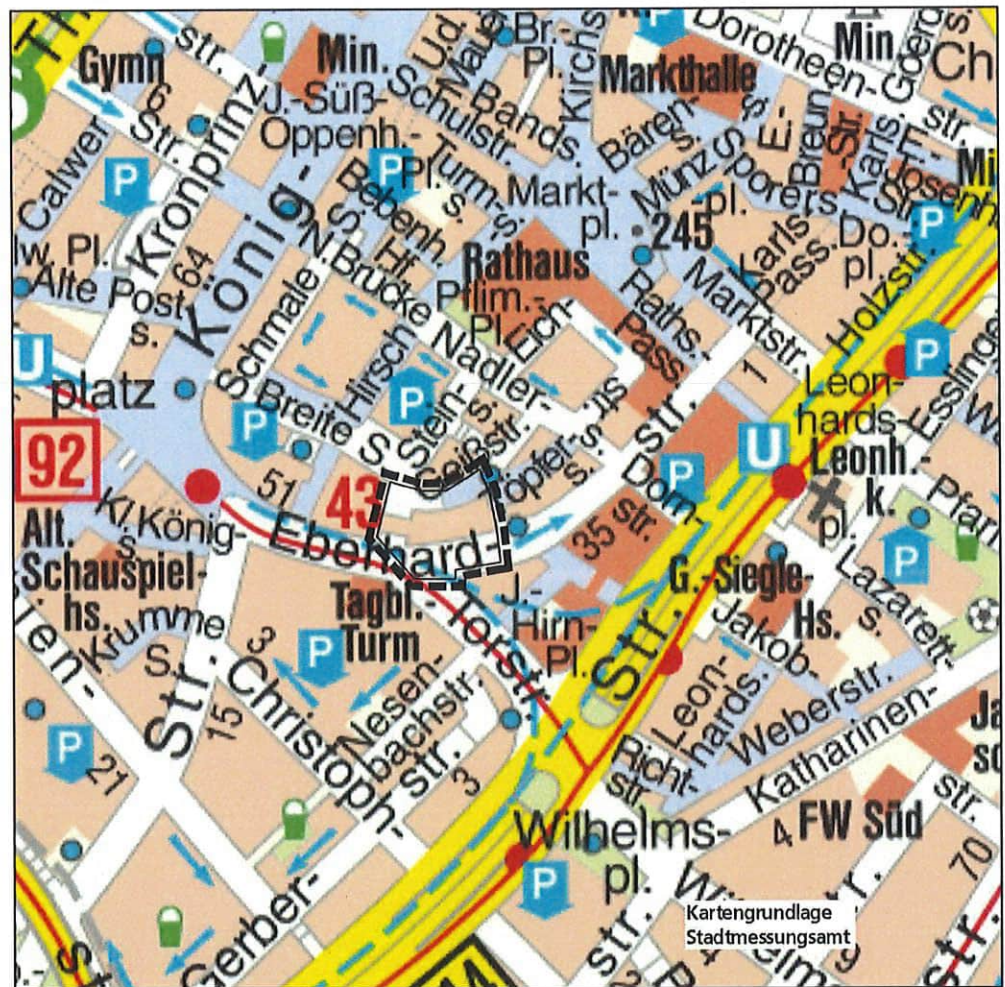


## Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

### Eberhardstraße/ Geißstraße (Stgt 298.1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte

#### Begründung



**Inhaltsverzeichnis zur Begründung  
zum Bebauungsplan und zu der Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte**

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

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage und Größe des Plangebiets
  - 1.2 Bestand und Nutzungen
  
2. Ziele und Zwecke der Planung
  - 2.1 Geltendes Planungsrecht
  - 2.2 Andere Verordnungen und Planungen
  - 2.3 Erfordernis der Planaufstellung
  - 2.4 Verfahren nach § 13a BauGB
  
3. Planinhalt
  - 3.1 Planerische Konzeption
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen
  - 3.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 3.6 Pflanzverpflichtungen
  - 3.7 Mit Rechten zu belastende Fläche
  - 3.8 Erschließung, Parkierung
  
4. Örtliche Bauvorschriften
  
5. Ver- und Entsorgung
  
6. Umweltbelange
  - 6.1 Schutzstatus
  - 6.2 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit
  - 6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt
  - 6.4 Schutzgut Fläche
  - 6.5 Schutzgut Boden
  - 6.6 Schutzgut Wasser, Regenwassermanagement
  - 6.7 Schutzgut Klima und Luft
  - 6.8 Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Stadtbild/ Erholung)
  - 6.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
  
7. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen
  
8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
  
9. Flächenbilanz



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

### **1. Plangebiet**

#### **1.1 Lage und Größe des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Geißstraße,
- im Osten durch die Töpferstraße,
- im Süden durch die Eberhardstraße,
- im Westen durch die Steinstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

#### **1.2 Bestand und Nutzungen**

Das Plangebiet ist Teil des historischen Quartiers um den Hans-im-Glück-Brunnen in Stuttgart-Mitte in unmittelbarer Nähe des Tagblattturms und des Rathauses. Der westliche Teil wurde in den 1960er-Jahren mit einem monolithischen Geschäftshaus überbaut, das mit einem Brückenbauwerk über die Steinstraße hinweg mit dem benachbarten Gebäude (Kaufhaus „Galeria Kaufhof“) verbunden war. Im östlichen Teil des Plangebietes liegen 4 historische denkmalgeschützte Bestandsgebäude, die überwiegend giebelständig zur Eberhardstraße bzw. Geißstraße orientiert sind. Das Plangebiet sowie die Umgebung sind durch Gebäude mit gemischten Nutzungen (Gastronomie, Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen sowie vereinzelt auch Wohnnutzung) geprägt. Teile der den Baublock begrenzenden öffentlichen Straßenräume (Eberhardstraße, Steinstraße, Geißstraße) sind in den Geltungsbereich einbezogen. Entlang der Eberhardstraße stehen straßenbegleitend Bestandsbäume. Von den ehemals 4 Bestandsbäumen sind mittlerweile 2 Bäume abgängig (u.a. Sturmschäden). Das Plangebiet war ursprünglich nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Mittlerweile wurde der Gebäudebestand westlich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude abgebrochen.

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

#### **2.1 Geltendes Planungsrecht**

##### Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Gemischte Baufläche“ und „City mit oberzentraler Funktion“ dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum FNP wird im Beiplan zu den Versorgungszentren der Geltungsbereich als „Zentrale Lage – City mit überregionaler Bedeutung (A-Zentrum)“ und im Beiblatt zu den Flächenpotentialen als Bestandsgebiet zur „Verdichtung/Nachverdichtung“ dargestellt.

Da für das Plangebiet weiterhin gemischte Nutzungen vorgesehen sind, entsprechen die Ziele des Bebauungsplans den Darstellungen des FNP. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

### Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan (Maßnahmenplan) der Stadt Stuttgart (LP) stellt für das Plangebiet Baufläche und in den Randbereichen im Süden, Westen und Osten Verkehrsflächen dar.

### Bebauungspläne

Das Plangebiet wird von den Geltungsbereichen unterschiedlicher rechtskräftiger Bebauungspläne erfasst.

Für den Kernbereich des Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Stein-/Eberhardstraße 1973/005. Neben einem Kerngebiet (MK) setzt dieser eine GRZ von 1,0, eine GFZ von 4,0 sowie die maximalen Gebäudehöhen fest. Das Baufenster grenzt unmittelbar an die umgebenden Verkehrsflächen und lässt darüber hinaus eine Teilüberbauung der Steinstraße sowie eine Auskragung auf städtischer Fläche über EG an der Eberhardstraße zu.

Für die Randbereiche des Plangebietes gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne „Stein-/Eberhardstraße - Mitte 1968/060“, „Eberhardstraße/Hauptstätter Straße (Schwabenzentrum) 1979/011“, die für das Plangebiet hier jeweils Verkehrsflächen festsetzen sowie Baustaffel 1 der Ortsbau-satzung 1935.

Weiter gilt der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5)“.

Die Bauflächen des Geltungsbereichs liegen vollständig im räumlich festgesetzten „Zulässigkeitsbereich“.

Spielhallen, Wettbüros, Bordelle, Betriebe des Sex- und Erotikgewerbes und sonstige Vergnügungsstätten sind hier ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen sind an je nach Nutzungsart differenzierte Bestimmungen geknüpft wie z. B. Mindestabstände zu anderen Spielhallen/Wettbüros oder Flächenbegrenzungen. Für Imbissbetriebe ist ein direkter Straßenverkauf ausgeschlossen.

## **2.2 Andere Verordnungen und Planungen**

### Sanierung Stuttgart 27 - Innenstadt -

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sanierungssatzung Stuttgart 27 - Innenstadt -. Die Satzung wurde am 9. Dezember 2010 rechtskräftig.

