

Stuttgart, 06.07.2011

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Stresemannstraße /  
Rheinstahlstraße im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 253)  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen gemäß § 3(2) BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	19.07.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2011

**Beschlußantrag:**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Stresemannstraße / Rheinstahlstraße (Feu 253) im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 1.09.2010 / 15.02.2011 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 01.09.2010 / 15.02.2011 / 20.04.2011.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.

Die Anregungen der Beteiligten Nr. 1-3 können nicht berücksichtigt werden.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Plangebiet liegt in Stuttgart-Feuerbach am Pragsattel und erfasst das Flurstück 7628 und eine Teilfläche von Flurstück 7624. Es wird begrenzt:

- im Norden von einer mehrgeschossigen Bebauung der Mercedes-Benz Bank
- im Osten und Süden von der Stresemannstraße
- im Westen von der Rheinstahlstraße

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,64 ha.

Die Bülow AG, Stuttgart, Heilbronner Straße 190, beabsichtigt den Erwerb des gegenwärtig im Besitz der Landeshauptstadt Stuttgart befindlichen Flurstücks 7628 in der Stresemannstraße und einer Teilfläche der Rheinstahlstraße, Flurstück 7624,

beim Pragsattel in Stuttgart-Feuerbach und plant dort ggf. in zwei Bauabschnitten die Errichtung eines 6-geschossigen Gebäudes mit Dienstleistungsnutzungen und eines maximal 23-geschossigen Hochhauses (maximal 75 m Gebäudehöhe), in dem ggf. auch ein hoher Anteil Wohnnutzung realisiert werden soll.

Das Plangebiet ist vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Arbeitsstättingebiet Feuerbach-Ost (1996/14) erfasst. Seine Flächen sind in diesem Plan als Kerngebiet MK, in den Randbereichen versehen mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit sowie Leitungsrechten, festgesetzt.

Das Plangebiet gehört zum Bereich des Pragsattels, dem nördlichen Eingangstor zur Stuttgarter Innenstadt. Städtebauliche Zielsetzung für die City Prag ist die Entwicklung eines vielfältigen Dienstleistungszentrums mit hohem gestalterischen Niveau. Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2003 sieht die Gliederung des Gebiets durch ein Raster von maximal 6-geschossigen Bauquartieren sowie die Platzierung von vier Hochhäusern mit Höhen zwischen 70,0 m und 110,0 m als Ensemble um den zentralen Bereich vor.

Im Frühjahr 2008 wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Gutachten unter Beteiligung mehrerer Architekturbüros durchgeführt. Das in diesem Verfahren empfohlene Bauungskonzept soll zeitnah realisiert werden. Da diesem Vorhaben Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans entgegenstehen - insbesondere Festsetzungen zur Höhe der Bebauung - ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen konnten im vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Die Äußerungen der Beteiligten sind in den Anlagen 5 und 6 mit einer abwägenden Stellungnahme dargelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden i.S.v. § 4 (2) BauGB ebenfalls beteiligt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die Äußerungen sind in Anlage 8 mit einer abwägenden Stellungnahme dargelegt. Aufgrund der vorliegenden Grundlagen bezüglich der Belange des Umweltschutzes war eine frühzeitige Beteiligung i.S.v. § 4 (1) BauGB nicht erforderlich.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die anfallenden projektbezogenen Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies wird im Kaufvertrag für das Baugrundstück geregelt. Zusätzlich wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Stadt entstehen voraussichtlich keine Kosten.

#### **Beteiligte Stellen**

Referate T, WFB, OB/82, SJG

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 01.09.2010 / 15.02.2011 / 20.04.2011
3. Bebauungsplan vom 01.09.2010 / 15.02.2011
4. Textteil des Bebauungsplans vom 01.09.2010 / 15.02.2011
5. Anregungen der Öffentlichkeit zur Beteiligung nach § 3 (1) BauGB
6. Anregungen der Öffentlichkeit zur Beteiligung nach § 3 (2) BauGB
7. Liste der Beteiligten
8. Anregungen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

## **Ausführliche Begründung:**

### **1. Vorgang**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 17.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Stresemannstraße / Rheinstahlstraße“ (Feu 253) gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 27.02.2009 bis 12.03.2009 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Feuerbach aus. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 12.03.2009 im Bezirksrathaus Feuerbach.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Befürchtungen hinsichtlich einer Überlastung des Knotenpunkts Stresemannstraße / Rheinstahlstraße durch die Neubebauung geäußert. Die Anregung wurde in der Form berücksichtigt, dass eine mögliche Verbreiterung der Zufahrt planungsrechtlich gesichert wurde. Die Anregungen sind in der Anlage 5 mit der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 15.02.2011 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Stresemannstraße / Rheinstahlstraße“ (Feu 253) beschlossen. Verbunden war dieser Beschluss mit der Maßgabe, dass die Zulässigkeit der ausnahmsweisen Überschreitung der Höhenbegrenzung durch schlanke, mastartige Aufbauten bis 15,00 m im Gebiet MK1 gestrichen wird. Der Text wurde entsprechend geändert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB lagen die Planunterlagen samt den weiteren wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 04.03. bis 04.04.2011 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus. Zu dem konnte der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung im Bezirksrathaus Feuerbach eingesehen werden.

Dabei wurde insbesondere das Erscheinungsbild der geplanten Hochhausbebauung kritisiert sowie Befürchtungen hinsichtlich nachteiliger Auswirkungen vorgebracht. Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden. Die Anregungen sind in der Anlage 6 mit der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 01.09.2010 / 15.02.2011 wurde nach der öffentlichen Auslegung unter Punkt 3.9 um eine Formulierung zu Lärmimmissionen durch Rettungshubschrauber, die keine Schallschutzmaßnahmen erfordern, mit Datum vom 20.04.2011 ergänzt.

### **2. Begründung des Bebauungsplans**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung mit Umweltbericht vom 01.09.2010 / 15.02.2011 / 20.04.2011 (Anlage 2) dargestellt. Auf sie wird Bezug genommen. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen neben dem Umweltbericht zu den umweltbezogenen Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind folgende:

- Städtebauliche Untersuchung für ein Hochhaus-Ensemble auf dem Stuttgarter Pragsattel des Büros Steidle + Partner (Berlin),
- Visualisierung Ensemblelösung Pragsattel der Büros IFB Dr. Braschel (Stuttgart) und Schweger + Partner (Stuttgart),
- Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Bebauungsplan Landeshauptstadt Stuttgart 'City Prag' (Feu 242) - 'Trump-Tower' des Büros Schmid - Treiber - Partner (Leonberg),
- Bioklimatische und lufthygienische Untersuchung für die Bebauungsplan-Änderung Feuerbach/Ost - Projekt Trump-Tower des Büros iMA, Richter & Röckle (Gerlingen),
- Lokalklimatische und lufthygienische Untersuchung, Bebauungsplan-Änderung Feuerbach/Ost, Windkanaluntersuchungen des Ingenieurbüros Rau (Karlsruhe),
- Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum geplanten Trump Tower Stuttgart, Relevanzprüfung zur Tierwelt des Büros GÖG Gruppe für ökologische Gutachten (Stuttgart),
- Schalltechnische Untersuchung zum „Trump Tower Stuttgart“ des Büros Braunstein + Berndt GmbH (Backnang),
- Trump Tower Stuttgart - Verkehrsuntersuchung des Büros Bender + Stahl (Ludwigsburg),
- Gutachten zur Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie Altlastenuntersuchung des Büros GeoExperts Dr. Kühne & Partner (Stuttgart),
- Geräuschimmissionsprognose mit Berechnung der nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Ingenieurgemeinschaft Bauphysik, Rudolph + Weischedel GbR (Schwäbisch Hall) mit Nachtrag.
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm der Ingenieurgemeinschaft Bauphysik, Rudolph + Weischedel GbR (Schwäbisch Hall),
- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 02.09.2009,
- Stellungnahme des Gesundheitsamts vom 07.09.2009,
- Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten Winfried Haug vom 19.08.2009.

### **3. Beteiligung der Behörden**

Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde verzichtet. Ausgehend von den Untersuchungen, die in den Jahren 2001 und 2002 für den sog. Trump-Tower erarbeitet worden waren, lagen bereits ausreichend Informationen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vor.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde im Zeitraum August/September 2009 durchgeführt. Zudem wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 04.03. bis 04.04.2011 informiert.

Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind in der Anlage 8 mit der Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

#### **4. Planungsvorteil**

Nach Aussagen des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil rund 550.000 €. Kosten für die Beseitigung von eventuell auf dem Grundstück vorhandenen Altlasten bleiben hierbei unberücksichtigt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 18 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Das Baugrundstück (Flurstück 7628 und Teilfläche von Flurstück 7624) ist im Eigentum der Stadt und wird vom Investor erworben.

Der Planungsvorteil wird über den Kaufpreis von der Stadt abgeschöpft. Evtl. erforderliche Infrastruktureinrichtungen werden von der Stadt finanziert, da die hierfür anfallenden Kosten im Planungsvorteil enthalten sind.

Der Investor hat sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten verpflichtet.

Im Rahmen des Kaufvertrags wird die Übernahme aller weiteren anfallenden projektbezogenen Kosten durch den Investor geregelt. Außerdem werden Regelungen zur Herstellung der mit einem Geh- und Fahrrecht gesicherten öffentlichen Erschließungsflächen getroffen. Der Investor verpflichtet sich, hinsichtlich der genauen Ausgestaltung der mit einem Geh- und Fahrrecht gesicherten Flächen einen gesonderten Baudurchführungsvertrag mit der Stadt (Tiefbauamt) abzuschließen. Der Stadt entstehen keine Kosten.

Die anteiligen Erschließungskosten für den Abzweig von der Stresemannstraße in die Rheinstahlstraße werden vom Investor übernommen. Dies wird im Kaufvertrag geregelt. Darüber hinaus findet kein zusätzlicher Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge und Kanalbeiträge statt.

#### **6. Umweltbelange**

Für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und eines eventuell erforderlichen Ausgleichs ist i.S. von § 1a (3) BauGB nicht die reale Ist-Situation im Plangebiet, sondern die bisherige planungsrechtliche Situation relevant, da diese bereits eine Bebauung zulässt. Da die Grundflächenzahl (GRZ) nicht verändert wird, resultieren aus dem neuen Planungsrecht mit Ausnahme einer zusätzlichen Versiegelung von 55 m<sup>2</sup>, die bei Bedarf eine Verbreiterung der Zufahrt von der Stresemannstraße ermöglicht, keine Eingriffe. Die bisherigen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen (z.B. extensive Dachbegrünung), die eine positive Wirkung auf die Schutzgüter ausüben können, werden übernommen. Auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird deshalb verzichtet.

Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass ausgehend von der gegenwärtigen Wertigkeit der Umwelt innerhalb des Plangebiets durch die geplante Neubebauung

bei keinem der zu betrachtenden Schutzgüter von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist. Beim Siedlungsbild ergibt sich aus der Neubebauung eine Aufwertung der Situation. Hinsichtlich der Auswirkungen auf außerhalb liegende Bereiche ist die Veränderung zum bestehenden Planungsrecht, d.h. die Verschiebung des Standorts einer bereits heute zulässigen Hochhausbebauung, zu betrachten. Auch hier sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Hinweise auf besonders oder streng geschützte und zugleich seltene und gefährdete Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor. Eine Untersuchung nach BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Reduzierung des Jahres-Primärenergiebedarfs der neuen Gebäude um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 29. April 2009 entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 20.05.2010 (GRDRs 165/2010) wird im Kaufvertrag geregelt.

## Übersicht

### **I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage im Raum, Größe
  - 1.2 Bestand
2. Ziele und Zwecke der Planung
  - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
  - 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Planinhalt
  - 3.1 Städtebauliches Konzept
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.5 Erschließung, Parkierung
  - 3.6 Mit Rechten zu belastende Flächen
  - 3.7 Grünflächen
  - 3.8 Ver- und Entsorgung
  - 3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 3.10 Pflanzverpflichtung
  - 3.11 Altlasten
4. Örtliche Bauvorschriften
5. Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht
6. Sozialverträglichkeit
7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung
8. Planungsdaten

## **II Umweltbericht**

1. Einleitung
  - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
  - 1.2 Fachziele des Umweltschutzes
  - 1.3 Detaillierungsgrad
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
  - 2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
  - 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
  - 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
  - 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
  - 3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung
  - 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
  - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

## **I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Plangebiet**

#### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt in Stuttgart-Feuerbach am Pragsattel und umfasst das Flurstück 7628 und eine Teilfläche des Flurstücks 7624. Es wird begrenzt:

- im Norden von der mehrgeschossigen Bebauung der Mercedes-Benz Bank,
- im Osten und Süden von der Stresemannstraße,
- im Westen von der Rheinstahlstraße

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,64 ha.

#### **1.2 Bestand**

Beim Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um eine Brachfläche. Die Randbereiche zur Stresemann- und Rheinstahlstraße sind begrünt, jedoch ohne besondere Wertigkeit.

Die Nutzung der Umgebung ist geprägt:

- im Norden durch die Büro- und Verwaltungsnutzung im Quartier der Mercedes-Benz Bank,
- im Osten durch die Freiflächen bei der Stadtbahn- und Bushaltestelle Pragsattel,

- im Süden durch die Stresemannstraße und das südöstlich anschließende Wohngebiet Im Götzen / Hildebrandstraße,
- im Westen durch untergenutzte Gewerbeflächen an der Rheinstahlstraße, im südwestlichen Anschluss durch eine an der Stresemannstraße gelegene Bebauung mit Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie im nordwestlichen Anschluss durch das Theaterhaus.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1 Geltendes Recht und andere Planungen**

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche Verwaltung dar. Die vorgesehene Nutzung ist aus dieser Darstellung entwickelbar.

Das Plangebiet wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Arbeitsstättergebiet Feuerbach-Ost (1996/14) erfasst. Dort ist es als Kerngebiet MK, in den Randbereichen versehen mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit sowie Leitungsrechten, festgesetzt.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Textbebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/5), dessen Regelungen für den Bereich des Plangebiets durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Geltungsbereichs der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des Gebiets des Städtebaulichen Rahmenplans Stuttgart-Feuerbach Pragsattel vom 18.07.2003. Für diesen Bereich liegt auch eine Planung zur Straßenraumgestaltung vom Oktober 2004 vor.

### **2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Ein Investor beabsichtigt, das Flurstück 7628 und eine Teilfläche des Flurstücks 7624, die sich beide im Besitz der Landeshauptstadt Stuttgart befinden, zu erwerben und dort ggf. in zwei Bauabschnitten ein 6-geschossiges Gebäude mit Dienstleistungsnutzungen und ein maximal 23-geschossiges Hochhaus (maximal 75 m Gebäudehöhe), in dem ggf. ab dem 2. OG Wohnnutzung realisiert werden soll, zu errichten.

Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten und zurzeit brachliegenden Flächen. Durch ihre Bebauung kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Gleichzeitig kann die zum Teil noch defizitäre städtebauliche Situation beim Pragsattel weiter aufgewertet werden.

Um das geplante Hochhaus realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Änderung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Bedingt durch die Lage zwischen den beiden Höhenzügen Killesberg und Burgholzhof ist der Pragsattel von jeher der nördliche Eingangsbereich in die Stuttgarter Innenstadt. Die City Prag liegt an zentraler Stelle des Pragsattels, am Schnittpunkt mehrerer Bundesstraßen und öffentlicher Nahverkehrslinien.

Aufgrund dieser Lagegunst soll entsprechend der im Rahmenplan Stuttgart-Feuerbach Pragsattel formulierten städtebaulichen Zielsetzung ein vielfältiges Dienstleistungszentrum mit einem Wohnanteil von bis zu 25 %, das ein hohes gestalterisches Niveau aufweist, entwickelt werden. Diese Zielsetzung soll auch durch ein Hochhausensemble an zentraler Stelle baulich umgesetzt werden.

Auf der Grundlage eines 1990 durchgeführten internationalen städtebaulichen Wettbewerbs wurde der Entwurf des Architekturbüros Steidle aus München der weiteren städtebaulichen Entwicklung zugrunde gelegt. Diese Vorgaben sind 1996 als Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost übernommen worden. Im Jahr 2002 wurde aufgrund aktueller baulicher Vorhaben das Architekturbüro Steidle erneut beauftragt, im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung für ein Hochhausensemble auf dem Pragsattel Standorte und Gebäudehöhen neu zu definieren. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind 2003 in den Städtebaulichen Rahmenplan Stuttgart-Feuerbach Pragsattel eingeflossen.

Demnach gliedert sich die City Prag in einzelne Quartiere, in deren Mitte sich das Theaterhaus Stuttgart in der denkmalgeschützten Rheinstahlhalle befindet. Ein Hochhausensemble soll den städtebaulichen Akzent der City Prag bilden mit einer Fernwirkung nach Süden bis zur Innenstadt Stuttgarts und nach Norden bis zu den äußeren Stadtbezirken.

Das Gebiet soll durch ein Raster von max. 6-geschossigen Bauquartieren gegliedert werden, die sich von der historischen Gewerbehalle des Theaterhauses deutlich abheben. Dadurch kann ein spannungsvolles Raumgefüge im Zentrum der City Prag entstehen, das durch eine Fußgängerzone bzw. verkehrsberuhigte Zone weiter aufgewertet werden soll. Mit der Realisierung der Mercedes-Benz Bank wurde diese Konzeption bereits teilweise umgesetzt.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Platzierung von 4 Hochhäusern mit

unterschiedlichen Grundflächen zwischen 25,0 m x 25,0 m und 30,0 m x 30,0 m und Höhen zwischen 70,0 m und 110,0 m als Ensemble um den zentralen Bereich der City Prag. Dabei befinden sich die Hochhäuser jeweils integriert in die Bebauung der Quartiere an städtebaulich dominanten Eckpunkten.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1996/14 sind an 4 unterschiedlichen Standorten Hochhäuser mit maximalen Gebäudehöhen von 61 m bis 85 m festgesetzt. Nachdem der Grundstückseigentümer des Gebäudes der Mercedes-Benz Bank aber auf den Bau des auf seinem Grundstück zulässigen Hochhauses bis maximal 75 m Höhe verzichtete, wurde im städtebaulichen Rahmenplan 2003 ein neuer Standort direkt südlich angrenzend dargestellt - maximale Höhe 70 m. Dieser neue Hochhausstandort befindet sich innerhalb des jetzigen Plangebiets an der Nordwest-Ecke und fügt sich in geeigneter Weise in das geplante Hochhausensemble ein.

Zur Entwicklung der städtebaulichen und architektonischen Konzeption für die Neubebauung innerhalb des aktuellen Plangebiets wurde im Jahr 2008 ein Gutachten unter Beteiligung von fünf Architekturbüros durchgeführt.

Entsprechend dem ausgewählten baulichen Konzept soll im Nordwesten des Plangebiets ein Hochhaus mit ca. 75 m Höhe realisiert werden.

Vorgesehen ist eine Realisierung des Vorhabens in zwei Bauabschnitten mit einem 5- bis 6-geschossigen Flachbau als Bauteil 1 und einem maximal 23-geschossigen Hochhaus als Bauteil 2.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich der City Prag, zu dem das Plangebiet zu rechnen ist, soll als arbeitsplatzintensives, attraktives Dienstleistungszentrum mit Verwaltung, Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Wohnen entwickelt werden. Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung wird ein Kerngebiet festgesetzt. Dies entspricht einer nachhaltigen Entwicklung.

Einzelhandelsbetriebe - sofern es sich nicht um solche i.S.v. § 11 (3) BauNVO handelt - sollen zur Belegung des öffentlichen Raums der City Prag beitragen. Sie sollen deshalb im Erdgeschoss und den benachbarten Geschossen angesiedelt werden. Ab dem 2. OG werden sie deshalb von der Zulässigkeit ausgenommen. Diese Nutzungen können einen Beitrag zur Versorgung sowohl des Areals City Prag und des geplanten Wohngebiets Maybachstraße als auch des Wohngebiets Im Götzen / Hildebrandstraße leisten.

Um eine urbane Nutzungsmischung im MK-Gebiet zu gewährleisten und Nutzungskonflikten und einer möglichen negativen Entwicklung entgegenzuwirken, sind Regelungen über die Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen erforderlich. Diese ersetzen die Regelungen des Textbebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/5) für den Bereich des Plangebiets. Vergnügungsstätten werden gänzlich

ausgeschlossen. Diese Regelung steht im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung des Gebiets City Prag, welches vorwiegend der Unterbringung der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie von Handelsbetrieben vorbehalten ist, und dient dazu, diese Entwicklung zu steuern. Zudem werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Mit dieser Maßnahme sollen Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbilds, Lärmbelästigungen sowie negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld vermieden werden.

Einkaufszentren und großflächige (Einzel-) Handelsbetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, sonstige Tankstellen sowie Vergnügungsstätten entsprechen nicht der angestrebten Nutzung. Sie werden deshalb von der Zulässigkeit ausgenommen. Zudem begründet sich der Ausschluss der Einkaufszentren und großflächigen (Einzel-) Handelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO aus den Zielen der Konzeption „Einzelhandel und Zentren“ (GRDRs 222/2008) der Stadt.

Zielsetzung entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan City Prag (2003) ist die Realisierung eines Wohnanteils von bis zu 25 % innerhalb des Gesamtgebiets der City Prag. Hierzu gehört nicht nur eine Wohnnutzung im eigentlichen Sinne, sondern auch so genanntes Businesswohnen. Durch den Wohnanteil soll eine Monostruktur vermieden werden.

Im städtebaulichen Rahmenplan ist das Plangebiet teilweise als Bereich mit möglichen Wohnanteilen (ab 2. OG) gekennzeichnet; für den Bereich entlang der Stresemannstraße, der stärker durch Verkehrslärmimmissionen belastet ist, trifft dies nicht zu. Hiervon ausgehend werden im Bebauungsplan zwei Kerngebiete MK1 und MK2 unterschieden.

Im Kerngebiet MK1, das den geplanten Hochhausstandort umfasst, sind Wohnungen ab dem 2. OG zulässig. Die dort vorgesehene Hochhausbebauung weist in den Geschossen ab dem 6. OG aufgrund der besonderen Aussichtssituation eine besondere Attraktivität für eine Wohnnutzung auf. Bei den unteren Geschossen, bei denen die Aussichtssituation nicht gegeben ist, resultiert die Eignung für eine Wohnnutzung daraus, dass hier die umgebende Sockelbebauung einen wirksamen Schutz vor dem Verkehrslärm der umgebenden Straßen bildet. Die Begrenzung der Wohnnutzung auf Geschosse ab dem 2. OG erfolgt, um Störungen durch die Nutzung des öffentlichen Raums zu minimieren; die einschlägigen Regelungen zum Lärmschutz sind einzuhalten.

Im Kerngebiet MK2, das die übrigen Bereiche des Plangebiets umfasst, sind dagegen Wohnungen ausgeschlossen; ausgenommen sind lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die ab dem 2. OG zulässig sind. Der Ausschluss von sonstigen Wohnungen wird damit begründet, dass die Flächen keinen Schutz vor dem Verkehrslärm der Stresemannstraße haben.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen der Charakteristik eines Kerngebiets. Der sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan ergebende Kerngebietscharakter der City Prag bleibt auch bei Realisierung eines hohen

Wohnanteils innerhalb des MK1-Gebiets gewahrt. Ein Wohnanteil von mehr als 25 % bezogen auf den Bereich des Bebauungsplangebiets und des nördlich angrenzenden Baufelds (Mercedes-Benz Bank), das im städtebaulichen Rahmenplan City Prag (2003) nicht als Bereich mit möglichen Wohnanteilen gekennzeichnet ist und auf dem auch keine Wohnnutzung realisiert ist, würde auch dann nicht erreicht, wenn in dem im MK1-Gebiet vorgesehenen Hochhaus ausschließlich Wohnnutzung realisiert werden würde. Im Gesamtgebiet City Prag soll ein Wohnanteil von insgesamt 25 % nicht überschritten werden und so der Kerngebietscharakter gewahrt bleiben.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt.

Die GRZ wird auf den Wert von 0,9 festgesetzt, um eine Bebauung entsprechend den im städtebaulichen Rahmenplan formulierten Zielen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass aufgrund der Zuordnung der Teilflächen der im Norden und Westen angrenzenden Straßenräume zum Baugrundstück eine vollständige Überbauung nicht möglich ist. Die GRZ von 0,9 entspricht dem Wert im bisherigen Bebauungsplan und in den übrigen Bereichen der City Prag.

Für die GFZ wird ein Wert von 3,5 festgesetzt. Dies entspricht dem Wert des nördlich angrenzenden Baufelds (Mercedes-Benz Bank), auf dem die Hochhausbebauung ursprünglich vorgesehen war, aber nicht realisiert wird. Für dieses Baufeld ist der Verzicht auf eine Hochhausbebauung und eine Beschränkung der GFZ auf einen Wert von 3,2 sowie die Zustimmung zur Errichtung des Hochhauses auf dem Baufeld des Plangebiets im zwischen der Stadt und dem Investor des nördlich angrenzenden Baufelds abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag festgeschrieben.

Die zulässige GFZ nach BauNVO wird damit um 0,5 überschritten. Diese Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, um - entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan - die gewünschte Hochhausbebauung innerhalb des 6-geschossigen Bauquartiers und damit einer markanten, straßenraumwirksamen Blockrandbebauung zu ermöglichen. Außerdem ist die hohe Ausnutzung der Fläche des Plangebiets aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV wünschenswert.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen nicht. Eine hohe Standortqualität ist gewährleistet, da mit dem Höhenpark Killesberg und dem Naherholungsgebiet entlang des Weinlehrpfads (Krailenshalde) ausreichende Freiflächen im Umfeld vorliegen. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind vorgeschrieben.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitungen werden

dadurch vermieden, dass ausschließlich in der Vergangenheit bereits überbaute oder versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. In die öffentlichen Grünflächen und den Baumbestand entlang der Stresemannstraße wird nicht eingegriffen. Dies gilt auch für die bestehenden und geplanten Baumstandorte auf den Erschließungsflächen im Inneren der City Prag. Die festgesetzte Dachbegrünung kann sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Die Pflicht zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird festgeschrieben und kann sich zudem positiv auf die Freiraumqualitäten auswirken.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen den Überschreitungen nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung kann in einer unterirdischen Garage nachgewiesen werden. Die Erschließung soll über die bestehende Zufahrt von der Stresemannstraße in die Rheinstahlstraße erfolgen. Eine Verbreiterung der Zufahrt zur Einrichtung von zwei Richtungsfahrspuren für die Ausfahrt in die Stresemannstraße wird planungsrechtlich gesichert, um bei Bedarf die Kapazität dieser Einmündung zu erhöhen. Zusätzlich sind auch verkehrstechnische Maßnahmen in Zusammenhang mit der bestehenden Fußgängerampel in der Stresemannstraße südlich der Zufahrt möglich. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass für das Plangebiet ein sehr guter Anschluss an den ÖPNV vorhanden ist.

Sonstige öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Für die Grundflächenzahl wird die Zulässigkeit einer Überschreitung für die in § 19 (4) Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 1,0 festgesetzt, wenn Teile der maßgebenden Grundstücksfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt sind. Dies ist bereits im bisherigen Bebauungsplan und für die übrigen Bereiche der City Prag festgesetzt. Die Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, da ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 und der Tatsache, dass die Erschließungsflächen dem Baugrundstück zugerechnet und über Geh- und Fahrrechte gesichert werden, ansonsten die gewünschte Ausnutzung des Baugrundstücks nicht möglich wäre. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse resultiert aus der Überschreitung nicht; die hohe Standortqualität für diesen städtischen Raum wird durch die bestehenden und geplanten Bäume in den Erschließungsflächen gewährleistet. Die Auswirkungen auf die Umwelt und auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da es sich um in der Vergangenheit bereits überbaute Grundstücke handelt und damit lediglich anthropogen geprägte Böden geringer Wertigkeit versiegelt werden. Zudem können sich die genannten Baumstandorte und die Dachbegrünung positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse auswirken. Den Bedürfnissen des Verkehrs wird durch die Überschreitungsmöglichkeit Rechnung getragen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen. Ohne die Überschreitungsmöglichkeit würde eine wesentliche Erschwerung der Nutzung vorliegen, da die Erschließungsflächen unbedingt erforderlich sind.

Die Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an den Vorgaben des

städtebaulichen Rahmenplans für den Bereich City Prag. Auf diese Weise werden eine Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels und eine harmonische Einbindung der Neubebauung des Plangebiets in die umgebenden Baufelder gewährleistet. Ausgehend von den festgesetzten minimalen und maximalen Höhen wird im Plangebiet im Wesentlichen eine 5- bis 6-geschossige Bebauung gesichert. Dies gewährleistet eine gleichmäßige Höhenentwicklung innerhalb der City Prag. Zusätzlich werden für das gewünschte Hochhaus eine maximale Höhe von 75 m (382,50 m ü.NN) und ein Standort im Nordwesten des Plangebiets festgeschrieben. Das Bezugsniveau für die Höhenangaben liegt bei 307,50 m ü.NN. Hierbei handelt es sich näherungsweise um die mittlere Höhe der Erschließungsflächen entlang der überbaubaren Grundstücksfläche. Die minimale festgesetzte Höhe für den Hochhausstandort sichert die Einfügung in die 5- bis 6-geschossige Bebauung, falls eine Realisierung des Hochhauses nicht erfolgen sollte.

