und außerhalb des Baugrundstücks in den anschließenden Straßenräumen. Bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird klargestellt, wo die erforderlichen Ersatzpflanzungen sichergestellt werden können.

Voraussichtlich wird das Baugrundstück einen geringen Anteil an gärtnerisch angelegten Freiflächen aufweisen, so dass den Dachbegrünungen eine hohe Bedeutsamkeit als Grünelement zukommen wird. Im weiteren Planungsprozess ist zu prüfen, inwieweit durch intensiv begrünte Dachflächen attraktive Außenaufenthaltsbereiche (Dachgärten) für die Studierenden geschaffen werden können.

**Verkehrerschließung:** Das Plangebiet ist sowohl hinsichtlich des Kfz- und Radverkehrs als auch in Bezug auf seine ÖPNV-Anbindung (Bus- und Stadtbahnhaltestelle „Russische Kirche“) für die vorgesehene Hochschulnutzung ausreichend erschlossen.

Der ruhende Verkehr (Kfz, Fahrräder) soll in (Tief-)Garagengeschoßen nachgewiesen werden, die sowohl an die Hegel-, als auch die Lerchenstraße angebunden werden können.

Im weiteren Verfahren soll zudem näher untersucht werden, ob eine Unterbrechung der Lerchenstraße im Einmündungsbereich in die Hegelstraße verkehrstechnisch machbar ist. Dadurch könnte zwischen den beiden Fakultätsgebäuden eine gemeinsame Platzanlage geschaffen werden. Die Kfz-Anbindung der Lerchenstraße an die Hegelstraße würde in diesem Fall geringfügig umwegiger über die Seidenstraße erfolgen.

### **Belange des Umweltschutzes**

**Tiere und Pflanzen:** Mit Ausnahme eines asphaltierten Parkplatzes im Anschluss an die Seidenstraße und einer Schotterrasenfläche entlang der Lerchenstraße besteht der Geltungsbereich aus unterschiedlichen, durch Nutzungsaufgabe und anschließende Sukzession entstandenen Grünflächen. Die überwiegende Baum- und Gehölzvegetation im Nahbereich der Hegelstraße löst sich zur Lerchenstraße hin in eine Wiesenfläche mit eingestreuten Strauchgruppen auf.

Die geplante Überbauung des Grundstücks erfordert umfassende Eingriffe in dessen Vegetationsbestand. Diese unterliegen zwar aufgrund ihrer bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzpflicht (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz), aber die Maßgaben der Baumschutzsatzung lassen eine Rodung geschützter Bäume nur bei Vornahme satzungsgemäßer Ersatzpflanzungen zu. Aus diesem Grund ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Baumbestand fachgutachterlich zu erheben und ein Standortkonzept für die Vornahme der erforderlichen Ersatzpflanzungen aufzuzeigen.

Ebenso muss bereits auf Ebene der Bauleitplanung fachgutachterlich klargestellt sein, dass der geplanten baulichen Inanspruchnahme von Bestandsvegetation (und damit von Habitatsflächen) keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Restriktionen entgegenstehen.

Im Bereich der Hegel-, Lerchen- und Seidenstraße befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Glemswald“ (Nr. 7320-341) und „Stuttgarter Bucht“ (Nr. 7220-341) weisen zum Geltungsbereich Entfernungen von 2,5 km bzw. 3 km auf, so dass durch die Überplanung des Gebiets keine Betroffenheiten ausgelöst werden können.

**Boden(Altlasten) und Wasser:** Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Altablagerungen „Hegelstraße 25“ (ISAS NR 234), „Lerchenstraße 9“ (ISAS Nr. 271) und Auffüllung BV OFD (ISAS Nr. 4196).

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

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

Zur Verzögerung der Geschwindigkeit des Regenwasserrücklaufs ist planerisch eine möglichst weitreichende Begrünung der Dachflächen anzustreben.

**Luft und Klima:** Die Hegelstraße ist im Klimaatlas als Straßenraum mit hoher Luftbelastung dargestellt. Inwieweit sich daraus planerische Konsequenzen ergeben, ist im weiteren Verfahren zu untersuchen.

Klimatisch ist der geplante Hochschulstandort als „Stadtklimatop“ eingestuft, d. h., sämtliche Klimatelemente zeigen eine starke Veränderung gegenüber einem Freilandklimatop und es ist die Tendenz zur Ausbildung einer Wärmeinsel festzustellen. Die bestehende Klimasituation wird durch die umfangreiche bauliche Inanspruchnahme von Grünflächen zusätzlich beeinträchtigt, da mit dem Wegfall insbesondere der Baum- und Gehölzbestände auch deren günstige klimatische Auswirkung entfällt und zudem die geplante hohe bauliche Verdichtung zu einer stärkeren Aufheizung der Flächen beiträgt.

Im weiteren Planungsprozess wird deshalb zu prüfen sein, durch welche Maßnahmen der Tendenz zur Ausbildung einer Wärmeinsel entgegengewirkt werden kann. Neben der Sicherstellung von Baumeratzpflanzungen kann insbesondere durch eine möglichst vollflächige Begrünung der Dächer der Flächenaufheizung entgegengewirkt werden.

**Menschliche Gesundheit (Verkehrsemissionen):** Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen (Lärm, Luftschadstoffe) aus den umgrenzenden Straßenräumen belastet. Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2012 beläuft sich die kfz-verkehrsbedingte Lärmbelastung in der Seiden- und der Hegelstraße auf 65-70 dB(A). Die Seidenstraße ist zudem durch Schienenlärm in einer Größenordnung von 65-70 dB(A) belastet. Die Kfz-Verkehrserzeugung der geplanten Hochschulnutzung dürfte sich in Anbetracht der bereits vorhandenen Grundbelastung kaum zusätzlich nachteilig auf die Verlärmungssituation auswirken.

Im weiteren Planungsprozess sind Möglichkeiten aufzuzeigen, in welcher Weise ein Hochschulgebäude am Standort Hegel-/Seidenstraße errichtet werden kann, das den allgemeinen Anforderungen an gesunde Aufenthalts- und Arbeitsverhältnisse Genüge leistet.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 20. Dezember 2016

Dr. -Ing. Kron  
Stadtdirektor