### StadtKernZiele

Im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ wird im Abschnitt „Querspange“ (Straßenzug zwischen Rotebühl- und Wilhelmsplatz) im Zusammenhang mit einem Testentwurf die gestalterische Aufwertung und damit die Verbesserung der Aufenthaltsqualität dieses überbreiten öffentlichen Bereichs angeraten. Um monofunktionale Nutzungen zu vermeiden, soll eine ausgewogene Mischung aus Gewerbe, Gastronomie, Kultur sowie ein Ausbau des urbanen Wohnens angestrebt werden.

### STEK – Stadtentwicklungskonzept Strategie 2006

Das Gebiet des Kernstadtovals, in dem der Geltungsbereich liegt, ist hier als erstes von 8 Impulsprojekten aufgeführt (Impulsprojekt 1). Als vorrangiges Ziel wird hier „...das charakteristische Raumgefüge mit zeitgemäßen Mitteln gestalterisch herauszuarbeiten und erlebbar zu machen“ genannt.



In Kooperation mit den Grundstückseigentümern sollte eine „Gestaltungsoffensive Architektur“ in Angriff genommen werden. Die Aufwertung vernachlässigter Stadtbereiche und des öffentlichen Raumes wird ebenfalls als notwendig aufgeführt.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet des Haupteinkaufsbereichs (HB) des A-Zentrums (bei Hierarchiestufen von A - E), in dem zwei Drittel aller in den Zentren des Stadtgebiets angesiedelten Betriebe lokalisiert sind. Nach dem Konzept ist hier Einzelhandel jeder Art und Größe möglich.

#### Verordnung zum Schutz der Heilquellen

Das Plangebiet liegt in der Innenzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

#### Baumschutzsatzung

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

#### Städtebauliche Gesamtanlage

Der westliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB (städtebauliche Gesamtanlage, M1-Stadtzentrum). Der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB städtebauliche Gesamtanlage, M14-Geißstraße.

#### Kulturdenkmale

Die Gebäude Eberhardstraße 12 und 14 sowie Geißstraße 13 und 15 sind nach § 2 DSchG geschützt. Sie liegen zudem im Bereich einer Sachgesamtheit nach DSchG.

Die an den Geltungsbereich anschließende Bebauung zeichnet sich zudem durch eine hohe Dichte an Kulturdenkmälern aus (u.a. Tagblattturm, Graf-Eberhard-Bau).

#### Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Der Standort soll als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Neben Einzelhandel, Büro- und Gastronomieflächen sollen innerstädtisch Wohnungen entstehen. Die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau aus dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell finden daher Anwendung.

#### Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Tanzlokale und Diskotheken in der Innenstadt 2015

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der o.g. Satzung, auf deren Grundlage die Stellplatzverpflichtung nach § 37 LBO für Tanzlokale und Diskotheken eingeschränkt wird.

Dies entspricht auch dem Zielbeschluss „Lebenswerte Innenstadt“ und dem darin festgelegten Ziel, den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf ein Minimum zu beschränken.

## Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart

Für das Plangebiet gilt darüber hinaus die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 30. Juli 2020. Danach wird die Verpflichtung zur Herstellung der Stellplätze für Wohnungen im Sinne der Verwaltungsvorschrift Stellplätze entsprechend der Einbindung des Standorts in den ÖPNV (Nahverkehrsbonus) eingeschränkt.

### **2.3 Erfordernis der Planaufstellung**

Die ehemalige Bestandsbebauung Eberhardstraße 18-22 im westlichen Teil des Plangebietes aus den 1960er Jahren wirkte städtebaulich als Annex des benachbarten Kaufhauses Galeria Kaufhof und in seinem direkten, zum Teil historischen Umfeld städtebaulich störend. Insbesondere das Brückenbauwerk über die Steinstraße, das den Blick zwischen Rathaus- und Tagblattturm behindert sowie der hinterhofartige Erdgeschossbereich entlang der Geißstraße wurden für das Stadtbild als beeinträchtigend wahrgenommen. Darüber hinaus hat die Bebauung in diesem Teil in bautechnischer und funktionaler Hinsicht nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügt. Die Eigentümerin hat sich deshalb entschieden, das Gebäude abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Abbrucharbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist an dieser Stelle die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Stadtbausteins, der dem Übergang von der kleinteiligen historischen Stadtstruktur des Quartiers um den Hans-im-Glück-Brunnen zur großmaßstäblichen Kaufhausbebauung im Westen des Plangebietes eine angemessene Prägung verleiht. Unter anderem ist die Unterbringung von Büroflächen, die Ergänzung mit belebenden Nutzungen in den Erdgeschosszonen (Einzelhandel und Gastronomie) sowie die Schaffung von innerstädtischen Wohnungen vorgesehen. Es soll eine Bebauung entstehen, die zur Belebung und zur Erhöhung der Attraktivität des Bereichs zwischen Rotebühl- und Wilhelmsplatz sowie des Bereichs um den Hans-im-Glück-Brunnen beiträgt.

Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, indem der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang gegeben wird.

Mit dem Ziel, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung zu erlangen, wurde im Jahr 2018 für das Plangebiet ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb unter Beteiligung namhafter Architekturbüros durchgeführt. Als Ergebnis wurde die Arbeit des Büros Jo Franzke (Frankfurt) vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart mehrheitlich als die für diesen besonderen Ort mit seiner direkten Nachbarschaft zum historischen Quartier um den Hans-im-Glück-Brunnen geeignetste Lösung zur Weiterbearbeitung empfohlen. In die Planung einbezogen ist der Erhalt der bestehenden und denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshäuser Eberhardstraße 12 und 14 sowie Geißstraße 13 und 15. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Eckpunkten des oben genannten Planungsvorschlags.



Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Realisierung des Wettbewerbsentwurfs ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Das Plangebiet ist Teil des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Stadtmitte – Rotebühlplatz bis Eberhardstraße (Stgt 298) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte, für das am 26. Juni 2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Mit dem Ziel einer zeitnahen Verwirklichung der Planung wird das Plangebiet aus dem Geltungsbereich herausgelöst und als eigenständiges Verfahren Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) weitergeführt.

## **2.4 Verfahren nach § 13a BauGB**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung/Umnutzung bereits bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient. Die auf der Grundlage des Bebauungsplans ermöglichte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Dies folgt schon aus dem Umstand, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der kein konkretes Vorhaben zulässt, das UVP-pflichtig wäre. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe).

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

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Planerische Konzeption**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukunftsfähige Bebauung in der Kernstadt von Stuttgart. Neben der Sicherung des denkmalgeschützten Bestandes im östlichen Teil des Plangebietes soll im westlichen Teil eine Bebauung mit einer vielfältigen Mischung unterschiedlicher Nutzungen (u.a. mit Einzelhandelsbetrieben bzw. Läden, Gastronomie, Büros, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Wohnun- gen) im Charakter eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO realisiert werden können.

Die Baumasse soll sich hierbei durch eine kleinteilige Gliederung und eine differenzierte Dachlandschaft in die historische Bebauung um den Hans-im-Glück-Brunnen einfügen. Die geplanten Nutzungen entsprechen der wesentlichen in einem urbanen Gebiet (MU) vorgesehenen Mischung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich daher an den Eckpunkten des oben genannten Wettbewerbsergebnisses.

## **Bebauung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich am überarbeiteten Ergebnis des unter Ziffer 2.3 beschriebenen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs.

Die geplante Bebauung zeigt sich in ihrer Fassadengestaltung gegenüber den angrenzenden Straßen als 5-geschossige, giebelständige „Einzelhausbebauung“ (Eberhardstraße, Geißstraße) mit steil geneigten Satteldächern. Sie weist insgesamt bis zu zehn Geschosse auf (2 bis 3 Untergeschosse, Erdgeschoss sowie bis zu 6 Obergeschosse (mit Dachgeschossen)). Ein begrünter Innenhof sichert die Belichtung der in den Obergeschossen geplanten Büros und Wohnungen und leistet einen positiven Beitrag in klimatischer und ökologischer Hinsicht.

Die Höhen der „Einzelhäuser“ staffeln sich entlang der Eberhardstraße und der Geißstraße jeweils zum denkmalgeschützten Bestand im Osten (Eberhardstraße 12 und 14 bzw. Geißstraße 13 und 15) und in nördlicher Richtung von der Eberhard- zur Geißstraße hin ab. Der denkmalgeschützte Bestand wird als wichtiger Teil des von Eberhardstraße, Steinstraße, Geißstraße und Töpferstraße begrenzten Stadtquartiers in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und in seiner charakteristischen städtebaulichen Ausprägung planungsrechtlich gesichert.

## **Mobilität**

### Fußgänger, Radfahrer, Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist unmittelbar über die angrenzenden Straßen (Eberhardstraße, Steinstraße, Geißstraße) für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut erschlossen.