Die begrünten Dachflächen der vorgesehenen Gebäude im Bereich MK2 (maximal 6-geschossige Bebauung) sind unter stadtgestalterischen Aspekten als fünfte Fassade von großer Bedeutung, da sie vom Wohngebiet Burgholzof im Osten aus deutlich einsehbar sind. Zur Sicherung eines ansprechenden Stadtbilds ist deshalb die Minimierung von Dachaufbauten erforderlich.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die abweichende Bauweise a1 wird wie in den übrigen Bereichen der City Prag in offener Bauweise die Gebäudelänge nicht beschränkt. Gebäude über 50 m Länge entsprechen dem Charakter des Dienstleistungszentrums; die gewünschte Dichte lässt sich so leichter realisieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist überwiegend durch Baugrenzen definiert. Sie gewährleisten eine optimale Ausnutzung des Grundstücks und ermöglichen die gewünschte bauliche Dichte.

Der Standort des Hochhauses wird durch Baulinien gesichert. Dies fixiert die aus städtebaulicher Sicht wichtige Lage an der Ecke des Baufelds an der Kreuzung der Rheinstahlstraße mit der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße. Weiterhin werden das Vorspringen der Bauflucht entlang der Rheinstahlstraße gegenüber dem nördlichen Baufeld und damit die Betonung des Hochhausstandorts gewährleistet. Die Länge der Baulinien von 25,5 m ergeben sich aus der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Grundfläche des Hochhauses von 25,0 m x 25,0 m und berücksichtigt gleichzeitig, dass aufgrund des Fassadenrasters eine geringfügige Vergrößerung der Grundfläche erforderlich werden kann.

Die Baulinien verlaufen in einem Abstand von jeweils 15,0 m zur bestehenden Bebauung im Norden sowie zur geplanten Bebauung westlich des Plangebiets. Damit wird die städtebaulich wünschenswerte Stellung der Gebäude im Raster der Bauquartiere der City Prag und entsprechend der vorliegenden Planung zur Straßenraumgestaltung ermöglicht. Ausgehend von den Höhenfestsetzungen ist eine geringere Tiefe der Abstandsflächen

erforderlich, als dies in § 5 (7) Nr. 2 LBO festgeschrieben ist. Sie wird deshalb gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB auf ein Maß von 6,50 m reduziert. Dies entspricht dem geringsten Wert des Abstands zwischen Baulinie und den zukünftigen Grundstücksgrenzen. Auch auf den Süd- und Ostseiten der geplanten Hochhausbebauung ist die Festsetzung einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen erforderlich, um - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung innerhalb des Plangebiets - die Fortsetzung der Gebäudefluchten entlang der Straßenräume durch weitere Baukörper und damit auch die städtebaulich gewünschte Dichte zu ermöglichen. Die reduzierte Tiefe der Abstandsflächen von 6,50 m wird deshalb entlang des gesamten Bereichs festgesetzt, in dem die maximale HbA von 382,5 m ü.NN gilt. Die gemäß LBO für Kerngebiete geltenden Tiefen der Abstandsflächen werden in diesem Fall aus besonderen städtebaulichen Gründen unterschritten.

Städtebauliches Ziel für den Bereich der City Prag ist ein orthogonales Raster von Bauquartieren um die zentrale Rheinstahlhalle sowie vier Hochhäuser, von denen eines an der Nordwest-Ecke des Plangebiets vorgesehen ist. Ausgehend von der vorliegenden Planung zur Straßenraumgestaltung soll die Breite der Straßenräume auf den Nord- und Westseiten des Plangebiets 15,0 m betragen. Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf ein Maß von 6,50 m festgelegt, um bei Ausnutzung der zulässigen Höhe einer Hochhausbebauung die erforderlichen Abstandsflächen im Norden und Westen innerhalb des Plangebiets und damit innerhalb der zukünftigen Grundstücksgrenzen sowie - im Fall einer Teilung des Grundstücks innerhalb des Plangebiets - auch im Süden und Osten innerhalb der vorgesehenen Grundstücksgrenzen nachweisen zu können. Trotz dieser Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Eine oberirdische Bebauung bis zur Baulinie bzw. Baugrenze kann aus statischen Gründen deren unterirdische Überschreitung durch Gründungselemente erfordern. Deshalb wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für unterirdische Gebäudeteile zugelassen. Dies umfasst nicht nur Gründungselemente als solche, sondern auch mit diesen in einem baulichen Zusammenhang stehende unterirdische Nebenräume oder Teile unterirdischer Garagen. Die mit dem Leitungsrecht Ir1 belasteten Flächen werden hiervon ausgenommen, um Konflikte mit Leitungstrassen zu vermeiden. Die Geh- und Fahrrechte gr1 und fr1 stehen einer Unterbauung nicht entgegen.

### **3.5 Erschließung, Parkierung**

Die Erschließung des Plangebiets findet über die Stresemannstraße und den Abzweig an der Rheinstahlstraße statt. Eine Verbreiterung der bestehenden Zufahrt, die gleichzeitig von den Gebäuden Rheinstahlstraße 3 und Stresemannstraße 79 genutzt wird, zur Einrichtung von zwei Richtungsfahrspuren für die Ausfahrt in die Stresemannstraße wird planungsrechtlich gesichert, um bei Bedarf die Kapazität dieser Einmündung zu erhöhen. Zusätzlich sind auch verkehrstechnische Maßnahmen in

Zusammenhang mit der bestehenden Fußgängerampel in der Stresemannstraße südlich der Zufahrt möglich.

Die nördlich und westlich an die Neubebauung anschließenden Flächen innerhalb des Plangebiets werden Bestandteil der allgemein zugänglichen Erschließungsflächen der Quartiere am Pragsattel. Die in der vorliegenden Planung zur Straßenraumgestaltung vorgesehene Breite von 15,0 m wird eingehalten.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze können in Untergeschossen bzw. unterirdisch untergebracht werden. Dauerhafte oberirdische Stellplätze sind zurzeit nicht geplant. Für den Fall, dass bei Konzeptionsänderungen dennoch oberirdische Stellplätze gebaut werden sollten, ist pro 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, damit keine eintönige, vollständig versiegelte Parkplatzfläche entsteht.

Für das Plangebiet besteht über die Stadtbahnhaltestelle Pragsattel und den angegliederten Bushalteplatz ein sehr guter Anschluss an den ÖPNV.

### **3.6 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Die erforderlichen allgemein zugänglichen Erschließungsflächen werden mit den Geh- und Fahrrechten gr1 und fr1 gesichert.

Zudem werden die in diesem Bereich vorhandenen oder zukünftig notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen mit dem Leitungsrecht lr1 gesichert. Belastet werden die gesamten allgemein zugänglichen Erschließungsflächen mit Ausnahme einer Teilfläche entlang der Baulinien bzw. Baugrenzen, auf der unterirdische Gebäudeteile möglich sein sollen.

### **3.7 Grünflächen**

Eine Fläche am südlichen Rand des Plangebiets ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Verzahnung des bestehenden Pflanzstreifens entlang der Stresemannstraße mit den angrenzenden Bauflächen und soll durch diese Festsetzung gesichert werden. Neben der klimaaktiven und lufthygienisch wirksamen Funktion kommt ihm auch Bedeutung als Gestaltungselement im Sinne einer Aufwertung des Straßenraums zu. Die Fläche ist in städtischem Eigentum.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maße an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über bestehende Kanäle.

Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds und des hohen Versiegelungsgrads nicht möglich. Durch die Dachbegrünung finden jedoch eine Rückhaltung und teilweise Verdunstung des

Niederschlagwassers statt. Zusätzlich wird das anfallende Niederschlagswasser über einen Rückstaukanal in die Kanalisation geleitet, der eine zeitliche Verzögerung des Abflusses gewährleistet.

### **3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Ausgehend von den Ergebnissen der Verkehrslärmkartierung 2007, die nach den Vorschriften der Lärminderung (§ 47a-f BImSchG) bzw. der EU-Umgebungs-lärmrichtlinien nach VBUS erstellt wurde, ist entlang der Stresemannstraße tags von Lärmwerten zwischen 70 und 75 dB(A) und nachts von Werten zwischen 60 und 65 dB(A) auszugehen. (Hinweis: Die Abweichung des Lden von dem im nationalen Richtlinienwerk verankerten Beurteilungspegel für die Tagzeit  $L_r, Tag$  beträgt nur 1 bis 2 dB(A) und bewegt sich in der Intervallbreite des angegebenen Lärmpegelbereiches; sie kann somit vernachlässigt werden.) Auf der Rheinstahlstraße liegt keine bedeutende Verkehrsbelastung vor, so dass für die Lärmimmissionen in diesem Bereich der Verkehr der umgebenden Hauptverkehrsstraßen (Stresemannstraße, Siemensstraße) maßgebend ist.

Es lässt sich feststellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Kerngebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) durch den Straßenverkehr überschritten werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deshalb gemäß § 9 (5) BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand entlang der Stresemannstraße) aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht möglich und aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen infolge der Minderung der stadtgestalterisch wirksamen Sichtbarkeit der Bebauung nicht wünschenswert sind, muss der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.

Entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen unterschiedliche Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) zu erreichen und nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb der Nachweis zu erbringen, dass die nutzungsspezifischen Anforderungen der DIN 4109 erfüllt sind.

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, wird aus hygienischen Gesichtspunkten ggf. der Einbau von geeigneten Lüftungseinrichtungen empfohlen, um den notwendigen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster zu gewährleisten.

Gutachterlich untersucht und nach TA Lärm beurteilt wurden die Lärmimmissionen durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen und der Tiefgarage der Mercedes-Benz Bank, durch den Besucher- und Parkplatzverkehr des Theaterhauses sowie durch die Tiefgarage, die haustechnischen Anlagen und die Lkw-Andienung der vorgesehene

Neubebauung innerhalb des Plangebiets. Dabei wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für regelmäßige Ereignisse an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. (Da es sich um eine worst-case Betrachtung handelt, können die an sehr wenigen Punkten rechnerisch ermittelten Überschreitungen von weniger als 0,5 dB (A) vernachlässigt werden.) Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten.

Ca. 600 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Robert-Bosch-Krankenhaus, auf dessen Südseite ein Hubschrauberlandeplatz für Rettungszwecke geplant ist. Im Plangebiet ist deshalb mit Lärmimmissionen durch Rettungshubschrauber zu rechnen. Hieraus resultiert keine Überschreitung von Grenzwerten; Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3.10 Pflanzverpflichtung**

Für Flachdächer ist eine extensive Begrünung festgesetzt. Dies dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig können sich die begrünten Dachflächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation auswirken.

Ausgenommen sind die Dachflächen des Hochhauses. Hier sind zum einen abweichende Dachformen und -neigungen zulässig, die sich nicht für eine Begrünung eignen. Zum anderen kann die große Gebäudehöhe zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand bei der Herstellung der Begrünung führen. Weiterhin sind die Dachflächen des Hochhauses aufgrund ihrer Höhenlage nur sehr begrenzt wahrnehmbar.

Die Pflicht zur Pflanzung von Laubbäumen im Bereich von oberirdischen Stellplatzanlagen und zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen erfolgt nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

### **3.11 Altlasten**

Im Plangebiet wurden im Rahmen von Altlastenuntersuchungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, die aus der ehemaligen Nutzung resultieren. Aus diesem Grund wird es als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Das schadstoffbelastete Material im Untergrund wird im Zuge der Baumaßnahme beseitigt und fachgerecht entsorgt. Wo dies nicht erfolgt, wird

durch die Versiegelung bzw. Überbauung gewährleistet, dass keine Auswaschung von Schadstoffen in den tieferen Untergrund und ins Grundwasser stattfinden kann. Die Altlastensituation im Bereich des Baufelds wird auf diese Weise bereinigt und steht der vorgesehenen Nutzung nicht entgegen.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- Flachdächer:

Die festgesetzte Dachform nimmt die Dachgestaltung in den übrigen Bereichen der City Prag auf und sichert eine harmonische Einfügung der Bebauung in die Dachlandschaft der Umgebung. Weiter lässt sich hier eine extensive Dachbe- grünung ohne besonderen Mehraufwand realisieren.

- Abweichende Dachformen oberhalb 330 m ü.NN:

Für das Hochhaus sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Damit wird der Bedeutung dieser städtebaulichen Dominante Rechnung getragen.

- Beschränkung Werbeanlagen:

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Ziel ist die Schaffung einer städtebaulich geordneten Struktur innerhalb der City Prag.

- Abschirmung Mülltonnenstandplätze:

Die festgesetzte zu begrünende Abschirmung der Müllbehälter wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild der Neubebauung aus. Der Schutz der Müllbehälter gegen direkte Sonnenbestrahlung dient der Verminderung von Geruchs- belästigungen.

#### **5. Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht**

##### **5.1 Eingriffsregelung**

Die Ermittlung eines möglichen Eingriffs erfolgt anhand der zu betrachtenden Schutzgüter. Dabei ist die planungsrechtliche Ausgangssituation maßgeblich, die auf dem heute unbebauten Grundstück bereits eine Bebauung zulässt.

Hinsichtlich der zulässigen Versiegelung innerhalb des Plangebiets resultieren aus der Planung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, da die Grundflächenzahl (GRZ) nicht verändert wird. Lediglich durch die Ausdehnung des Kerngebiets zu Lasten

der öffentlichen Grünfläche, die bei Bedarf eine Verbreiterung der Zufahrt von der Stresemannstraße ermöglicht, ist in flächenmäßig sehr geringem Umfang (ca. 55 m<sup>2</sup>) ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch eine Neuversiegelung festzustellen. Da es sich jedoch nur um eine sehr kleine Fläche handelt, lässt sich auf der Basis der Bodenplanungskarte und des Stuttgarter Bodenindex kein Verlust von Bodenindexpunkten darstellen.

Da sich die Grundflächenzahl und der zulässige Versiegelungsgrad von bisherigem und neuem Planungsrecht nicht unterscheiden, lässt sich kein Eingriff in das Schutzgut Wasser feststellen.

Auch beim Schutzgut Klima und Luft ergibt sich aus dem neuen Planungsrecht kein Eingriff, da entsprechend der Festsetzungen des bisherigen Planungsrechts keine klimaaktiven Strukturen betroffen sind. Ausgehend von der bestehenden Verkehrsbelastung der Stresemannstraße ist durch die Verkehrszunahme, die aus der größeren Ausnutzung des Grundstücks in Bezug auf die mögliche Geschossfläche resultiert, nicht mit einer erheblichen Zunahme der Luftschadstoffimmissionsbelastung zu rechnen.

Die Festsetzungen des bestehenden Planungsrechts beinhalten keine Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen, so dass sich infolge des neuen Planungsrechts durch die geringfügige Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche keine Eingriffe ergeben.

Aus dem neuen Planungsrecht resultiert eine Veränderung des Stadtbilds. Die Lage des auf dem nördlich angrenzenden Baufeld zulässigen Hochhauses wird in den Bereich des Plangebiets verschoben. Diese Veränderung entspricht jedoch hinsichtlich Lage, Grundfläche und Höhe des Hochhauses der Empfehlung von in der Vergangenheit durchgeführten städtebaulichen Untersuchungen, die im städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich der City Prag festgeschrieben wurde. Somit lässt sich diese nicht als Eingriff bewerten.

Die bisher schon planungsrechtlich gesicherten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets, durch die eine Aufwertung der Schutzgüter erzielt wird, werden weiterhin festgeschrieben:

- Überdeckung von Tiefgaragen mit Bodenmaterial
- extensive Dachbegrünung
- Begrünungspflicht für die unbebauten Grundstücksteile
- Pflanzung von Laubbäumen bei oberirdischen Stellplatzanlagen

Insgesamt lässt sich feststellen, dass aus dem neuen Planungsrecht mit Ausnahme der bei Bedarf möglichen zusätzlichen Versiegelung von ca. 55 m<sup>2</sup> keine Eingriffe resultieren und zusätzlich die Schutzgüter durch die genannten Maßnahmen eine Aufwertung erfahren. Insofern ist mit der Planung kein Eingriff verbunden, der Ausgleichsmaßnahmen erfordern würde.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich.

## **5.2 Artenschutz**

Ausgehend von den gegenwärtig vorhandenen Biotopstrukturen liegen keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten und zugleich seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten vor.

Negative Auswirkungen auf die Populationen von nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten und zugleich seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sind demnach nicht zu erwarten.

Auf Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen durch Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten wird hingewiesen.

## **6. Sozialverträglichkeit**

Durch die Neubebauung kann zusätzlicher Wohnraum entstehen. Ausgehend von Lage und Umfeld ist das Plangebiet jedoch nicht für junge Familien mit Kindern geeignet. Es ist somit davon auszugehen, dass durch die Neubebauung nur in geringem Umfang ein Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Betreuungsplätzen für Kinder resultiert. Dieser wird in Einrichtungen im weiteren Umfeld bzw. in der im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet Maybachstraße neu zu bauenden Einrichtung gedeckt.

Im Plangebiet selbst und in seiner näheren Umgebung gibt es gegenwärtig nur wenige Einkaufsmöglichkeiten. Ausgehend von den Festsetzungen ist eine Neuansiedlung innerhalb des Plangebiets in begrenztem Umfang möglich. Durch die Nähe zur Stadtbahnhaltestelle Pragsattel können zudem die Einzelhandelsbetriebe im Nordbahnhofviertel, in der Stadtmitte oder im Zentrum von Feuerbach jedoch schnell erreicht werden.

## **7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

Der Investor hat sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten verpflichtet.

Im Rahmen des Kaufvertrags wird die Übernahme aller weiteren anfallenden projektbezogenen Kosten durch den Investor geregelt. Außerdem werden Regelungen u. a. zum baulichen Wärmeschutz und zur Herstellung der mit einem Geh- und Fahrrecht gesicherten öffentlichen Erschließungsflächen getroffen.

Der Investor verpflichtet sich, hinsichtlich der genauen Ausgestaltung dieser Flächen einen gesonderten Baudurchführungsvertrag mit der Stadt (Tiefbauamt) abzuschließen.

Der Stadt entstehen Kosten für die Einrichtung von Kinderbetreuungsplätzen, die aber bei der Kaufpreisgestaltung für das Baugrundstück bereits berücksichtigt sind.

## 8. Planungsdaten

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>		<b>ca. 6.400 m<sup>2</sup></b>
davon	Grundstücksfläche Kerngebiet	ca. 6.130 m <sup>2</sup>
davon	öffentliche Grünfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>
realisierbare	Bruttogeschossfläche	ca. 21.450 m <sup>2</sup>

## **II Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Ein Investor beabsichtigt im Bereich der City Prag die Errichtung eines maximal 6-geschossigen Gebäudes mit Dienstleistungsnutzungen und eines maximal 23-geschossigen Hochhauses, in dem ggf. ab dem 2. OG Wohnnutzung realisiert werden soll.

Ausgehend vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist im Plangebiet lediglich eine maximal 6-geschossige Bebauung (HbA 22,5 m) möglich. Dagegen ist im nördlich angrenzenden Baufeld (Mercedes-Benz-Bank) gegenwärtig ein Hochhaus mit einer Höhe von maximal 75 m zulässig. Nachdem dieser Grundstückseigentümer aber auf den Bau des auf seinem Grundstück zulässigen Hochhauses verzichtete, wurde im Städtebaulichen Rahmenplan von 2003 ein neuer Standort dargestellt, der sich innerhalb des Plangebiets an der Nordwest-Ecke befindet.

Um das geplante Hochhaus innerhalb des Plangebiets realisieren zu können, ist die Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

#### **1.2 Fachziele des Umweltschutzes**

Nach § 1 (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind deshalb Maßnahmen der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplans, eine ehemals bebaute und zurzeit brach liegende Fläche zu bebauen, entspricht dieser gesetzlichen Vorgabe.

Zur Verbesserung des Stadtklimas und der Energieeinsparung hat der Gemeinderat der Stadt Stuttgart am 20.05.2010 beschlossen, Bauherren zu verpflichten, den Jahres-Primärenergiebedarf gegenüber der Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 29.04.2009 um mindestens 30 % zu unterschreiten. Die Zielsetzung der Energieeinsparung wurde mit den Grundstückseigentümern im Kaufvertrag vereinbart.

#### **1.3 Detaillierungsgrad**

Gemäß der Lage und der Eigenart des Plangebiets wurden die unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes erhoben und bewertet. Damit werden der Umfang und der erforderliche Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung erreicht, um die Umweltauswirkungen zu erfassen, die für die Abwägung erforderlich sind.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt zunächst auf der Grundlage der realen Bestandssituation. Nur auf diese Weise können die tatsächlichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die bauliche Inanspruchnahme der Flächen prognostiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgelegt werden.

Hinsichtlich der indirekten Auswirkungen innerhalb des Plangebiets sowie der Auswirkungen auf außerhalb liegende Bereiche ist jedoch nicht die Veränderung zum tatsächlichen Ist-Zustand sondern zum bestehenden Planungsrecht zu betrachten. Beabsichtigt ist lediglich die Verschiebung des Standorts einer bereits heute zulässigen Hochhausbebauung.

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Schutzgut Mensch**

Im Plangebiet selbst finden weder Wohn- noch Erholungsnutzung statt. Südöstlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Stresemannstraße liegt das Wohngebiet Im Götzen / Hildebrandstraße.

Aus dem Verkehrsaufkommen auf der Stresemannstraße resultiert eine Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm. Gemäß der Verkehrslärmkartierung 2007, die nach den Vorschriften der Lärminderung (§ 47a-f BImSchG) bzw. der EU-Umgebungslärmrichtlinien nach VBUS erstellt wurde, ist entlang der Straße für den Zeitbereich 6:00 bis 22:00 Uhr von Lärmwerten zwischen 70 und 75 dB(A) und für den Zeitbereich 22:00 bis 6:00 Uhr von Werten zwischen 60 und 65 dB(A) auszugehen. (Hinweis: Die Abweichung des Lden von dem im nationalen Richtlinienwerk verankerten Beurteilungspegel für die Tagzeit  $L_r, Tag$  beträgt nur 1 bis 2 dB(A) und bewegt sich in der Intervallbreite des angegebenen Lärmpegelbereiches; sie kann somit vernachlässigt werden.) Weiter ist ausgehend von den Ergebnissen einer Geräuschimmissionsprognose vom Juni 2009 entlang der Stresemannstraße am Tag von Beurteilungspegeln von bis zu 72 dB(A) auszugehen, zur Nachtzeit von bis zu 62 dB(A). Somit liegt entlang der Stresemannstraße eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Kerngebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) vor.

Weitere Lärmimmissionen werden durch die haustechnischen Anlagen auf dem Dach der Mercedes-Benz Bank nördlich des Plangebiets verursacht. Hinzu kommt der Betrieb der Tiefgarage dieses Gebäudes, die eine Zufahrt von der Rheinstahlstraße besitzt und die in den Abendstunden auch der Öffentlichkeit (insbesondere Besucher des Theaterhauses) zur Verfügung steht. In diesem Zusammenhang sind auch Lärmimmissionen durch die Besucher des Theaterhauses auf dem Weg zu den Kassenautomaten im Bereich der Zugänge nördlich und südlich des Gebäudes zu nennen. Der Haupteingang zum Theaterhaus befindet sich auf der dem Plangebiet

abgewandten Gebäudewestseite und kann somit hinsichtlich Lärmimmissionen vernachlässigt werden. Dagegen resultieren Lärmimmissionen aus einem provisorischen Mitarbeiterparkplatz auf der Südseite des Theaterhauses und der im selben Bereich befindlichen Lkw-Andienung, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Be- und Entladevorgänge häufig nach Veranstaltungen, d.h. nachts, stattfinden. Ausgehend von den Ergebnissen einer Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm lässt sich feststellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ebenso wie die zulässigen Maximalpegel sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum im Bereich der vorgesehenen Neubebauung nicht überschritten werden.

**Bewertung:**

Das Plangebiet besitzt sowohl für eine Wohnnutzung als auch für die Erholungsnutzung lediglich eine geringe Bedeutung.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Als Lebensraumstrukturen im Plangebiet sind wenige Gehölze entlang der Stresemannstraße sowie entlang der Rheinstahlstraße zu nennen. Es handelt sich überwiegend um Sträucher. Zudem liegt am Südrand eine Rasenfläche mit wenigen Gehölzen. Darüber hinaus kommen versiegelte bzw. befestigte Bereiche ohne bedeutsame Lebensraumfunktionen vor.

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten und zugleich seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten vor.

Das Plangebiet ist frei von geeigneten bzw. attraktiven Vogellebensräumen. Unter Berücksichtigung der Hauptrichtung des Vogelzugs, der in Stuttgart in Richtung Süd/Südwest bzw. Nord/Nordost stattfindet, liegt das Plangebiet jedoch auf einer Achse mit lokal bedeutsamen Rastbiotopen. Es ist dabei vom Durchzug des gesamten möglichen Zugvogelartenspektrums auszugehen.

Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, keine Naturdenkmale nach § 31 NatSchG BW und keine besonders geschützten Biotope nach § 32 NatSchG BW vor. Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet (FFH- oder Vogelschutzgebiete) ist der Rosensteinpark als Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7220-341 „Stuttgarter Bucht“ in ca. 700 m Entfernung im Osten zu nennen.

**Bewertung:**

Ausgehend von den vorhandenen Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie hinsichtlich der biologischen Vielfalt nur eine geringe Bedeutung zu. Eine Bedeutung für die Populationen von geschützten Tier- und Pflanzenarten liegt nicht vor. Vor dem Hintergrund des Vogelzugs besitzt das Plangebiet eine mittlere Empfindlichkeit gegen eine Bebauung mit höheren Gebäuden.

## **Schutzgut Boden**

Der Festgesteinsuntergrund wird im Plangebiet vom Gipskeuper (km1) gebildet. Hierbei handelt es sich um Tonmergel mit Steinmergelbänken und Gips. Diese Schichten werden durch eine dünne Löß- bzw. Lößlehmauflage und diese wiederum durch anthropogene Ablagerungen überdeckt.

Aufgrund der Nutzungen in der Vergangenheit kommen im Plangebiet keine natürlichen oder wenig beeinflussten Böden vor. Teile des Plangebiets sind bereits versiegelt. In den nicht versiegelten Bereichen liegen Böden vor, die durch Umlagerung, Verdichtung oder Beimengung von Fremdmaterial eine deutliche anthropogene Überformung aufweisen.

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich der Altablagerung „City Prag V/DC-Bank“ (ISAS Nr. 4498). Diese wurde mit dem Handlungsbedarf „B“ = belassen (Gefahrenlage hinnehmbar) eingestuft. Im Rahmen von Altlastenuntersuchungen wurde lokal eine Belastung des Untergrunds durch Kohlenwasserstoffe und PAKs festgestellt, die sich jedoch auf den obersten Meter der Auffüllung beschränkt.

Bewertung:

Die anthropogen überformten Böden besitzen eine geringe Wertigkeit.

## **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet liegt der Gipskeuper als geschichteter Kluft- und Karstgrundwasserleiter vor, der sich in mehrere Teilstockwerke gliedern lässt.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone (~~Zone III-B~~) des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Der für die Heilquellen relevante Druckwasserspiegel liegt nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart M1:10 000 mehr als 70 m unter Gelände.

Die versiegelten Flächen des Plangebiets können keinen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. Auch in den Bereichen mit anthropogen überformten Böden findet eine Grundwasserneubildung nur eingeschränkt statt.

Im Rahmen von Altlastenuntersuchungen wurden im Plangebiet Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt.

Oberflächenwässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Für den Wasserhaushalt besitzen die Flächen des Plangebiets eine geringe Bedeutung. Durch die Altablagerung besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser.

## **Schutzgut Klima / Luft**

Aufgrund des hohen Anteils versiegelter bzw. befestigter oder überbauter Flächen lässt sich das Plangebiet als Bereich mit klimatischer Vorbelastung einstufen.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet produzieren Kalt- und Frischluft und sind dadurch klimatisch wirksam.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation lässt sich eine deutliche Vorbelastung durch straßenverkehrsbedingte Luftschadstoffe feststellen.

Bewertung:

Dem Plangebiet kommt insgesamt nur eine geringe siedlungsklimatische Bedeutung zu. Auch die Gehölzstrukturen sind aufgrund ihres geringen Grünvolumens nur von geringer Bedeutung. Somit liegt auch lediglich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen vor.