Das Plangebiet wird von der Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 30. Juli 2020 erfasst. Demnach kann auch die Zahl der Stellplätze für Wohnungen im Sinne der Verwaltungsvorschrift Stellplätze entsprechend der Einbindung des Standorts in den ÖPNV (Nahverkehrsbonus) gemindert werden.

Die Landeshauptstadt Stuttgart verfolgt darüber hinaus das Ziel, im engeren Stadtkern in Bereichen mit einem optimalen Anschluss an den ÖPNV den fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr zugunsten attraktiver öffentlicher Stadträume mit hoher Aufenthaltsqualität und einer Verbesserung der Luftqualität weiter zu reduzieren. Dies entspricht dem Zielbeschluss „Lebenswerte Innenstadt“ und dem darin festgelegten Ziel, den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf ein Minimum zu beschränken.

Neben der weiteren Optimierung des ÖPNV, dem Ausbau des Radwegenetzes und attraktiven Bereichen für den Fußgänger, soll eine Reduzierung der erforderlichen privaten Kfz-Stellplätze bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, außer der von Wohnungen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, beitragen.

Für solche Anlagen sind im Plangebiet daher keine notwendigen Kfz-Stellplätze herzustellen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Projektplanung für eine Neubebauung im westlichen Teil des Plangebietes ein Mobilitätskonzept erstellt. Das Konzept umfasst Maßnahmen insbesondere im Bereich Car-Sharing, Bike-Sharing und Elektromobilität.



Für die Neubebauung wird im Untergeschoss die Möglichkeit für eine von der Geißstraße anfahrbaren Tiefgarage angeboten.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebiets innerhalb des Stadtkerns von Stuttgart, am Rand der historischen Altstadt, besteht ein hervorragender Anschluss an den ÖPNV. Verschiedene Verkehrsmittel (S-Bahn, Stadtbahn, Bus) sind in kurzer fußläufiger Entfernung erreichbar. In kurzer Taktung bestehen damit Verbindungen in alle Richtungen der Stadt, insbesondere auch zum Hauptbahnhof. Dieser bietet Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz.

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

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maß an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Zu- und Abfahrt für die Müllentsorgung kann über die angrenzenden Bestandsstraßen erfolgen.

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

MU - Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Parkgaragen und Kfz-Stellplätze nur in den Untergeschossen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten zulässig sind, und Wettbüros mit folgenden Maßgaben:
  - 1.1 Spielhallen und Wettbüros sind in den Erdgeschossen unzulässig. In den Unter- und Obergeschossen dürfen von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation ausgehen. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird. Zudem ist die ausnahmsweise Zulässigkeit an das städtebauliche Ziel der Vermeidung einer Verdichtung derartiger Betriebe geknüpft. Dieses Ziel wird in der Regel erreicht, wenn derartige Betriebe einen Abstand von mehr als 105 m fußläufig (Hauseingang zu Hauseingang) von der nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder Wettbüro aufweisen.
  - 1.2
  - 1.3 Sonstige Vergnügungsstätten sofern sie in den Unter- und Obergeschossen errichtet werden.  
Sonstige Vergnügungsstätten sind in den Erdgeschossen nur dann

ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird, wenn eine Betriebsprägung vorliegt, die geeignet ist, das vorhandene Wohnen wesentlich zu stören oder wenn das Ortsbild insbesondere durch eine überwiegend geschlossene oder fensterlose Fassade im Erdgeschoss negativ beeinträchtigt wird.

- 2 Imbissstände außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Anlagen und Einrichtungen in Verbindung mit dem Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft oder eines Ladengeschäfts, in denen Getränke oder zubereitete Speisen zum Verzehr außerhalb geschlossener Räume verabreicht werden, sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn zwischen dem Stand (Kiosk) oder der Abgabestelle (Schalter, Theke) und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Verzehr- und Verweilfläche mit einer Tiefe von mindestens 2 m und einer Ausdehnung von wenigstens 10 m<sup>2</sup> vorhanden ist.

Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Straßenseite,
2. Tankstellen,
3. Fremdwerbung,
4. Vergnügungsstätten, Wettbüros und Imbissstände, soweit diese nicht ausnahmsweise zulässig.

Für die geplante Baufläche wird ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung eines MU eine flexible, zukunftsweisende Nutzungsmischung u.a. mit Einzelhandelsbetrieben bzw. Läden, Gastronomie, Büros, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Wohnungen auf dieser innerstädtischen Fläche zu ermöglichen.

Die Art der Nutzung unterstützt damit das Gesamtziel der baulichen und freiräumlichen Aufwertung und Belebung des Straßenzuges Eberhardstraße - Torstraße zwischen dem Rotebühlplatz und dem Wilhelmsplatz und der Ausweitung der Wohnnutzung in der inneren City.

Sonstige Vergnügungsstätten sind nur in den Ober- und Untergeschossen und in den Erdgeschosszonen nur ausnahmsweise zulässig, sofern von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Spielhallen und Wettbüros in allen Ausprägungen werden im Erdgeschoss nicht und in anderen Geschossen nur ausnahmsweise zugelassen, wenn von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation ausgehen.

Ziel ist hierbei, in den nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden neuen Gewerbe- und Büroflächen insbesondere auch in den Erdgeschosszonen einen kleinteiligen, kreativen Gewerbebesatz zu ermöglichen, der



den öffentlichen Raum durch transparente und einladende Fassaden belebt.

Die Ausnahmen sind an je nach Nutzungsart differenzierte Bestimmungen geknüpft, wie z. B. Mindestabstände zu anderen Spielhallen/Wettbüros oder Flächenbegrenzungen.

Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5)“, dessen grundsätzliche Zielsetzungen hier übernommen, jedoch an die Zweckbestimmung des urbanen Gebiets (MU) angepasst werden, wird verwiesen.

Imbissstände außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Anlagen und Einrichtungen in Verbindung mit dem Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft oder eines Ladengeschäfts, in denen Getränke oder zubereitete Speisen zum Verzehr außerhalb geschlossener Räume verabreicht werden, sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig, wenn entsprechende Vorbereiche als Pufferflächen gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind. Eine Einschränkung der Nutzbarkeit und der Erschließungsfunktion des öffentlichen Raums durch den Betrieb solcher Anlagen und Einrichtungen soll hierdurch vermieden werden.

Tankstellen entsprechen nicht dem angestrebten Charakter und der innenstädtischen Lage des Plangebiets und seiner Umgebung mit einer hochwertigen Nutzung (Wohnen, Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen). Außerdem soll die städtebauliche und verkehrliche Situation durch diese Nutzungen nicht verschlechtert werden. Sie werden deshalb von der Zulässigkeit ausgenommen.

Der Bedarf an Flächen für Tankstellen kann an anderen Stellen in der Stadt gedeckt werden. Dies entspricht auch dem Zielbeschluss „Lebenswerte Innenstadt“ und dem festgelegten Ziel, den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf ein Minimum zu beschränken.

Wohnungen sind im Erdgeschoss entlang der Straßenseite nicht zulässig. Die hier getroffene Regelung zielt darauf ab, einen belebten Erdgeschossbereich entlang der angrenzenden Straßenräume (Eberhard-, Stein-, Geißstraße) zu schaffen, indem dort andere, im urbanen Gebiet zulässige Nutzungen Platz finden sollen.

Städtebauliches Ziel ist es zudem, die Dominanz von Werbeanlagen zu vermeiden. Nicht zulässig sind daher selbstständige Werbeanlagen, die keinen örtlichen Bezug zur Stätte der Leistung haben (Fremdwerbung). Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO erlassen (siehe Ziffer 4).

Stellplätze und Parkgaragen sind nur in den Untergeschossen zulässig. Die oberirdischen Flächen sind für höherwertige, belebende Nutzungen im Sinne eines urbanen Gebietes vorgesehen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch differenzierte Regelungen zu den Höhen festgesetzt (Traufhöhe (TH), Traufpunkte (TP), Firsthöhe (FH), Gebäudehöhe (GBH), Höhe baulicher Anlagen (HbA)).

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird auf den Wert 1,0 festgesetzt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein urbanes Gebiet von 0,8 wird damit überschritten.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Rechnerisch ergibt sich innerhalb des Plangebietes aufgrund der durch die Bebauungsplanfestsetzungen ermöglichten Baukörper eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 5,5.

Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein urbanes Gebiet (GFZ 3,0) kann somit deutlich überschritten werden.

### Überschreitung der Orientierungswerte

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen überschritten.

Das festgesetzte bzw. ermöglichte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Charakter der Umgebung im engeren Stadtkern und ist erforderlich, um die in diesem zentralen Bereich gewünschte städtebauliche Dichte zu erzielen und die Umsetzung des Ergebnisses des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungswettbewerbs zu ermöglichen.