## **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet im Bereich des Pragsattels ist aufgrund der exponierten Lage von vielen Punkten des Talkesselrandes einsehbar. Das Gebiet selbst ist geprägt durch eine ungegliederte Brachfläche mit einigen randlichen Gehölzen. Dominant ist die Lindenallee entlang der Stresemannstraße, die allerdings außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Bewertung:

Für das Siedlungsbild von Bedeutung sind lediglich die Grünstrukturen entlang der Stresemannstraße außerhalb des Plangebiets sowie die bereits gestaltete Erschließungsfläche am Nordrand des Plangebiets. Hieraus resultiert eine Empfindlichkeit gegen eine Inanspruchnahme durch Bebauung. Für die eigentlichen Flächen des Plangebiets ist dies nicht der Fall. Allerdings besteht bei einer Bebauung im Bereich des Pragsattels eine Empfindlichkeit aufgrund der möglichen Fernwirkung.

## **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Im Nordwesten liegt die denkmalgeschützte Rheinstahlhalle, in der sich das Theaterhaus befindet.

Bewertung:

Für das Plangebiet lässt sich nur eine geringe Empfindlichkeit gegen eine Bebauung feststellen.

## **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter sind unter den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

## **2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer baulichen Nutzung im Plangebiet entsprechend dem bisherigen Planungsrecht auszugehen.

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die bauliche Nutzung keine erheblichen Auswirkungen, da ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für die Wohn- und die Erholungsnutzung in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Vorbelastung durch die B 10 / B 27 / B 295 gilt dies auch für den aus der Bebauung resultierenden Verkehr.

Da die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen keine hohen Wertigkeiten besitzen, resultieren aus ihrem Verlust durch eine Bebauung des Plangebiets keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet ausschließlich anthropogen überformte Böden von einer Neuversiegelung betroffen sind.

Auch beim Schutzgut Wasser ergeben sich durch eine bauliche Nutzung des Plangebiets keine erheblichen Auswirkungen, da die Flächen teilweise versiegelt und die unversiegelten Bereiche anthropogen überformt sind. Da durch eine Bebauung keine klimaaktiven Strukturen von Bedeutung verloren gehen, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auszugehen.

Aus einer Neubebauung resultiert im Vergleich zur vorliegenden, städtebaulich defizitär zu bewertenden Brachfläche eine Verbesserung des Siedlungsbilds. Bei Sichtbeziehungen und der Fernwirkung des Pragsattels ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen und somit auch keine erheblichen Auswirkungen. Gleichzeitig wäre die Realisierung des Hochhausensembles entsprechend der im städtebaulichen Rahmenplan für die City Prag formulierten Zielvorstellungen nicht möglich, da die Realisierung eines Hochhauses auf dem nördlichen angrenzenden Grundstück aufgrund der bereits erfolgten Bebauung nicht mehr möglich ist.

Da im Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorliegen, lassen sich durch eine bauliche Nutzung diesbezüglich auch keine erheblichen Auswirkungen feststellen.

## **2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **Schutzgut Mensch**

Da das Plangebiet selbst nur eine geringe Bedeutung für die Wohn- und die Erholungsnutzung aufweist, ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme keine erheblichen Auswirkungen.

Bereits durch die mögliche Realisierung der Bebauung entsprechend des bisher gültigen Planungsrechts innerhalb des Plangebiets und in den umliegenden Bereichen würde es zu einer Zunahme des Verkehrs innerhalb der City Prag und auf den übergeordneten randlichen Straßen kommen. Durch die Verschiebung des Hochhauses in den Bereich des Plangebiets erhöht sich hier die zulässige Geschossfläche. Dadurch werden mehr

Geschossflächen von der Stresemannstraße über die Rheinstahlstraße verkehrlich erschlossen, was in beiden Straßen eine Verkehrs- und damit auch eine Lärmzunahme zur Folge hat.

Um das Ausmaß der Lärmzunahme im Vergleich zur bisher zulässigen Bebauung zu ermitteln, werden die Ergebnisse von Untersuchungen aus der Vergangenheit betrachtet. Darin wurden die Auswirkungen eines Hochhauses von 180 m Höhe - anstelle eines 70 m hohen Hochhauses - mit einer teilweisen Erschließung der Tiefgarage von der Stresemannstraße über die Rheinstahlstraße auf dem Baufeld westlich des Plangebiets aufgezeigt. Die Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass entlang der Stresemannstraße nur eine kaum nachweisbare zusätzliche Verlärmung zu erwarten ist. Im Bereich des Wohngebiets Im Götzen / Hildebrandstraße geht diese Zunahme vollkommen in der Vorbelastung durch die B 10 / B 27 unter. Auch für die Wohnbebauung in der Alarichstraße im Westen ergeben sich keine Veränderungen.

Da die zulässige Geschossfläche im Plangebiet nicht mehr erhöht wird, als dies im betrachteten Fall auf dem Baufeld westlich des Plangebiets vorgesehen war, können die Untersuchungsergebnisse auf das geplante Hochhaus übertragen werden. Somit ist durch die Verschiebung des Hochhauses ins Plangebiet nicht von nennenswerten Lärmzunahmen im Umfeld auszugehen.

Die Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Kerngebiete innerhalb des Plangebiets bleibt bestehen.

Durch den Betrieb der Tiefgarage der geplanten Neubebauung sowie von haustechnischen Anlagen ergeben sich zusätzliche Lärmimmissionen innerhalb des Plangebiets. In einer Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm konnte nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungssituation die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ebenso wie die zulässigen Maximalpegel an den maßgeblichen Immissionsorten weder im Tag- noch im Nachtzeitraum überschritten werden, wenn entsprechende Emissionspegel für die haustechnischen Anlagen bzw. bauliche Maßnahmen eingehalten werden. Es lässt sich also feststellen, dass anlagenbezogene Lärmimmissionen weder einer Büro- noch einer Wohn- bzw. Hotelnutzung entgegenstehen. Auch zum Wohngebiet Im Götzen / Hildebrandstraße hin werden die Lärmwerte der TA Lärm eingehalten, so dass auch außerhalb des Plangebiets keine nachteiligen Auswirkungen festzustellen sind.

Eine Zunahme des Parksuchverkehrs im südöstlich angrenzenden Wohngebiet Im Götzen / Hildebrandstraße ist nicht zu befürchten, da bei einer Neubebauung die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden müssen. Außerdem weist das Plangebiet eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf.

Durch die Verschiebung des Hochhausstandorts verändert sich die Verschattungssituation. Diesbezügliche Untersuchungen ergaben, dass im Winter insbesondere das unmittelbar nördlich angrenzende Baufeld sowie das nordwestliche Baufeld betroffen sind. In diesen Bereichen liegt jedoch

keine Wohnnutzung vor, die davon betroffen wäre. Im Wohngebiet Im Götzen / Hildebrandtstraße lässt sich dagegen keine Verschattung feststellen. Weiter entfernte Bereiche nordwestlich des Plangebiets sind in den Morgenstunden betroffen; allerdings wird die Verschattung aufgrund der durch den niedrigen Sonnenstand herrschenden diffusen Lichtverhältnisse nur gering wahrgenommen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die geplante Hochhausbebauung die Besonnungsdauer von Wohnräumen am 17. Januar nicht auf unter eine Stunde reduziert wird und damit gemäß DIN 5034 eine ausreichende Besonnung vorliegt.

Für den Sommer ergaben die Untersuchungen, dass insbesondere das unmittelbar nördlich angrenzende Baufeld, in dem keine Wohnnutzung vorliegt, von der Verschattung betroffen ist. Für den nördlichen Teil des Wohngebiets Im Götzen / Hildebrandtstraße lässt sich feststellen, dass zwar in den Abendstunden von einer Verschattung auszugehen ist, die jedoch auf einen Zeitraum von deutlich unter einer Stunde beschränkt ist und aufgrund des niedrigen Sonnenstands und der daraus resultierenden diffusen Lichtverhältnisse nur gering wahrgenommen wird. Für den östlichen Rand des Erholungsraums am Höhenpark Killesberg kann eine Betroffenheit durch den Schattenwurf in den frühen Morgenstunden nicht ausgeschlossen werden, der jedoch aufgrund des niedrigen Sonnenstands und der diffusen Lichtverhältnisse nur gering wahrgenommen wird.

Insgesamt resultieren aus der Verschiebung des Hochhausstandorts keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohn- und Erholungsnutzung durch eine Verschattung.

Von einer Blendwirkung der Sonne durch eine Reflexion am Gebäude sind vor allem Bereiche westlich und östlich des Hochhauses betroffen. Es ist davon auszugehen, dass es durch die Verschiebung des Standorts in einigen Bereichen zu einer Erhöhung und in anderen zu einer Verringerung der Blendzeiten kommt.

Untersuchungen in der Vergangenheit auf dem unmittelbar westlich des Plangebiets gelegenen Baufeld haben gezeigt, dass bei Realisierung eines 180 m hohen anstelle eines 70 m hohen Hochhauses nur von einer Zunahme der Blendzeiten an verschiedenen Verkehrsknotenpunkten im Umfeld um ca. 2 % auszugehen ist und dass diese Zunahme nicht als erhebliches Gefährdungspotenzial eingeschätzt wird.

Dies lässt den Schluss zu, dass auch durch die Verschiebung des Hochhausstandorts um ca. 40 m in den Bereich des Plangebiets nicht mit einer erheblichen Zunahme der Blendzeiten an den umliegenden Verkehrsknotenpunkten zu rechnen ist und somit kein erhebliches Gefährdungspotenzial resultiert.

Durch die Neubebauung sind keine negativen Auswirkungen durch die anfallenden Abfälle auf die Umwelt zu erwarten. Es ist lediglich mit dem Anfallen von Hausmüll zu rechnen. Dessen ordnungsgemäße Entsorgung ist ebenso wie die des anfallenden Abwassers gewährleistet.

**Bewertung:**

Insgesamt ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

auszugehen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch die Bebauung gehen die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen verloren. Da diese keine hohen Wertigkeiten besitzen, resultieren keine erheblichen Auswirkungen. Dies gilt auch für nach § 44 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten. Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist davon auszugehen, dass eine Bedrohung von Populationen streng bzw. besonders geschützter Arten durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht gegeben ist.

Auf den als FFH-Gebiet eingestuften Rosensteinpark sind aufgrund der Entfernung von ca. 700 m und der dazwischen liegenden Bebauung und Verkehrsachsen keine direkten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Hochhausbebauung kann es zu einer Verschattung von Lebensräumen außerhalb des Plangebiets kommen. Allerdings liegen im unmittelbaren Umfeld keine hochwertigen oder verschattungsempfindlichen Biotopstrukturen vor. Die nächstgelegenen verschattungsempfindlichen Lebensräume in der Hanglage Prag sind so weit entfernt, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Außerdem resultieren aus der Verschiebung des Hochhausstandorts vom nördlich angrenzenden Baufeld in den Bereich des Plangebiets im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht eine Vergrößerung des Abstands und damit eine Minderung von möglichen Verschattungswirkungen.

Allgemein sind bei einer Hochhausbebauung Auswirkungen auf die Vogelwelt durch Vogelschlag an Glasflächen des Gebäudes (im Bereich des Pragsattels insbesondere Zugvögel) nicht auszuschließen. Da ca. 60 % der Zugvögel eine Zughöhe von 50 m und ca. 80 % eine Zughöhe von 100 m (bezogen auf das tatsächliche Gelände) unterschreiten, ist ein Großteil des Artenspektrums hiervon betroffen. Auch eine Beeinträchtigung von Zugvögeln aufgrund nächtlicher Licht-emissionen kann nicht ausgeschlossen werden. Aus der Verschiebung des Hochhausstandorts ergibt sich jedoch im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht keine nennenswerte Veränderung von möglichen Auswirkungen auf die Vogelwelt, so dass nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen ist.

Bewertung:

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt sind durch die Neuplanung nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Durch Versiegelung kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Da im Plangebiet ausschließlich anthropogen überformte

Böden neu versiegelt werden, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Bewertung:

Es ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

### **Schutzgut Wasser**

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung vollständig unterbunden und der oberflächliche Abfluss von Niederschlagswasser erhöht. Da im Plangebiet bereits Teilflächen versiegelt sind und die Grundwasserneubildung im Bereich der unversiegelten, anthropogen überformten Böden nur eingeschränkt stattfindet, resultieren durch die Neuversiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Im Zuge der Bebauung wird zudem schadstoffbelastetes Material der Altablagerung beseitigt und fachgerecht entsorgt oder durch die Versiegelung bzw. Überbauung gewährleistet, dass keine Auswaschung von Schadstoffen durch versickerndes Niederschlagswasser in den tieferen Untergrund und ins Grundwasser stattfinden kann. Hierdurch wird das Risiko des Schadstoffeintrags ins Grundwasser vermindert.

Aufgrund der Tiefe des für die Stuttgarter Heilquellen relevanten Grundwassers im Muschelkalk sind durch Bauwerksgründungen keine Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt auch für den darüber liegenden Aquifer im Gipskeuper.

Bewertung:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu befürchten.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust der vorhandenen klimaaktiven Vegetationsstrukturen. Ausgehend von deren geringer Bedeutung resultieren hieraus keine erheblichen Auswirkungen.

Allgemein liegen auf dem Pragsattel vergleichsweise geringe mittlere Windgeschwindigkeiten vor. Auch durch die im Bereich der City Prag vorgesehene Baustruktur werden die Windgeschwindigkeiten eher reduziert. In der Vergangenheit durchgeführte Windkanaluntersuchungen haben gezeigt, dass selbst bei einem deutlich höheren Hochhaus bauwerksbedingte hohe Böengeschwindigkeiten nur eine geringe Auftretenswahrscheinlichkeit besitzen. Somit sind weder durch ein Hochhaus mit einer Höhe von 75 m noch durch die geplante Verschiebung des Hochhausstandorts nennenswerten Auswirkungen durch starke Windböen zu erwarten.

Zusätzlich zur bestehenden lufthygienischen Vorbelastung im Plangebiet ist bei Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Bebauung im Bereich City Prag tendenziell von einer Verschlechterung der Situation durch den zusätzlichen Verkehr auszugehen. Durch die Verschiebung des

Hochhausstandorts resultieren zwar bezogen auf die gesamte City Prag keine Veränderungen; für die Rheinstahlstraße, über die die Bebauung des Plangebiets erschlossen wird, ergeben sich jedoch eine Verkehrszunahme und ein Mehr an Luftschadstoffemissionen. Untersuchungen in der Vergangenheit haben jedoch gezeigt, dass selbst bei der Realisierung eines Hochhauses von 180 m Höhe mit teilweiser Erschließung der Tiefgarage über die Rheinstahlstraße aufgrund der Vorbelastung nicht von erheblichen zusätzlichen Belastungen durch NO<sub>2</sub>, Benzol und Ruß auszugehen ist. Somit ist auch durch die Verschiebung des Hochhausstandorts nicht damit zu rechnen.

Eine Verschattung der Weinberge östlich des Pragsattels ist bereits durch die bisherige planungsrechtlich zulässige Bebauung gegeben. Durch die Verschiebung des Hochhausstandorts nach Süden in den Bereich des Plangebiets vergrößert sich der Abstand zu den Weinbergen, so dass sich die Verschattungswirkung verringert. Aus der Planung ergibt sich somit hinsichtlich einer Verschattung der Weinberge keine Verschlechterung.

In der Vergangenheit wurden die Auswirkungen der Erhöhung eines Hochhauses auf dem unmittelbar westlich ans Plangebiet angrenzenden Baufeld von 70 m auf 180 m auf die Temperaturentwicklung und die bioklimatische Situation untersucht. Für den „Sky-View-Faktor“, der den Anteil des sichtbaren Himmelsgewölbes angibt, ließ sich eine Reduktion feststellen, die im unmittelbaren Umfeld des Turms mit ca. 10 % zu beziffern ist und mit zunehmender Entfernung rasch abnimmt.

Beim „Direktstrahlungs-Index“, der den an einem wolkenlosen Tag maximal möglichen kurzweiligen Strahlungsanteil der direkten Sonnenstrahlung auf eine horizontale Fläche beschreibt, ergab sich für den Sommer im Bereich nördlich der Bebauung ein Rückgang von maximal 10 % bis 15 %. Für den Winter ergeben sich geringere Werte.

Weiter zeigen die Untersuchungen zum Bioklima, dass durch die Erhöhung der Bebauung keine signifikanten Veränderungen auftreten.

Hiervon ausgehend lassen sich auch durch die Verschiebung des Hochhausstandorts nach Süden in das Plangebiet insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die bioklimatischen Verhältnisse erwarten.

**Bewertung:**

Es ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft auszugehen.

### **Schutzgut Landschaft**

Die für das Siedlungsbild bedeutsamen Grünstrukturen entlang der Stresemannstraße werden durch die Neubebauung nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen, so dass diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Vergleich zur realen Bestandssituation ergibt sich durch die Bebauung der Brachfläche eine städtebauliche Aufwertung des Plangebiets und seines direkten Umfelds.

Betrachtet man das Plangebiet aus einer größeren Entfernung, kommt es durch das geplante Hochhaus zu einer Veränderung des Landschaftsbilds im Bereich des Pragsattels sowie von Sichtbeziehungen.

Für die Blickbeziehung vom Höhenpark Killesberg zum Burgholzhof lässt sich feststellen, dass der neue Baukörper ungefähr mit einem Viertel seiner Höhe den Höhenzug des Burgholzhofs überragt. Gleichzeitig ist jedoch auch das niedrigere Hochhaus auf dem Wachter-Gelände westlich des Plangebiets sichtbar, vermittelt zum geplanten Hochhaus und verhindert so eine starke Dominanz. Hinzu kommt, dass der Baumbestand im Höhenpark Killesberg in der Perspektive das geplante Hochhaus teilweise deutlich überragt und so ebenfalls dessen Wirkungen mindert. Die visuelle Veränderung lässt sich somit nicht als erhebliche nachteilige Auswirkung bewerten.

Betrachtet man die Sichtbeziehung vom Rosensteinpark in Richtung Pragsattel und Burgholzhof, ragt das geplante Hochhaus je nach Standpunkt des Betrachters über den durch den Baumbestand des Parks gebildeten Horizont oder wird von einzelnen Bäumen teilweise vollständig verdeckt. In seiner Höhe wird es jedoch niedriger als der Höhenrücken des Burgholzhofs wahrgenommen. Dies führt dazu, dass das Hochhaus zwar visuell wahrgenommen wird, aber das Landschaftsbild nicht dominiert, so dass sich keine erheblich nachteilige Veränderung feststellen lässt.

Ausgehend vom bisherigen planungsrechtlichen Zustand ergibt sich eine Veränderung des Siedlungsbilds durch die Verschiebung des Hochhausstandorts vom nördlich angrenzenden Baufeld in den Bereich des Plangebiets. Der neue Standort entspricht dem vom Büro Steidle + Partner vorgeschlagenen und im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten. Die Einfügung in das geplante Hochhausensemble ist sichergestellt. Die Wahrnehmung der Standortveränderung ist auf das nähere Umfeld des Plangebiets begrenzt, wo das Hochhaus aufgrund der umgebenden Sockelbebauung nur eingeschränkt sichtbar ist. Hier ist nicht von einer nachteiligen Auswirkung auf das Siedlungsbild auszugehen. In der Fernwirkung des Pragsattels ist die Verschiebung des Hochhausstandorts dagegen nicht in nennenswertem Umfang wahrnehmbar. Dies gilt auch für die Blickbeziehung vom Killesberg über den Pragsattel zum höher liegenden Burgholzhof. Das geplante Hochhaus fügt sich in diese topografische Situation ein. Somit ist durch die Verschiebung des Hochhausstandorts nicht von nachteiligen Auswirkungen auf das Siedlungsbild auszugehen.

**Bewertung:**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Da im Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorliegen, ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme diesbezüglich keine Auswirkungen. Hinsichtlich der außerhalb des Plangebiets liegenden Rheinstahlhalle erfolgt

durch die Neubebauung eine Aufwertung des Umfelds dieses Kulturdenkmals.

Bewertung:

Gegenüber Kultur- und Sachgütern sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **Eingriffsbewertung nach § 1 a Abs. 3 BauGB**

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht werden weder die Grundflächenzahl GRZ noch die überbaubare Grundstücksfläche geändert. Es werden lediglich die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die Geschossflächenzahl GFZ erhöht, so dass die Errichtung eines Hochhauses möglich ist, sowie die Möglichkeit der Verbreiterung der Zufahrt von der Stresemannstraße zu Lasten einer öffentlichen Grünfläche geschaffen. Aufgrund des geltenden Planungsrechts ist bereits heute eine bauliche Inanspruchnahme möglich, die hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der Freiflächengestaltung nur in sehr geringem Umfang verändert wird. Insofern ist mit dem Bebauungsplan mit Ausnahme der bei Bedarf möglichen zusätzlichen Versiegelung von ca. 55 m<sup>2</sup> kein Eingriff verbunden.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Inanspruchnahme von ehemals bebauten und zurzeit brachliegenden Flächen kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, die mit erheblich größeren negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter verbunden wäre, vermieden werden.

### **Minimierungsmaßnahmen**

Durch die festgesetzte Überdeckung der nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen mit Bodenmaterial kann Niederschlagswasser zurückgehalten werden, was zu einer Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt führt. Außerdem können diese Flächen teilweise Bodenfunktionen wahrnehmen.

Die extensive Begrünung der Dachflächen dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirkt sich diese Maßnahme positiv auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Weiterhin kann eine extensive Dachbegrünung kleinflächig als Lebensraum für Wärme liebende Insekten dienen und eine Funktion als Trittsteinbiotop erfüllen.

Die Begrünungspflicht für die unbebauten Flächen der Baugrundstücke kann sich positiv auf das Siedlungsbild auswirken.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Dem Bebauungsplan liegt der städtebauliche Rahmenplan für den Bereich

City Prag zugrunde. Dieser ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, in dem verschiedene städtebauliche Lösungen für den Bereich des Pragsattels aufgezeigt wurden, und von Fortschreibungen dieser Planung.

Für das Hochhausensemble des städtebaulichen Rahmenplans sind die beiden 70 m hohen Hochhäuser aus städtebaulichen Gründen von großer Bedeutung, da zum einen mit einer Höhe von 70 m bis 80 m ein Bezug zur Sockelbebauung herstellbar ist und zum anderen eine Vermittlung zum höchsten Turm des Ensembles gewährleistet wird. Eine Reduzierung der Höhe des geplanten Hochhauses hätte zur Folge, dass dieses nicht mehr als Teil des Ensembles wahrgenommen und sich die städtebauliche Wirkung der übrigen Hochhäuser nachteilig verändern würde.

Die städtebauliche und architektonische Konzeption für die Bebauung innerhalb des Plangebiets wurde auf der Grundlage dieses städtebaulichen Rahmenplans entwickelt. In einem Gutachten unter Beteiligung von fünf Architekturbüros wurden verschiedene Planungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die am besten bewertete Lösung wurde für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren sinnvollen Planungsalternativen.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Nach § 2 (4) BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Bei der Umweltprüfung wurden jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt.

Die Datenerhebung erfolgte im Rahmen eigener Gebietsbegehungen sowie durch Auswertung von Fachliteratur und Fachgutachten. Diese wurden teilweise in den Jahren 2001/2002 in Zusammenhang mit der Planung für den sog. Trump-Tower, der im Bau feld unmittelbar westlich des Plangebiets vorgesehen war, ausgearbeitet. Die Ergebnisse wurden soweit möglich auf das Plangebiet übertragen. Insgesamt sind als Fachgutachten zu nennen:

- Städtebauliche Untersuchung für ein Hochhaus-Ensemble auf dem Stuttgarter Pragsattel des Büros Steidle + Partner (Berlin)
- Visualisierung Ensemblelösung Pragsattel der Büros IFB Dr. Braschel (Stuttgart) und Schweger + Partner (Stuttgart)
- Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Bebauungsplan Landeshauptstadt Stuttgart „City Prag“ (Feu 242) - „Trump-Tower“ des Büros Schmid - Treiber - Partner (Leonberg)
- Bioklimatische und lufthygienische Untersuchung für die

- Bebauungsplan-Änderung Feuerbach/Ost - Projekt Trump-Tower des Büros iMA, Richter & Röckle (Gerlingen)
- Lokalklimatische und lufthygienische Untersuchung, Bebauungsplan-Änderung Feuerbach/Ost, Windkanaluntersuchungen des Ingenieurbüros Rau (Karlsruhe),
  - Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum geplanten Trump Tower Stuttgart, Relevanzprüfung zur Tierwelt des Büros GÖG Gruppe für ökologische Gutachten (Stuttgart),
  - Schalltechnische Untersuchung zum „Trump Tower Stuttgart“ des Büros Braunstein + Berndt GmbH (Backnang)
  - Trump Tower Stuttgart - Verkehrsuntersuchung des Büros Bender + Stahl (Ludwigsburg)
  - Gutachten zur Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie Altlastenuntersuchung des Büros GeoExperts Dr. Kühne & Partner (Stuttgart)
  - Geräuschimmissionsprognose mit Berechnung der nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Ingenieurgesellschaft Bauphysik, Rudolph + Weischedel GbR (Schwäbisch Hall) mit Nachtrag
  - Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm der Ingenieurgesellschaft Bauphysik, Rudolph + Weischedel GbR (Schwäbisch Hall)

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Ausgehend von den vorliegenden Untersuchungen ist bei Durchführung der Planung mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen, die besondere Maßnahmen zur Überwachung erforderlich machen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist daher bei Durchführung der Planung nicht erforderlich.

Das Amt für Umweltschutz erstellt regelmäßig Berichte über den Zustand der Umwelt in Stuttgart. Negative Entwicklungen, z.B. verursacht durch die Bauleitplanung, können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Behandlung von Bauanträgen ist besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der die umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu richten.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Sinne des städtebaulichen Leitbilds Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist innerhalb des Plangebiets die Wiedernutzung von ehemals bebauten und zurzeit brachliegenden Flächen vorgesehen. Außerdem wird die Zulässigkeit eines Hochhauses vom nördlich angrenzenden Baufeld auf die Flächen des Plangebiets verschoben.

Insgesamt ist ausgehend von der gegenwärtigen Wertigkeit der Umwelt innerhalb des Plangebiets durch die geplante Baumaßnahme bei keinem der zu betrachtenden Schutzgüter von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

auszugehen. Beim Siedlungsbild ergibt sich aus der Neubebauung eine Aufwertung der Situation.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf außerhalb liegende Bereiche ist die Veränderung zum bestehenden Planungsrecht, d.h. durch die Verschiebung des Standorts einer bereits heute zulässigen Hochhausbebauung, zu betrachten. Auch hier sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Mit den verschiedenen vorgeschlagenen Maßnahmen können die Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt in ihren Auswirkungen vermindert und teilweise ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 01.09.2010 / 15.02.2011 / 20.04.2011

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

Ausarbeitung  
ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart

## **Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

### **Kerngebiet - § 7 BauNVO**

MK1 und 2

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 (5), (9) BauNVO).

Nicht zulässig sind Anlagen nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen), § 7 (3) Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) und § 7 (3) Nr. 2 BauNVO (Wohnungen) sowie nach § 11 (3) BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter § 11 (3) BauNVO fallen, sind ab dem 2. OG unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 (2) Nr. 6 BauNVO sind ab dem 2. OG zulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO).

MK1

gilt zudem:

Sonstige Wohnungen sind ab dem 2. OG zulässig (§ 7 (2) Nr. 7 BauNVO).

MK2

gilt zudem:

Sonstige Wohnungen sind nicht zulässig (§ 7 (2) Nr. 7 BauNVO).

### **Höhe baulicher Anlagen - § 9 (1) 1. BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO und § 18 BauNVO**

HbA

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind bis 3,0 m unter Einhaltung eines Abstands zur Außenkante der Attika,

der mindestens der Höhe der Überschreitung entspricht, zulässig

- durch haustechnische Aufbauten,
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Im Gebiet MK2 sind diese Überschreitungen durch haustechnische Aufbauten auf maximal 20 % der Dachfläche begrenzt.

### **Grundflächenzahl - § 19 (4) BauNVO**

Sind Teile der maßgebenden Grundstücksfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt, kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 (4) Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis 1,0 zugelassen werden.

### **Bauweise - § 22 (4) BauNVO**

- a1 Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als die Längenbeschränkung von 50 m entfällt. Ist ein Gebäude an der Grundstücksgrenze vorhanden, kann gestattet werden, dass angebaut wird.

### **Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (2, 3) BauNVO**

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch unterirdische Gebäudeteile sind außerhalb der mit dem Leitungsrecht Ir1 belasteten Flächen zulässig.

### **Tiefe der Abstandsflächen - § 9 (1) 2.a BauGB**

Abweichend von den in § 5 (4) und (7) LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor dem Bereich mit der zulässigen maximalen HbA von 382,5 m ü.NN 6,50 m.