Die mögliche Neubebauung fügt sich in die bauliche Umgebung ein. Die hohe Ausnutzung der Fläche des Plangebiets ist zudem aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV wünschenswert.

Die Überschreitung des Orientierungswertes für die GRZ ist im Weiteren notwendig, um insbesondere flexibel nutzbare Erdgeschosszonen zu ermöglichen. Zu beachten ist hierbei, dass das bisherige Planungsrecht bereits eine Versiegelung (GRZ) von 1,0 sowie eine teilweise Überbauung der Steinstraße vorsieht, die in Zukunft entfällt. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind zudem als gering zu bewerten, da es sich um in der Vergangenheit bereits überbaute bzw. versiegelte Grundstücke handelt und damit lediglich anthropogen überprägte Böden geringer Wertigkeit in Anspruch genommen werden.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen bezüglich der GRZ- und GFZ-Orientierungswerte nicht.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen den Überschreitungen nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung kann in einer unterirdischen Garage nachgewiesen werden. Die Zufahrt soll dabei in einem klar definierten Bereich entlang der Geißstraße erfolgen. Auf diese Weise können die Bereiche entlang der Stein- bzw. Eberhardstraße frei von Einfahrten gehalten werden, um hier eine Belebung des öffentlichen Raumes zu fördern.

Aufgrund der innerstädtischen Lage besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV.

Die Überschreitungen können Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft, Mensch, Landschafts- und Stadtbild haben, weshalb der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich trifft:

- Differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen und der Dachform zur städtebaulichen Einfügung in das bauliche Umfeld (u.a. historisches Quartier um den Hans-im-Glück-Brunnen),
- Dach- und Fassadenbegrünungspflicht,



- Sicherung des vorhandenen und Förderung nach Ergänzung des Baumbestands entlang der Eberhardstraße,
- Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm und Lärm ausgehend von umliegenden Gastronomiebetrieben.

Sonstige öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

### **Gebäudehöhen**

#### Trauf- und Firsthöhen (TH, FH, TP)

Die Festsetzung der Höhen der Baukörper erfolgt im Bereich der denkmalgeschützten Bestandsbebauung im östlichen Gebietsteil über maximale Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) bzw. im Bereich der Straßenfassaden über die Festlegung von sog. Traufpunkten (TP) - jeweils über Normal Null (NN). Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe/der Traufpunkte ist der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante des Firstes.

#### Höhe der baulichen Anlagen (HbA)

Die Hüllfläche für die differenzierte Dachzone der Neubebauung im westlichen Teil des Plangebietes wird in der Planzeichnung als Bereich für besondere Höhenfestsetzungen gekennzeichnet und über ein Netz von HbA-Höhenpunkten über NN festgesetzt.

#### Gebäudehöhen (GBH)

Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern (GBH) im Bereich des geplanten Innenhofes (Bereich D3) wird über Normal Null (NN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches (einschließlich Attika).

Die differenzierten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen dienen der städtebaulichen Einfügung der geplanten Neubebauung im westlichen Teil des Plangebietes in das bestehende Umfeld, insbesondere auch im Hinblick auf die direkte Nachbarschaft zum historischen Quartier um den Hans-im-Glück-Brunnen. Sie sichern gleichzeitig die bestehende denkmalgeschützte historische Bestandsbebauung im Osten des Geltungsbereichs.

Die Höhe der „Einzelhäuser“ staffelt sich entlang der Eberhardstraße und der Geißstraße jeweils zum Bestand im Osten (Eberhardstraße 12 und 14 bzw. Geißstraße 13 und 15) und in nördlicher Richtung von der Eberhard- zur Geißstraße hin ab.

Die Hüllfläche für die Dachzone der Neubebauung im westlichen Teil des Plangebietes wurde so festgesetzt, dass keine zusätzlichen Überschreitungen der HbA z.B. durch haustechnische Anlagen möglich sind. Eine Integration der Haustechnik unter die geplante Dachhaut wird durch eine ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung geregelt.

Die differenzierte Höhenfestsetzung sichert die im Wettbewerbsentwurf entwickelte skulpturale Dachlandschaft aus teils steil geneigten Dachflächen, die wesentliches Element der städtebaulichen Einfügung ist.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in einem separaten Höhenbegrenzungsplan in der Planzeichnung.

### 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die geplante Bebauung bildet entlang der umgebenden Straßen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis eine geschlossene Blockrandbebauung. Die Straßenräume der öffentlichen Flächen im Plangebiet sollen hierdurch entsprechend dem Charakter der umliegenden innerstädtischen Quartiere neu gefasst werden. Für das Plangebiet wird daher die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die ehemals bestehende Überbauung der Steinstraße nach Westen wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht mehr zugelassen, um die Sichtachse zwischen Tagblatturm und Rathausturm freizuhalten.

#### Reduzierung der Abstandsflächen

Das Ziel, innerhalb des Plangebietes neue urbane Straßenräume zu schaffen, wie sie bereits in anderen Bereichen des Stadtkerns vorhanden sind, erfordert ausgehend von den Höhenfestsetzungen in Teilbereichen die Festsetzung einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen als in der LBO in § 5 Abs. 7 Nr. 2 festgelegt ist.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird deshalb in Teilbereichen entlang der mit TA gekennzeichneten Baulinie (Geißstraße) auf ein Maß von 3,25 m bzw. 3,50 m reduziert. Die gemäß LBO für urbane Gebiete geltenden Tiefen der Abstandsflächen werden in diesem Fall aus besonderen baugestalterischen Gründen unterschritten.

Das historische Stadtgebiet um die Geißstraße ist geprägt von einem spannungsvollen Wechsel zwischen engen „Gassen“ im Kontrast mit platzartigen Erweiterungen. Im Bereich der Geißstraße sichert die Baulinie diese spannungsvolle Raumsituation. Die Verengung des Straßenraums steht hier im Kontrast zu den Aufweitungen im Bereich der Kreuzung Geißstraße/Töpferstraße sowie Geißstraße/Steinstraße.

Dies entspricht auch dem diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Wettbewerbsergebnis.

Dies deckt sich auch mit den Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Strategie 2006 für das Gebiet des Kernstadtovals, in dem der Geltungsbereich liegt. Als vorrangiges Ziel wird hier genannt „...das charakteristische Raumgefüge mit zeitgemäßen Mitteln gestalterisch herauszuarbeiten und erlebbar zu machen“. In Kooperation mit den Grundstückseigentümern sollte eine „Gestaltungsoffensive Architektur“ in Angriff genommen werden. Die Aufwertung vernachlässigter Stadtbereiche und des öffentlichen Raumes wird ebenfalls als notwendig aufgeführt.

Aus diesem Grund wird die Tiefe der Abstandsflächen für die geplante Neubebauung im mittleren Abschnitt der Geißstraße reduziert. Damit wird gewährleistet, dass es auch bei Ausnutzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in diesem Bereich nicht zu einer Überschreitung der Straßenmittelachse bzw. zu einer Überlagerung von Abstandsflächen kommt.

Ohne die festgesetzte Reduzierung würde es bei Ausnutzung des künftigen Planungsrechts zu Überschreitungen von maximal ca. 0,35 m über die Mittelachse des öffentlichen Straßenraums der Geißstraße auf einer Länge von ca. 20 m kommen. Eine Überlagerung der Abstandsflächen einer möglichen Neubebauung mit den erforderlichen Flächen der denkmalgeschützten



Bestandsbebauung auf der Nordseite der Geißstraße wäre jedoch auch in diesem Fall nicht gegeben.

Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen ist unbedenklich, da Belange des Brandschutzes sowie der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen und eine der innerstädtischen Lage angemessene ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleiben können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, nachbarliche Belange sind nicht erheblich beeinträchtigt.

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

#### **Lärmschutz in Bezug auf den Straßenverkehrslärm der umgebenden Straßen**

Ausgehend von den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Büros EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 1. April 2021 ist unter Berücksichtigung einer geplanten Neubebauung entlang der Eberhardstraße am Tag von Beurteilungspegeln an den geplanten Baugrenzen von bis zu 67 dB(A) und in der Nacht von bis zu 62 dB(A) auszugehen. In der Steinstraße liegen die errechneten Beurteilungspegel bei bis zu 68 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts. In der Geißstraße ist mit Werten von bis zu 65 dB(A) tags und von bis zu 57 dB(A) nachts zu rechnen.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms wird die DIN 18005-1 herangezogen.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden derzeit noch keine Orientierungswerte für urbane Gebiete genannt. In Anlehnung an andere schalltechnische Beurteilungsvorschriften (TA-Lärm, 18. BImSchV), welche die Nutzung als urbanes Gebiet berücksichtigen, wird deshalb die Schutzwürdigkeit des urbanen Gebietes am Tag zwischen Misch- und Gewerbegebiet und in der Nacht wie ein Mischgebiet eingestuft. Auf dieser Grundlage ergeben sich zur Beurteilung des Verkehrslärms die folgenden Orientierungswerte, die von der Summe aller Lärmimmissionen eingehalten werden sollen.