### **Stellplätze und Garagen - § 12 (6), 23 (5) BauNVO**

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so anzuordnen, dass mindestens für jeweils 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Die Baumstandorte sollen eine offene Baumscheibe mit mindestens 16 qm Größe erhalten.

- Ga Innerhalb der mit Ga gekennzeichneten Fläche sind unterirdische Garagen sowie deren Ein- und Ausfahrten zulässig. Überdachungen der Ein- und Ausfahrten sind

ebenfalls zulässig.

### **Mit Rechten zu belastende Flächen - § 9 (1) 21. BauGB**

- gr1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- fr1 Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- lr1 Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Telekommunikationsunternehmen.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) 24. BauGB**

Im Geltungsbereich sind an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (\*Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin) zu treffen. Gegebenenfalls sind technische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis: Entlang der Stresemannstraße ist von einem Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts auszugehen.

### **Pflanzverpflichtung - § 9 (1) 25. BauGB**

- pv1 Sämtliche unbebaute Flächen auf den Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.
- Die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen und Garagengeschossen sind mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung aufzufüllen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer über den obersten Geschossen sind extensiv zu begrünen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit einer standortgerechten Begrünung so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist (siehe auch Dachgestaltung D). Dachflächen oberhalb einer Höhe von 330 m ü.NN sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

### **Böschungen, Stützmauern - § 9 (1) 26. BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch

genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

## **Kennzeichnung**

### **Verkehrsimmissionen - § 9 (5) 1. BauGB**

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind.

### **Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen - § 9 (5) 3. BauGB**

Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Teilbereich der Altablagerung „City Prag V/DC-Bank“ (ISAS Nr. 4498). Im Rahmen von Altlastenuntersuchungen wurden Untergrundverunreinigungen festgestellt.

Es wird empfohlen, den aktuellen Untersuchungsstand der Flächen vor Baubeginn im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon 216-88696, Fax 216-88620).

Erdarbeiten sind von einem Altlastensachverständigen zu überwachen. Es ist mit Entsorgungsmehrkosten bei Aushubarbeiten zu rechnen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

## **Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO**

D Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° (siehe auch pv1).  
Oberhalb einer Höhe von 330 m ü.NN sind auch hiervon abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

### **Werbeanlagen - § 74 (1) 2. LBO**

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zulässig. Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig an und auf Einfriedigungen sowie oberhalb der obersten Außenwandbegrenzung. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und Werbung in grellen Farben. Bei einer Schrifthöhe von > 80 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

## Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 3. LBO

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden usw.) allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen und dauerhaft zu begrünen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

### Hinweise

1. Höhenangaben:  
Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.
2. Bauantrag:  
In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben und die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.
3. Bäume:  
Die §§ 178, 213 (1) 3. BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ sind zu berücksichtigen. Auf die Möglichkeit einer Geldbuße bei Begehen einer Ordnungswidrigkeit wird hingewiesen.
4. Bodendenkmalpflege:  
Nach § 20 DSchG sind „zufällige Funde“ bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimat-geschicht-lichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.
5. Haltevorrichtungen:  
Der Eigentümer hat das Anbringen von
  1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
  2. Kennzeichen und Hinweisschilder für

Erschließungsanlagen  
auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 (1) BauGB)

6. Außenbeleuchtung:  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm sowie insekten- und vogelverträglich installiert werden. Die Leuchten sollen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sollen Natriumdampf-Hochdrucklampen verwendet werden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn die nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sollen im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Lichtemissionen, welche Zugvögel irritieren, sind zu vermeiden.
7. Vermeidung von Vogelschlag, Irritation von Zugvögeln:  
Zur Vermeidung des Vogelschlags an Glas- und Fensterfronten sowie von lichtbedingten Irritationen von Zugvögeln sind die Empfehlungen einschlägiger Fachliteratur zu berücksichtigen.
8. Unterirdische Leitungen:  
Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den Leitungsträgern. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben.
9. Bodenschutz:  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen (s. allgemein ausliegendes Merkblatt).
10. Verunreinigungen des Untergrunds:  
Es ist damit zu rechnen, dass in Teilbereichen des Plangebiets Untergrund- und/oder Grundwasser-verunreinigungen vorliegen. Es ist deshalb (spätestens) im Baugenehmigungsverfahren vom Bauherrn in geeigneter Form der Nachweis zu

führen, dass entweder eine Kontamination nicht vorliegt oder aber eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen fach- und sachgerecht durchgeführt werden. Dabei ist das Amt für Umweltschutz rechtzeitig zu beteiligen. Sanierungsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit dieser Dienststelle durchzuführen.

11. Wasserschutz:

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere §§ 8(1), 9 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 49 WHG (Erdaufschlüsse) und § 37 (2) und (4) WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 (4) WG der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen.

Die Verwendung von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ist unzulässig.

12. Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Robert-Bosch-Krankenhauses, das von Rettungshubschraubern angefliegen wird. Eine Hochhausbebauung ist deshalb mit Hindernisfeuer zu versehen. Die Luftfahrtbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

13. Rundfunkempfang:

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere durch großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidung Störungen des Rundfunkempfangs verursacht werden können. Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

14. Anpflanzungen:

Für standortgerechte Anpflanzungen in Stellplatzanlagen eignen sich beispielsweise als Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*).

Für standortgerechte Anpflanzungen in den übrigen Bereichen des Baugrundstücks eignen sich beispielsweise als Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*).

Für standortgerechte Anpflanzungen auf dem Baugrundstück eignen sich beispielsweise als Sträucher und Heister: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) oder Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für die standortgerechte Anpflanzung von Schnitthecken auf dem Baugrundstück eignen sich beispielsweise folgende Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Für die extensive Dachbegrünung eignen sich beispielsweise folgende heimischen Pflanzenarten: Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*), Steinkraut (*Alyssum alyssoides*), Färber-Kamille (*Antemisia tinctoria*), Wundklee (*Anthyllis vulneraria*), Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Wirbeldost (*Clinopodium vulgare*), Karthäusernelke (*Dianthus carthusianorum*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Zypressenwolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Frühlings-Hungerblümchen (*Erophila verna*), Echtes Labkraut (*Galium verum*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Hufeisenklee (*Hippocrepis comosa*), Weidenalant (*Inula salicina*), Wiesenknautie (*Knautia arvensis*), Rauer Löwenzahn (*Leontodon*

hispidus), Margarite (*Leucanthemum vulgare*),  
Gemeines Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Hornschotenklee  
(*Lotus corniculatus*), Wilder Majoran (*Origanum  
vulgare*), Saatmohn (*Papaver dubium*), Gemeines  
Bitterkraut (*Picris hieracoides*), Kleine Bibernelle  
(*Pimpinella saxifraga*), Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla  
verna*), Gemeine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Gelber  
Wau (*Reseda lutea*), Färber-Resede (*Reseda luteola*),  
Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*), Kleiner Wiesenknopf  
(*Sanguisorba minor*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum  
album*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acrum*),  
Felsenfetthenne (*Sedum reflexum*), Milder Mauerpfeffer  
(*Sedum telephium*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio  
jacobaea*), Gemeines Leimkraut (*Silene vulgaris*),  
Aufrechter Ziest (*Stachys recta*), Edelgamander  
(*Teucrium chamaedrys*), Gewöhnlicher Thymian  
(*Thymus pulegioides*), Acker-Stiefmütterchen (*Viola  
arvensis*).

### Anregungen der Öffentlichkeit zur Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

Über die Anregungen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung wird im Folgenden berichtet:

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berück-sic htigung
<p><b><u>Erörterungstermin in Feuerbach</u></b> (12.03.2009)</p> <p>Es wird die Befürchtung geäußert, dass die vorgesehene Erschließung der geplanten Neubebauung über die bestehende Zufahrt von der Stresemannstraße in die Rheinstahlstraße zu einer Überlastung des Knotenpunkts Stresemannstraße / Rheinstahlstraße führt und es insbesondere für Linksabbieger aus der Rheinstahlstraße zu sehr langen Wartezeiten kommen.</p>	<p>Eine Verbreiterung der Zufahrt zur Einrichtung von zwei Richtungsfahrspuren für die Ausfahrt in die Stresemannstraße wird planungsrechtlich gesichert, um bei Bedarf die Kapazität dieser Einmündung zu erhöhen. Zusätzlich sind auch verkehrstechnische Maßnahmen in Zusammenhang mit der bestehenden Fußgängerampel in der Stresemannstraße südlich der Zufahrt möglich, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts zu erhöhen.</p>	<p>ja</p>

### Anregungen der Öffentlichkeit zur Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

Über die Anregungen der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung wird im Folgenden berichtet.

Die Namensliste der Beteiligten ist der Anlage angefügt.

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berück-sic htigung
<p><b><u>Beteiligter Nr. 1</u></b> (Schreiben vom 31.03.2011)</p> <p>Die Nähe des geplanten Hochhauses zum Hubschrauberlandeplatz des Robert-Bosch-Krankenhauses wird bei schlechten Sichtverhältnissen als gefährlich erachtet.</p>	<p>Um Gefahrensituationen auszuschließen, muss eine Hochhausbebauung mit einem Hindernisfeuer (Beleuchtung) versehen werden. Hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren die Luftfahrtbehörde zu beteiligen. Im Textteil ist ein entsprechender Hinweis enthalten</p>	ja
<p>Es wird befürchtet, dass das geplante Hochhaus, das von vielen Teilen Stuttgarts aus sichtbar sein wird, unter politischen Aspekten einen negativen Eindruck vermittelt.</p>	<p>Das geplante Hochhaus ist im Städtebaulichen Rahmenplan Stuttgart-Feuerbach Pragsattel dargestellt, der im Jahr 2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Der Bebauungsplan dient somit der Umsetzung dieses politischen Willens. Ein negativer Eindruck durch das geplante Hochhaus ist somit nicht zu befürchten.</p>	nein
<p>Es wird befürchtet, dass ein Hochhaus unmittelbar neben dem Theaterhaus bei den Besuchern keinen guten Eindruck hinterlässt.</p>	<p>Das geplante Hochhaus ist Teil eines Ensembles aus vier Hochhäusern, das sich um die Rheinstahlhalle, in der sich das Theaterhaus befindet, platziert und den städtebaulichen Akzent der City Prag bildet. Höhe und Standort wurden im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung festgelegt. Ein negativer Eindruck auf die Besucher des Theaterhauses ist nicht zu befürchten.</p>	nein
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass ein Hochhaus auf einem der höchsten</p>	<p>Beim Pragsattel handelt es sich zwar um einen exponierten Standort für das</p>	nein

Punkte der Stadt bedrohlich und nicht ästhetisch wirkt.	geplante Hochhaus. Er wird jedoch vom Burgholzof im Nordosten und vom Killesberg im Südwesten überragt. Somit ist eine bedrohliche Wirkung des Hochhauses nicht zu befürchten.	
Es wird eine Nutzung als Bordellhochhaus befürchtet.	Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig. Die angesprochene Nutzung ist deshalb nicht zu befürchten.	nein
Es wird befürchtet, dass zukünftig weitere Hochhäuser auf dem Pragsattel genehmigt werden.	Bereits der bisherige Bebauungsplan „Arbeitsstättengebiet Feuerbach-Ost“ (1996/14) sieht vier mögliche Hochhäuser an diesem Standort vor. Dieses Hochhausensemble wurde im städtebaulichen Rahmenplan Pragsattel im Jahr 2003 vom Gemeinderat bestätigt. Die Errichtung von vier Hochhäusern im Bereich der City Prag entspricht also dem politischen Willen. Deshalb ist damit zu rechnen, dass zusätzlich zum geplanten Hochhaus drei weitere Hochhäuser errichtet werden.	nein
<p><b><u>Beteiligter Nr. 2</u></b> (Schreiben vom 01.04.2011)</p> <p>Es wird angeregt, die Erschließung von der Stresemannstraße zur Rheinstahlstraße dem tatsächlichen Grundstücksverlauf anzupassen, und darauf hingewiesen, dass die Straßenkante bei einer Aufweitung der Fahrbahn direkt auf die Gebäudeecke Stresemannstraße 79 und die dort liegende Tiefgaragenausfahrt zuläuft.</p>	<p>Im Bereich der Zufahrt von der Stresemannstraße in die Rheinstahlstraße gehen die Festsetzungen von der bestehenden Situation aus und schaffen zusätzlich die Möglichkeit einer Verbreiterung zur Herstellung einer zweiten Richtungsfahrspur für die Ausfahrt in die Stresemannstraße. Eine Anpassung an Grundstücksgrenzen ist hierzu nicht erforderlich. Die Nutzung der Tiefgaragenausfahrt des Gebäudes Stresemannstraße 79 wird hierdurch nicht beeinträchtigt.</p>	nein
Es wird dafür plädiert, dass die Grundstückserschließung dadurch sichergestellt wird, dass die Gebäudezufahrt der öffentlichen Hand und nicht einem Investor gehört.	Die Grundstückserschließung ist durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit ausreichend gesichert.	nein

<p>Es wird gefordert, dass auch während der Bauzeit die Tiefgaragennutzung beim Gebäude Stresemannstraße 79 sichergestellt wird.</p>	<p>Die Forderung wird zur Kenntnis genommen, und es wird entsprechend verfahren. Eine Regelung auf der Ebene des Bebauungsplans ist jedoch nicht möglich.</p>	<p>ja</p>
<p><b>Beteiligter Nr. 3</b> (Schreiben vom 07.04.2011)</p> <p>Es wird befürchtet, dass durch die geplanten Hochhausbebauung der Wohnwert im Wohngebiet Im Götzen / Hildebrandstraße / Stresemannstraße erheblich gemindert wird.</p>	<p>Ausgehend von den Ergebnissen einer Verschattungsuntersuchung lässt sich feststellen, dass sich im Winter im Wohngebiet Im Götzen / Hildebrandstraße / Stresemannstraße keine Verschattung durch das geplante Hochhaus ergibt. Im Sommer ist in den Abendstunden für den nördlichen Teil des Wohngebiets von einer Verschattung auszugehen. Diese ist jedoch auf eine Dauer von unter einer Stunde beschränkt. Außerdem wird die Verschattung aufgrund des niedrigen Sonnenstands und der daraus resultierenden diffusen Lichtverhältnisse nur gering wahrgenommen. Somit ist keine erhebliche Minderung des Wohnwerts zu befürchten.</p>	<p>nein</p>
<p>Die topografische Lage zwischen Killesberg und Burgholzof wird für ein Hochhausensemble als denkbar ungeeignet erachtet.</p>	<p>Der Pragsattel ist als Standort für ein Hochhausensemble geeignet. Die exponierte Lage gewährleistet eine Fernwirkung des Hochhausensembles nach Süden bis zur Innenstadt Stuttgarts und nach Norden bis zu den äußeren Stadtbezirken. Durch die Lage am Tiefpunkt zwischen den Höhenzügen des Killesbergs und des Burgholzofes fügt sich das Hochhausensemble in die topografische Situation ein.</p>	<p>nein</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass an der Fassade des Wachter-Hochhauses viele Vögel zugrunde gehen.</p>	<p>Im Textteil des Bebauungsplans ist ein Hinweis enthalten, dass zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten die Empfehlungen einschlägiger Fachliteratur zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der Gebäudeplanung wird ein qualifiziertes Fachbüro eingeschaltet.</p>	<p>ja</p>