Orientierungswerte für urbane Gebiete (MU):

tags 63 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die o.g. Orientierungswerte beziehen sich auf folgende Zeiträume:

Tag 06:00 bis 22:00 Uhr, Nacht 22:00 bis 06:00 Uhr.

Es lässt sich feststellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, welche in der schalltechnischen Untersuchung des Büros EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 01. April 2021 in Anlehnung an andere technische Regelwerke für das urbane Gebiet zu Grunde gelegt wurden, durch den Straßenverkehr insbesondere nachts erheblich überschritten werden. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind daher vorzusehen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) sind aufgrund der räumlichen Verhältnisse und aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht möglich.

Deshalb muss der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden. Die Grundrisse der Gebäude sind vorzugsweise so anzule-

gen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (z. B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä.) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude 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. Außenwohnbereiche können allerdings durch diese Festsetzung nicht geschützt werden.

Da Fenster in der Regel nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist bei zum Schlafen geeigneten Räumen der Einbau von geeigneten Lüftungseinrichtungen erforderlich (Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts), um den notwendigen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster zu gewährleisten.

### **Lärmschutz in Bezug auf den Betrieb von bestehenden Gaststätten im Umfeld des Plangebietes**

Angesichts der Vielzahl von Gastronomiebetrieben mit teilweiser Außen-gastronomie im Umfeld des Plangebietes wurde eine Immissionsprognose erarbeitet (Büro EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 1. April 2021). Der Umfang der Außengastro-nomie wurde dabei anhand der genehmigten Nutzungen (Anzahl der Sitz-plätze, zeitliche Einschränkungen) prognostiziert.

Für die schalltechnische Bewertung des Gewerbelärms werden die Immis-sionsrichtwerte der TA-Lärm herangezogen.

Im vorliegenden Fall werden die nachfolgenden, von der Summe aller Lärmimmissionen einzuhaltenden Immissionsrichtwerte zu Grunde gelegt.

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für urbane Gebiete (MU):

tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiträume:

Tag 06:00 bis 22:00 Uhr, Nacht 22:00 bis 06:00 Uhr.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für das urbane Gebiet (MU) am Tag von 63 dB(A) an allen maßgeblichen Im-missionsorten innerhalb des Plangebietes eingehalten wird. In der Nacht werden dagegen die Beurteilungspegel der Gastronomiebetriebe bezogen auf die Wohnungen zur Geißstraße hin gemäß Gutachten bei 57 dB(A) bis 63 dB(A) liegen. Der Immissionsrichtwert für das urbane Gebiet (MU) von 45 dB(A) für die Nacht wird im Mittel um 15 dB(A) und in der Spitze um bis zu 18 dB(A) überschritten.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Alternative 2 BauNVO darf sich ein Vorhaben kei-nen Belästigungen oder Störungen aussetzen, die im Baugebiet unzumut-bar sind. Der Maßstab der Zumutbarkeit ergibt sich dabei aus dem Immis-sionsschutzrecht. Da es sich, wie im vorliegenden Fall, um gewerbliche Lärmimmissionen handelt, wird der Maßstab der Zumutbarkeit durch die TA Lärm konkretisiert.



Bei den Richtwerten der TA Lärm handelt es sich um Außenrichtwerte. Sie beziehen sich auf den maßgeblichen Immissionsort aus Nr. A. 1.3 des Anhangs der TA Lärm. Bei bebauten Flächen liegt er 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des von den Geräuschen am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums.

Eine Lösung des Lärmkonflikts durch passive Schallschutzmaßnahmen in der Form einer fensterunabhängigen Belüftung lässt das Konzept der TA Lärm anders als die Regelungen zum Verkehrslärmschutz nicht zu.

Da im vorliegenden Fall nur die Nachtrichtwerte überschritten werden, wurde eine Lösungsmöglichkeit entwickelt, die nur auf die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ausgerichtet ist.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm kann durch den Einsatz besonderer Fensterkonstruktionen in Bereichen, in denen Pegelwerte vor der Fassade von mehr als 45 dB(A) nachts zu erwarten sind, gewährleistet werden.

Für die verwendeten Konstruktionen ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass bei den prognostizierten maximalen Pegelwerten nachts ungestörtes Schlafen bei einer natürlichen Belüftung gewährleistet ist. Dies ist in Schlafräumen bei Innenraumpegeln von maximal 30 dB(A) der Fall.

Die verwendeten Bauteile haben ein entsprechendes Schalldämmmaß aufzuweisen.

Die Verwendung einer besonderen Fensterkonstruktion nimmt Bezug auf die Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 TA Lärm. Sie lässt eine von der Regelfallprüfung abweichende Beurteilung zu, wenn besondere Umstände vorliegen, die bei der Regelfallprüfung nicht berücksichtigt werden.

Solche besonderen Umstände liegen darin, dass mit einer besonderen Fensterkonstruktion trotz einer Überschreitung des maßgebenden Immissionsrichtwertes außen das Schutzziel der TA Lärm erreicht wird. Abhängig vom Außenwert wird durch die besondere Fensterkonstruktion ein Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleistet, weil die Pegeldifferenz zwischen dem Außenwert und dem Innenwert aufgrund der besonderen Fensterkonstruktion bei mehr als 15 dB(A) liegt.

Außenwohnbereiche können allerdings durch diese Festsetzung nicht geschützt werden, was in der Nachtzeit jedoch von geringerer Bedeutung ist.

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen:

Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz zwischen Außen- und Innenraum erreicht wird, die es ermöglicht, dass in zum Schlafen geeigneten Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Diese Regelung gilt für alle Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.

Die Immissionsprognose zeigt, dass der Konflikt zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung im urbanen Gebiet lösbar ist. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind das Ziel und die möglichen Maßnahmen für die Lösung des Immissionskonflikts vorgegeben. Konkrete gebäudebezogene Maßnahmen dazu können im nachfolgenden

Baugenehmigungsverfahren zur abschließenden Konfliktlösung festgelegt werden.

### **Lärmschutz in Bezug auf den Betrieb von geplanten Gaststätten mit Außengastronomie innerhalb des Plangebietes**

Untersucht wurde außerdem, ob Gastronomiebetriebe mit Außengastronomie innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastung realisiert werden können. Dabei hat sich gezeigt, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte in der Nacht in der Umgebung nicht eingehalten werden können. Ein Betrieb von Außengastronomie innerhalb des Plangebietes im Nachtzeitraum ist daher nicht möglich. Am Tag ist es bei einem zeitlich eingeschränkten Betrieb möglich, die Vorgaben der TA Lärm für die zulässige Zusatzbelastung in einem vorbelasteten Bereich einzuhalten. Von Festsetzungen dazu wird mit Blick darauf abgesehen, dass auch in diesem Punkt eine Konfliktlösung im anschließenden Genehmigungsverfahren erfolgen kann.

Aus diesem Grunde wurden auch keine weiteren Untersuchungen zu den Lärmauswirkungen möglicher anderer Nutzungen vorgenommen, zumal eine Außengastronomie im Verhältnis zu den aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Nutzungen innerhalb der Gebäude wohl mit höheren Lärmimmissionen verbunden ist. Der Schutz der benachbarten Bebauung in den angrenzenden Kerngebieten ist auch hier dadurch sichergestellt, dass eine entsprechende Prüfung der Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren erfolgen muss und eventuelle Konfliktfragen möglichst vielfältig gelöst werden kann.

Das Plangebiet ist durch seine Lage in der Nähe der B14 sowie einer Vielzahl von Gastronomiebetrieben mit teilweiser Außengastronomie im Umfeld des Plangebietes durch Verkehrsimmissionen und Luftschadstoffe vorbelastet. Der Geltungsbereich wird daher als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärm- und Verkehrsimmissionen zu treffen sind,

## **3.6 Pflanzverpflichtungen**

### Dachbegrünung

Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 12° ist eine vollflächige extensive Begrünung oder alternativ auf einem Flächenanteil von mindestens 50 % eine intensive Begrünung dieser Dachflächen festgesetzt.

Die Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

### Fassadenbegrünung

Es wird eine Fassadenbegrünung für Teile der zum geplanten Innenhof orientierten Fassaden festgesetzt. Die Fassadenbegrünung dient unter anderem der Verbesserung der von einer deutlichen Überwärmung des Plangebiets geprägten Situation in der Innenstadt.

### Baumerhalt

Entlang der Eberhardstraße stehen straßenbegleitend Bestandsbäume.



Von den ehemals 4 Bestandsbäumen sind mittlerweile 2 Bäume abgängig (u.a. Sturmschäden).

Die bestehenden Bäume entlang der Eberhardstraße bleiben erhalten und werden als Pflanzbindung in der Planzeichnung festgesetzt. Die zwischenzeitlich auf Grund von Sturmschäden abgängigen Bäume sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan (Pflanzgebot) gleichwertig zu ersetzen.

### **3.7 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Bereich ist mit einem untenstehenden Leitungsrecht im Untergeschoss zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

#### Unterbauung:

Eine unterirdische Überschreitung der Baugrenzen und Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen durch Gebäudeteile ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

### **3.8 Erschließung, Parkierung**

#### Erschließung

Das Gebiet ist für Fußgänger, Radfahrer und für den Kfz-Verkehr sehr gut über die unmittelbar an die Baufläche angrenzenden Bestandsstraßen (Eberhard-, Geiß-, Stein- und Töpferstraße) erschlossen.

#### Parkierung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, im engeren Stadtkern in Bereichen mit einem optimalen Anschluss an den ÖPNV, den fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr zugunsten attraktiver öffentlicher Stadträume und einer Verbesserung der Luftqualität weiter zu reduzieren.

Für die Neubebauung ist vorgesehen, die erforderliche Parkierung in den Untergeschossen unterzubringen. Dauerhafte oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt für eine mögliche Tiefgarage erfolgt mit Zuführung über die Steinstraße innerhalb eines festgelegten Bereichs von der Geißstraße aus. Die Eberhardstraße, die als Fahrradstraße gekennzeichnet ist, wird hierdurch nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Durch die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze (siehe Ziffer 3.1 Planerische Konzeption/Mobilität) kann der PKW-Verkehr (Ziel- und Quellverkehr) zusätzlich vermindert und damit der öffentliche Straßenraum aufgewertet werden. Durch die geringe Anzahl der Stellplätze ist nicht von einer wesentlichen Verschlechterung der Verkehrssituation auszugehen.

Ziel ist eine Durchmischung des Bereichs. Hierzu sollen Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden, Gastronomie, Büros, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Wohnungen ermöglicht werden und damit einhergehend eine Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raums erfolgen. Eine hohe Anzahl von Stellplätzen würde diesem Ziel zuwiderlaufen. Dies entspricht auch dem Zielbeschluss „Lebenswerte Innenstadt“ und dem darin festgelegten Ziel, den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf ein Minimum zu beschränken.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht ein sehr guter Anschluss an den ÖPNV. Die Stadtbahnhaltestellen Rathaus (U1, U2, U4, U9, U14) und Rotebühlplatz/Stadtmitte (U2, U4, U14, U34 sowie S1 - S6) befinden sich in kurzer, fußläufiger Entfernung. Hinzu kommt die Bushaltestelle Rathaus sowie die Haltestelle Wilhelmsbau (Buslinien 43, 44 und X1).

### Radverkehr

Die Eberhardstraße ist zwischen der Einmündung der Torstraße und der Marktstraße als Fahrradstraße ausgewiesen. Um eine Beeinträchtigung durch PKW-Verkehr in der Eberhardstraße zu vermeiden, ist neben einer Verminderung der erforderlichen Stellplätze der Zu- und Ausfahrtsbereich einer möglichen Tiefgarage in einem festgesetzten Bereich entlang der Geißstraße mit Zuführung über die Steinstraße angeordnet.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen im Wesentlichen der Einfügung der vorgesehenen Neubebauung in die bauliche Umgebung sowie der Umsetzung der Gestaltungsabsichten des Bebauungsplans (siehe Ziffer 3.1).

### Dachgestaltung

Für den westlichen Teilbereich des Plangebietes gilt:

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll eine attraktive Dachlandschaft als „fünfte Fassade“ einer geplanten Neubebauung gesichert werden - entsprechend des prämierten und überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs.

Für den Bestand im östlichen Teil des Plangebietes gilt:

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll neben der Sicherung des Gebäudebestandes auch bei Neubau, Umbau und Modernisierung eine attraktive Dachlandschaft gewährleistet werden, die mit dem Erscheinungsbild der Bebauung der Umgebung, insbesondere im Bereich der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB städtebauliche Gesamtanlage, M14-Geißstraße, harmoniert. Die Belange des Denkmalschutzes sind hierbei zu beachten.

Das Ziel einer attraktiven Dachlandschaft wird darüber hinaus durch die Vorschrift gewährleistet, dass haustechnische Aufbauten und Anlagen wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Rückkühlaggregate sowie sonstige haustechnische Anlagen unterhalb der Dachhaut untergebracht werden müssen. Ausgenommen sind davon lediglich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Schornsteine, Lüftungsrohre u. ä., die aus technischen Gründen aus der Gebäudehülle herausragen müssen.

### Werbeanlagen

Die Beschränkung bzw. die Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets, insbesondere in Bezug auf die umgebenden Straßenräume (Eberhard-, Stein-, Geißstraße), aus und werden dem historischen Erscheinungsbild der Umgebung gerecht.



### Mülltonnenstandplätze

Die Pflicht, Mülltonnenstandplätze innerhalb der Gebäude vorzusehen, wirkt sich positiv aus, da diese damit mit Ausnahme des Abholtages vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.

### Tiefe der Abstandsflächen

Die planungsrechtlich festgesetzte verminderte Abstandsfläche entlang der Baulinie zur Geißstraße ist aus baugestalterischen Gründen erforderlich. Das Ziel, innerhalb des Plangebietes urbane Straßenräume auf dem historischen Stadtgrundriss zu schaffen, wie sie bereits in anderen Bereichen des Stadtkerns vorhanden sind, erfordert ausgehend von den Höhenfestsetzungen in Teilbereichen eine geringere Tiefe der Abstandsflächen als in der LBO in § 5 Abs. 7 Nr. 2 festgelegt ist.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird deshalb in den mit TA gekennzeichneten Teilbereichen entlang der festgesetzten Baulinie (Geißstraße) auf ein Maß von 3,25 m bzw. 3,50 m reduziert. Die gemäß LBO für urbane Gebiete geltenden Tiefen der Abstandsflächen werden in diesem Fall aus besonderen baugestalterischen Gründen unterschritten.

Zudem ist die Festsetzung zur Verwirklichung der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB des Bebauungsplans erforderlich (siehe Ziffer 3.4). Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen ist unbedenklich, da Belange des Brandschutzes sowie der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen und eine der innerstädtischen Lage angemessene ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleiben können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, nachbarliche Belange sind nicht erheblich beeinträchtigt.

### Verringerung der Stellplatzverpflichtung

Das Plangebiet wird von der Satzung über die Ermittlung der Anzahl bau-rechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg erfasst. Demnach kann auch die Zahl der Stellplätze für Wohnungen im Sinne der Verwaltungsvorschrift Stellplätze entsprechend der Einbindung des Standorts in den ÖPNV (Nahverkehrsbonus) gemindert werden. Die Vorschriften dieser Satzung wurden inhaltsgleich in die örtlichen Bauvorschriften dieses Verfahrens übernommen.

Der Standort „Eberhardstraße, Geißstraße, Torstraße“ eignet sich für eine weitere, über die o.g. Satzung hinausgehende, Einschränkung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzverpflichtung. Insbesondere das in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene sehr gute ÖPNV-Angebot und das im Anschluss an das Plangebiet leistungsfähige Radwegenetz bilden sehr gute Voraussetzungen für die Konzipierung multimodaler Mobilitätssysteme. Dies entspricht auch dem Zielbeschluss „Lebenswerte Innenstadt“ und dem darin festgelegten Ziel, den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf ein Minimum zu beschränken.

Vor diesem Hintergrund wird im Plangebiet eine Reduzierung der erforderlichen privaten Kfz-Stellplätze bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, außer der von Wohnungen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, zugelassen. Für solche Anlagen sind im Plangebiet keine notwendigen Kfz-Stellplätze herzustellen.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Projektplanung ein Mobilitätskonzept erstellt. Das Konzept umfasst Maßnahmen insbesondere im Bereich Car-Sharing, Bike-Sharing und Elektromobilität.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die vorhandenen Kanäle in der Eberhard-, Stein- und Geißstraße gesichert. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwasserbeseitigung ist ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung kann im Mischsystem über die bestehenden Kanäle erfolgen.

Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds und der gewünschten baulichen Dichte im Stadtkern nicht möglich.

Das Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht die Speicherung des anfallenden Regenwassers in einer Retentionszisterne mit gedrosselter Ableitung in den Mischwasserkanal vor. Das in Zisternen angesammelte Wasser soll möglichst zu Bewässerungszwecken eingesetzt werden. Eine zusätzliche Flächenversiegelung findet nicht statt. Durch Dachbegrünung (Innenhof) sowie ggf. teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Verkehrs- oder Wegeflächen kann die Rückhaltung von Oberflächenwasser verbessert werden.