	Im Kaufvertrag wird ein entsprechender Passus aufgenommen.	
Eine Bebauung in Höhe der Mercedes-Benz-Bank wird als angemessen erachtet.	Die Höhenfestsetzungen orientieren sich im überwiegenden Teil des Plangebiets an der Höhe der Mercedes-Benz-Bank. Lediglich an der Nordwestecke wird eine höhere Bebauung zugelassen, um das unter städtebaulichen Aspekten gewünschte Hochhaus realisieren zu können.	nein

### Anregungen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Über die Stellungnahmen der Behörden, die im Rahmen der Beteiligungen im August/September 2009 sowie im März/April 2011 (öffentliche Auslegung) vorgebracht wurden, wird im Folgenden berichtet:

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berück-sich-tigung
<p><b><u>Amt für Umweltschutz</u></b> (Schreiben vom 02.09.2009)</p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> In den Textteil soll eine Festsetzung zur Vermeidung des Vogelschlags an Glas- und Fensterfronten und von lichtbedingten Irritationen von Zugvögeln durch Beachtung einer einschlägigen Veröffentlichung aufgenommen werden. Ein qualifiziertes Fachbüro soll eingeschaltet werden.</p>	<p>Der Textteil des Bebauungsplans wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Im Rahmen der Gebäudeplanung wird ein qualifiziertes Fachbüro eingeschaltet. Im Kaufvertrag wird dies durch eine entsprechende Regelung gesichert.</p>	teilweise
<p>Der Textteil soll um eine Festsetzung zur Installation von energiesparender, streulichtarmer sowie insekten- und vogelverträglicher Außenbeleuchtung ergänzt werden. Es wird empfohlen, ein qualifiziertes Fachbüro einzuschalten.</p>	<p>Der vorhandene Hinweis im Textteil des Bebauungsplans wird um die Vogelverträglichkeit ergänzt. Eine Festsetzung ist nicht möglich, da das Baugesetzbuch eine Festsetzung mit dem genannten Inhalt nicht vorsieht. Im Rahmen der Gebäudeplanung wird ein qualifiziertes Fachbüro eingeschaltet.</p>	teilweise
<p>Der Einbau von Quartierelemente für Gebäude bewohnende Tierarten in den neuen Baukörpern soll festgesetzt werden. Dabei sollte pro 10 laufende Meter Fassade ein Nistquartier eingeplant werden. Eine entsprechende Traufgestaltung ist vorzunehmen. Die Einschaltung eines qualifizierten Fachbüros wird empfohlen.</p>	<p>Die Anregung wird im Rahmen der Gebäudeplanung berücksichtigt; ein qualifiziertes Fachbüro wird eingeschaltet. Im Kaufvertrag wird dies durch eine entsprechende Regelung gesichert.</p>	ja
<p>Für alle Dachflächen, die dafür geeignet sind, ist eine extensive Begrünung unter Verwendung von</p>	<p>Die Pflicht zur extensiven Dachbegrünung ist bereits im Textteil enthalten. Die für die Verwendung</p>	ja

gebietsheimischen Kräutern festzusetzen.	geeigneten heimischen Pflanzenarten werden bei den Hinweisen des Textteils ergänzt.	
Soweit möglich sollen wasserdurchlässige, begrünte Verkehrsflächen festgesetzt werden.	Eine Begrünung der Verkehrsflächen erfolgt durch die Baumquartiere in den Verkehrsflächen nördlich und westlich der geplanten Bebauung. Diese befinden sich außerhalb des Plangebiets. Darüber hinaus liegen keine Verkehrsflächen vor, die wasserdurchlässig befestigt oder begrünt werden können.	nein
Die Verwendung von gebietsheimischem Pflanz- und Saatgut ist festzusetzen.	Die Gehölzarten in den Hinweisen des Textteils werden entsprechend angepasst, die heimischen Pflanzenarten für die extensive Dachbegrünung ergänzt.	ja
Die Fernwirkung des Hochhausturms auf den Rosensteinpark und den Killesbergpark ist im Umweltbericht zu prüfen und abzuhandeln.	Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.	ja
Die durch das Hochhaus verursachten Verschattungen sind im Umweltbericht zu prüfen und abzuhandeln.	Die Auswirkungen der durch das Hochhaus verursachten Verschattungen sind im Umweltbericht bereits dargestellt (vgl. Ziffer 2.3).	nein
<u>Immissionsschutz</u> Es wird empfohlen, ein vollständiges Gutachten nach TA Lärm für alle relevanten Lärmquellen und Immissions-orte anfertigen zu lassen. Damit kann in Verbindung mit dem bereits erstellten Verkehrslärmgutachten festgestellt werden, ab welchem Stockwerk bzw. auf welcher Seite des Hochhauses Wohnnutzung sinnvoll bzw. möglich ist.	Der Anregung wird entsprochen. Ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt; die Ergebnisse sind in den Umweltbericht aufgenommen.	ja
<u>Energie</u> Maßnahmen zur Bedarfsminderung entsprechend der GRDRs 86/2008 sind bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu übernehmen. Dies schließt die Verpflichtung des Vorhabenträgers ein, bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vorzulegen, aus der hervorgeht, dass das realisierte	Die Regelungen werden in den Kaufvertrag übernommen.	ja

Gebäude die im Vertrag formulierten Anforderungen hinsichtlich des Energiebedarfs erfüllt.		
Es wird um die Übersendung der Mehrfertigungen/Kopien der unterzeichneten Verträge gebeten.	Der Bitte wird nachgekommen.	ja
<b><u>Deutsche Telekom AG</u></b> (Schreiben vom 01.09.2009)  Es wird um Rücksichtnahme auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien gebeten. Weiter wird um eine frühzeitige Information über Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, und es wird entsprechend verfahren.	ja
<b><u>EnBW Regional AG</u></b> (Schreiben vom 26.08.2009)  Es wird darum gebeten, den Bauinteressenten darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, und es wird entsprechend verfahren.	ja
<b><u>Flughafen Stuttgart GmbH</u></b>  keine Stellungnahme eingegangen		
<b><u>Gesundheitsamt</u></b> (Schreiben vom 07.09.2009)  Es wird vorausgesetzt, dass der unter Punkt 3.3 der Begründung angeführte Richtfunkstrahl bezüglich seines Abstands zu Aufenthaltsbereichen für Menschen einen Abstand bzw. eine Feldstärke besitzt, die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben entspricht.	Der Richtfunkstrahl existiert mittlerweile nicht mehr. Die Leitung wurde deaktiviert. Eine weitere Berücksichtigung der Trasse ist nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend angepasst.	
<b><u>Handwerkskammer Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 17.09.2009)  Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.		
<b><u>Industrie- und Handelskammer</u></b>		

<p><b><u>Region Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 07.09.2009)</p> <p>Es wird um Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen gebeten.</p>	<p>Die IHK wird bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans benachrichtigt.</p>	<p>ja</p>
<p><b><u>Innenministerium Baden-Württemberg</u></b> (Schreiben vom 17.08.2009)</p> <p>Die Belange des Innenministeriums als Luftfahrtbehörde sind von der Planung nicht tangiert. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>		
<p><b><u>Kabel Baden-Württemberg</u></b> (Schreiben vom 14.08.2009)</p> <p>Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>		
<p><b><u>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg</u></b></p> <p>keine Stellungnahme eingegangen</p>		
<p><b><u>Naturschutzbeauftragter Winfried Haug</u></b> (Schreiben vom 19.08.2009)</p> <p>In Anbetracht der geplanten Höhenentwicklung werden raumwirksame Freiflächen als wünschenswert erachtet. Es wird jedoch angezweifelt, ob dies bei der sehr hohen GRZ und durch die vorgesehene Begrünungspflicht erreicht wird, und ob so eine harmonische Einbindung der Neubebauung erzielt werden kann. Es wird vorgeschlagen, das Maß der Begrünungsverpflichtung zu konkretisieren.</p>	<p>Im Bereich der City Prag ist eine Bebauung mit hoher Dichte und städtischem Charakter vorgesehen. Diese soll durch ein Raster von maximal 6-geschossigen Bauquartieren, das sich um die historische Gewerbehalle des Theaterhauses anordnet, gegliedert werden. Weiter sollen vier Hochhäuser als Ensemble um den zentralen Bereich platziert werden. Diese Ziele sind Inhalte des städtebaulichen Rahmenplans Stuttgart-Feuerbach Pragsattel. Zur Realisierung dieser städtebaulichen Ziele ist eine sehr hohe GRZ erforderlich. Freiflächen sind lediglich im zentralen Bereich um</p>	<p>nein</p>

	<p>das Theaterhaus vorgesehen. Eine Begrünung erfolgt durch außerhalb des Geltungsbereichs liegende Bäume in den Straßenräumen; darüber hinaus sind keine weiteren Grünstrukturen vorgesehen.</p> <p>Die geplante Neubebauung ist aus diesem städtebaulichen Rahmenplan entwickelt, weshalb von ihrer harmonischen Einbindung in die umgebenden Baufelder ausgegangen werden kann.</p> <p>Zusätzliche Begrünungsvorschriften oder die Konkretisierung der bereits festgesetzten sind deshalb nicht erforderlich.</p>	
<p>Es wird um Prüfung gebeten, ob schon bisher Eingriffe in das Landschaftsbild zulässig sind, wie es mit dem geplanten Hochhaus vorgesehen ist.</p>	<p>Der heute rechtsgültige Bebauungsplan lässt an vier Standorten im Bereich der City Prag Hochhäuser (Höhen zwischen 61 m und 85 m) zu. Einer dieser Standorte liegt unmittelbar nördlich des Plangebiets auf dem Grundstück der Mercedes-Benz Bank (zulässige Höhe 70 m). Somit sind schon bisher Eingriffe in das Landschaftsbild zulässig, wie es mit dem geplanten Hochhaus vorgesehen ist.</p>	nein
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Neubebauung Folgen für ziehende Vögel ergeben. Deshalb wird vorgeschlagen, mittels eines geeigneten Monitorings zu überprüfen, dass tatsächlich keine Beeinträchtigungen heimischer Vogelarten auftreten. Sollte es zu nennenswerten Schlagopferzahlen kommen, sind weitere Anstrengungen zur Minimierung dieser Folgen geboten.</p>	<p>Der Textteil des Bebauungsplans wird um einen Hinweis zur Vermeidung von Vogelschlag ergänzt.</p> <p>Im Rahmen der Gebäudeplanung werden unter Beteiligung eines qualifizierten Fachbüros die erforderlichen Maßnahmen vorgenommen, um die Gefahr des Vogelschlags zu minimieren. Im Kaufvertrag wird dies durch eine entsprechende Regelung gesichert.</p>	
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u></b> (Schreiben vom 02.09.2009)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorkommenden Schichten des Gipskeupers lokal setzungsempfindlich und von geringer</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung im Zuge der Hochbauplanung ist bereits erfolgt.</p>	ja

<p>Stand- und/oder Tragfestigkeit sein können. Weiter können örtlich Verkarstungserscheinungen angetroffen werden.</p> <p>Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>		
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 31.08.2009, vom 10.09.2009 und vom 29.03.2011)</p> <p><u>Denkmalschutz</u> Es wird darum gebeten, einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in den Bebauungsplan einzufügen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Raumordnung</u> Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p>		
<p><u>Luftverkehr</u> Es wird darauf hingewiesen, dass am geplanten Hochhaus die Nachtkennzeichnung dringend erforderlich ist.</p>	<p>Der Textteil wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>	<p>ja</p>
<p>Es wird gebeten, die Luftfahrtbehörde im Genehmigungsverfahren erneut zu beteiligen.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen; der Hinweis im Textteil wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>ja</p>
<p>Eventuell zum Einsatz kommende Baukräne, die eine Höhe von max. 100 m ü. Grund überragen, sind gesondert zu beantragen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, und es wird im Baugenehmigungsverfahren entsprechend verfahren.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Straßenwesen und Verkehr</u> Es wird darauf hingewiesen, dass am geplanten Hochhaus eine Nachkennzeichnung an allen exponierten Stellen erforderlich ist. Im Hinblick auf die Festlegung der Hinderniskennzeichnung wird um Beteiligung beim Baugenehmigungsverfahren gebeten.</p>	<p>Der Textteil wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>	<p>ja</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das benachbarte Robert-Bosch-Krankenhaus über einen Hubschrauberlandeplatz für Rettungszwecke verfügt und dass ein neuer Landeplatz auf der Südseite derzeit in Planung ist. Es ist mit</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schalleinwirkungen müssen hingenommen werden. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p>	<p>ja</p>

Schalleinwirkungen durch Rettungshubschrauber zu rechnen.		
--	--	--

## **Stuttgarter Straßenbahnen AG**

keine Stellungnahme eingegangen

<p><b><u>Südwestrundfunk</u></b> (Schreiben vom 11.08.2009)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen, insbesondere durch großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenbekleidungen, gestört werden kann, und gebeten, entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p>	<p>Der Textteil wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>	<p>ja</p>
<p>Es wird die Sicherstellung angeregt, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p>	<p>Der Anregung ist bereits entsprochen; die Errichtung von Außenantennen ist im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.</p>	<p>ja</p>
<p><b><u>Verband Region Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 24.08.2009 und vom 09.03.2011)</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>		
<p><b><u>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH</u></b> (Schreiben vom 20.08.2009)</p> <p>Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>		
<p><b><u>Wehrbereichsverwaltung V</u></b> (Schreiben vom 04.09.2009)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Streckenabschnitte der Bundesstraßen B 10 und B 27 im Umfeld des Plangebiets zum</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Baumaßnahmen an der B 10 oder der B 27 in Zusammenhang mit dem</p>	<p>nein</p>

Militärstraßen-Grundnetz gehören und deshalb bei Baumaßnahmen an diesen Straßenabschnitten die „Richtlinien für die Anlage und Bau von Straßen für militärische Schwerfahrzeuge (RABS)“ zu beachten sind.	Bauvorhaben im Plangebiet sind nicht erforderlich.	
---	--	--