Die Versorgung des Plangebiets bezüglich Energie und Telekommunikation ist gesichert.

## 6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Unabhängig hiervon werden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hat ebenfalls zu erfolgen.

### 6.1 Schutzstatus

#### "Natura 2000"- Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

#### Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen nicht vor.



Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege.

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser

Das Plangebiet liegt in der Innenzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

Ansonsten befinden sich im Plangebiet und in der Umgebung keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, o.ä.) oder sonstigen Schutzobjekte (z. B. Geotope, hochwassergefährdete Bereiche, o.ä.).

Die Geiß- und Steinstraße sind als Bereiche mit erhöhter Überflutungsfährdung ausgewiesen.

#### Artenschutz

Durch die Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J.Trautner, Filderstadt wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt. Bei einer Begehung am 13. September 2019 wurden das ehemalige Geschäftshausgebäude Eberhardstraße 18 - 22, die Gehölzbestände und die Freiflächen westlich der denkmalgeschützten Gebäude untersucht.

Bei der Begehung wurde lediglich das Vorkommen von Straßentauben festgestellt. Dieses Gebäude bot darüber hinaus potentielle Brutmöglichkeiten für den Hausrotschwanz sowie potentielle Einzelquartiere für Zwergfledermäuse. Die Gehölze weisen keine für Höhlenbrüter geeigneten Strukturen auf. Weitere nach § 44 BNatSchG geschützte Arten kommen im Gebiet nicht vor bzw. besitzen hier kein Habitatpotenzial.

Um erhebliche Beeinträchtigungen, im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, werden artspezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse:  
4 Fledermausquartiere an den neuen Gebäuden, z.B. Schwegler 1WI oder funktionsgleich.
- Anbringung von Nisthilfen für Hausrotschwanz  
3 Halbhöhlen-Nisthilfen an den neuen Gebäuden, z.B. Schwegler 1HE oder funktionsgleich.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt Stuttgart.

Das artenschutzrechtliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

## **6.2 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich 4 historische, unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Geschäftshäuser mit Ladenlokalen im Erdgeschoss. Im westlichen Teil des Plangebiets lag bis zu seinem Abriss ein monolithischer Gebäudekomplex aus den 1960er Jahren. Der Gebäudekomplex genügt bautechnisch und funktional nicht mehr den aktuellen Anforderungen und soll auf der Grundlage des neuen Planungsrechts durch

einen Neubau ersetzt werden. In diesem Rahmen können neue, bedarfsgerechte Wohn- und Büroräume sowie den Straßenraum belebende gewerbliche und sonstige Erdgeschossnutzungen geschaffen werden.

Durch die Lage im Innenstadtbereich ist das Plangebiet Lärmbelastungen durch Gastronomie und Verkehr ausgesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 1. April 2021 zeigt, dass sowohl durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen als auch durch die innerhalb des Plangebietes möglichen und im Umfeld bestehenden Gastronomiebetriebe, sowohl bezogen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 (Straßenverkehrslärm) als auch auf die Richtwerte der TA Lärm (Lärm aus Gastronomiebetrieben) teils deutliche Überschreitungen vorliegen.

Zum Schutz der geplanten Wohn- und Büronutzungen vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs und dem Lärm, ausgehend von Gastronomiebetrieben, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (siehe auch Ziffer 3.5).

Durch eine Bebauung und Nutzung auf der Grundlage des neuen Planungsrechts sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

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

#### **Biotoptypen/Lebensräume**

Das Plangebiet ist derzeit vollständig bebaut und durch Verkehrsflächen versiegelt. Lediglich entlang der Eberhardstraße befinden sich noch 2 von ehemals 4 Bestandsbäume mit bepflanzten Baumbeet, es handelt sich um Schnurbäume (*Sophora japonica*). Diese sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Rahmen des Vorhabens werden die Verkehrsflächen geringfügig verkleinert und die Bauflächen geringfügig vergrößert. Als Durchgrünungsmaßnahmen werden ein gärtnerisch begrünter Innenhof sowie Fassadenbegrünung im Innenhof vorgesehen.

#### **Baumbilanz**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung "Zone I" der Landeshauptstadt Stuttgart.

Im Plangebiet wurden ursprünglich insgesamt 4 geschützte Bäume im Bestand erfasst. Zwischenzeitlich sind 2 Bäume u.a. auf Grund von Sturmschäden abgängig und entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan (Pflanzgebot) gleichwertig zu ersetzen. Alle anderen Bäume werden durch Pflanzbindung erhalten.

#### **Artenschutz**

Eine Überprüfung anhand einer artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG wurde im Jahr 2019 durchgeführt (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner).

Im Rahmen der Untersuchung wurde das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen im Plangebiet (westlich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude) überprüft. Hinweise auf eine Nutzung von Bäumen und Gebäuden als Bruthabitat für Vögel sowie Wochenstuben, Paarungs- oder Winterquartiere für Fledermäuse liegen nicht vor. Es konnte



jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass z. B. Zwergfledermäuse Unterschlupfmöglichkeiten im Gebäude Eberhardstraße 18 - 22 sporadisch als Tagesverstecke im Sommer nutzen. An der Nordfassade befand sich zudem eine Nische zwischen Dach und Fassade, für die ein Vorkommen des Hausrotschwanzes nicht ausgeschlossen werden kann.

Um erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, werden artspezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen (siehe auch Ziffer 6.1).

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten.

#### **6.4 Schutzgut Fläche**

Unter dem Schutzgut "Fläche" wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits vollständig bebaute und versiegelte Flächen im Innenbereich, welche durch die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten optimiert werden. Zusätzliche Flächen werden nicht beansprucht. Der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht zu erwarten.

#### **6.5 Schutzgut Boden**

Beim Plangebiet handelt es sich um bereits vollständig bebaute bzw. versiegelte Flächen. Die Bodenqualitätsstufe auf Grundlage des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) liegt im Bestand bei 0 (fehlend). Die Grundflächenzahl bleibt durch die neue Planung unverändert. Durch Dachbegrünung kann eine gewisse Wasserrückhaltefunktion innerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Hinweise auf Altlasten liegen im Bereich des Plangebiets nicht vor.

Bei Umsetzung des neuen Planrechts sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### **6.6 Schutzgut Wasser, Regenwassermanagement**

Eine zusätzliche Flächenversiegelung findet nicht statt. Durch Dachbegrünung kann die Rückhaltung von Oberflächenwasser verbessert werden.

Das Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht die Speicherung des anfallenden Regenwassers in einer Retentionszisterne mit gedrosselter Ableitung in den Mischwasserkanal vor. Überschüssiges Regenwasser kann bei Vorliegen geeigneter Bedingungen im Straßenraum ggf. in einer öffentlichen Zisterne zwischengespeichert und für die Bewässerung der Baumbeete in der Eberhardstraße verwendet werden.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Nesenbach verläuft ca. 120 m westlich des Plangebiets als unterirdischer Kanal.

Das Plangebiet liegt in der Innenzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Es liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

#### Starkregen

Bei Starkregen besteht in der Steinstraße eine erhöhte Überflutungsgefährdung. Das Oberflächenwasser fließt von der westlichen Eberhardstraße kommend über die Steinstraße in Richtung Marktplatz ab. Für die Geißstraße und die Eberhardstraße im Bereich des Plangebiets besteht nur eine sehr geringe oder geringe Überflutungsgefährdung. Bei der Planung von TG-Zufahrten und Hauseingängen ist dies zu beachten.

#### Grundwasser

Nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten ist das Grundwasser im Umfeld des Bauvorhabens zwischen 232,6 m und 237,59 m ü. NN zu erwarten. Wobei nur in einer Bohrung das Grundwasser bei 232,6 m ü. NN angetroffen wurde, bei den anderen lag der GW-Spiegel zwischen ca. 236 m und 237,59 m ü. NN. Der bisher maximal gemessene Ruhewasserstand lag bei 239,44 m ü. NN. Im Zuge der Baugrunderkundung im Bereich der Grundstücke wurde das Grundwasser bei 238,70 m und 242,04 m ü. NN angetroffen. Die Grundwasserstände haben sich bei 239,17 m bzw. 238,33 m ü. NN teil eingespiegelt. Im Bereich des Bauvorhabens wurde der Druckwasserspiegel im Oberen Muschelkalk-Aquifer bei der unmittelbar südlich des Grundstücks liegenden Grundwassermessstelle AMP 6 bei 238,56 m ü. NN gemessen.

Bei Umsetzung des neuen Planungsrechts sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **6.7 Schutzgut Klima und Luft**

#### Stadtklima

Der Klimaatlas Region Stuttgart (2008) stuft das Plangebiet als Stadtkern-Klimatop ein. Dieses umfasst eine dichte und hohe innerstädtische Bebauung mit sehr geringen Grünanteilen, was tagsüber zu einer starken Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen Wärmeinsel führt. Die massive Bebauung modifiziert klimarelevante Größen maßgeblich und führt zusammen mit der ausgeprägten Wärmeinsel zu einer bedeutenden Beeinflussung regionaler und überregionaler Winde. Die deutliche klimatisch-luft-hygienische Benachteiligung führt schließlich zur Einstufung des Bereichs als unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig.

Stuttgart ist durch ein mildes, sehr windschwaches Klima geprägt, was durch die Lage in einem Talkessel noch verstärkt wird. Daneben gehört die Region Stuttgart zu denjenigen Regionen Europas, die nach derzeitigem Kenntnisstand von den Folgen des Klimawandels überproportional stark betroffen sind und sein werden. Der Planbereich verfügt über einen sehr geringen Grünflächenanteil, damit einhergehend jedoch über einen hohen Versiegelungsgrad und eine hohe Bebauungsdichte. Eine Folge davon ist eine bioklimatisch belastende Überwärmung mit aktuell über 35 - 40 Tagen



mit Wärmebelastung im Jahr. Mit einer stärkeren Belastung durch zunehmende Hitze ist zu rechnen. Der städtische Wärmeinseleffekt tritt erwie-  
nermaßen in seiner ausgeprägtesten Form in dicht besiedelten und versie-  
gelten Gebieten auf, wozu der Planbereich gehört.

Neben Parkanlagen und Grünflächen sind es vor allem die für Stuttgart typi-  
schen Berg- und Talwindssysteme, die der Neigung zu Schwüle, Überwär-  
mung und Luftstagnation entgegenwirken. Die nachts auf den Randhöhen  
produzierte Kaltluft kann über Hänge und Taleinschnitte in die Stadtbebau-  
ung einströmen und dort zum thermischen Ausgleich beitragen.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Strömungsbereich des nächtli-  
chen, insbesondere in Strahlungs Nächten auftretenden, Bergwindsystems  
des Nesenbachtals. Die Kaltluftströmungen entlang des Nesenbachtals sind  
für die Stuttgarter Innenstadt von großer Bedeutung hinsichtlich der Kühl-  
wirkung und des Schadstoffabtransports.

Eine lokale Durchlüftungsverbesserung wird von dem erfolgten Abbruch des  
Brückenbauwerks über der Steinstraße ausgehen. Eine Stärkung des Kalt-  
luftflusses entlang des Nesenbachtals ist jedoch nicht zu erwarten, insbesondere  
aufgrund der zuvor genannten stadtklimatischen Belange sowie unter anderem  
aufgrund des gegenüber der Steinstraße befindlichen Tagblattturms.

Auch quer zur Hauptbelüftungsachse treten, wenn auch seltener im Vor-  
kommen, Windströmungen auf, welche zur lokalen Durchlüftung des Plan-  
gebiets beitragen. Auf diese Funktion wirken sich Einengung und Verdich-  
tung der Straßenzüge nachteilig aus.

Planungsrechtlich kommt es in Bezug auf die künftig maximal realisierbare  
Geschossfläche gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zu einer deut-  
lichen Erhöhung (GFZ 4,0 zu 5,5). Der ehemals vorhandene Bestand sowie  
die denkmalgeschützten Gebäude überschreiten das Planrecht aber bereits  
ebenfalls in nicht geringem Umfang. Mit der angedachten Nachverdichtung  
kommt es daher zu einer Zunahme des urbanen Wärmeinseleffekts.

#### Lufthygiene

Es werden im Planbereich und/oder auf in direkt angrenzenden Flächen im  
Ist-Zustand keine gesetzlich geltenden luftschadstoffspezifischen Immissi-  
onsgrenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards  
und Emissionshöchstmengen) überschritten. Dennoch ist bezüglich Fein-  
staub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) mit leicht erhöhten Konzentra-  
tionen zu rechnen. Die im Rahmen der Gemeinderatsdrucksache GRDRs  
1421/2003 beschlossenen und mit der GRDRs 724/2012 bestätigten Ziel-  
werte für die Luftqualität in Stuttgart können nicht eingehalten werden. Im  
Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs verbleibt somit  
eine Überschreitung der Stuttgarter Luftqualitätszielwerte.

Bei Umsetzung des neuen Planungsrechts sind keine Verbesserungen, je-  
doch auch keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut  
Klima und Luft zu erwarten.

### **6.8 Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Stadtbild/Erholung)**

Das Plangebiet ist Teil des historischen Quartiers um den Hans-im-Glück-  
Brunnen. Während sich die historischen Bestandsgebäude im östlichen Teil  
des Plangebiets in die Umgebung einfügen, störte der monolithische Ge-  
bäudekomplex aus den 1960er Jahren im westlichen Plangebiet das histori-  
sche Stadtbild. Das angegliederte Brückenbauwerk über die Steinstraße

hinweg zum benachbarten Gebäude (zum Zeitpunkt der Planaufstellung Kaufhaus Galeria Kaufhof) behinderte zudem die freie Sichtbeziehung zwischen Tagblattturm und Rathaus.

Ziel des neuen Planrechts ist es, dass sich eine Neubebauung optisch in das historische Stadtbild einfügt. Dies wird insbesondere durch Festsetzung einer differenzierten Dachlandschaft und einen gestaffelten Höhenverlauf erreicht, der dem Gebäudekomplex den Charakter einer Einzelhausbebauung verleiht. Die Gebäudehöhe der Einzelhäuser steigt von Osten nach Westen an. Die Fassadengestaltung ist kleinteilig und orientiert sich ebenfalls an den angrenzenden Bestandsgebäuden.

Die ehemalige Bestandsbaumreihe in der Eberhardstraße wird durch Neupflanzungen wiederhergestellt. Durch den erfolgten Abriss des Brückenbauwerks wurde die Sichtbeziehung zwischen Tagblattturm und Rathaus wiederhergestellt.

Ergänzt durch ein vielfältiges Nutzungskonzept (Einzelhandel und Gastronomie, Büros und Wohnungen) wird ein attraktiver und belebter Bereich geschaffen, der das Stadtbild an dieser Stelle nachhaltig aufwertet.

Bei Umsetzung des neuen Planungsrechts sind wesentliche Verbesserungen im Hinblick auf das Stadtbild zu erwarten.

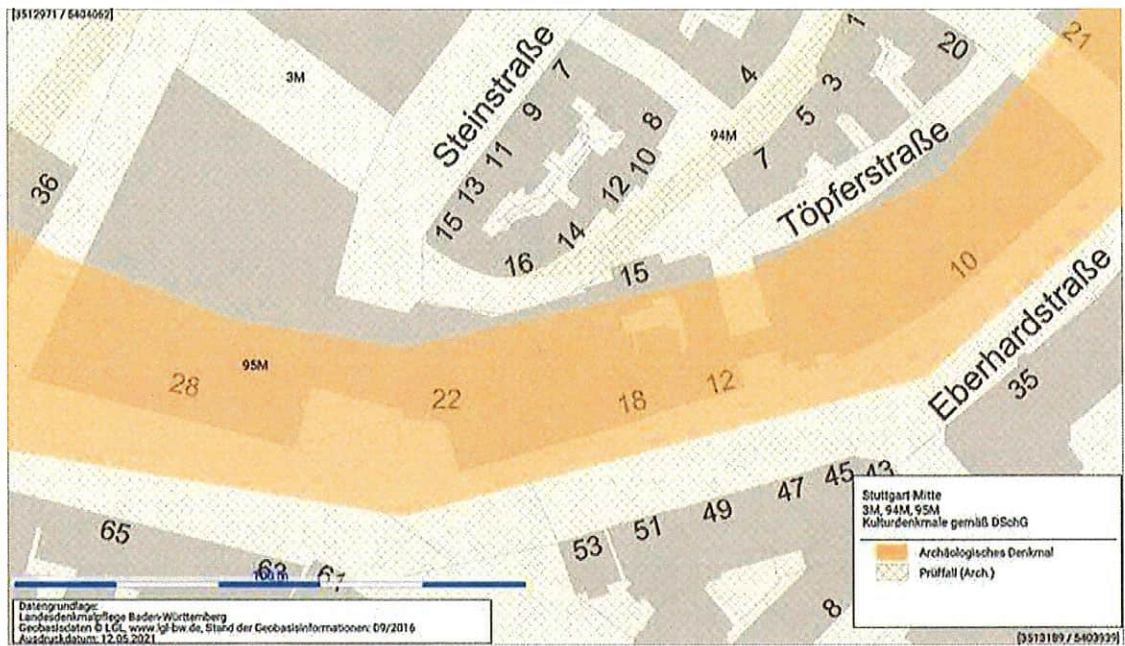
#### **6.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Gebäude Nr. 12 und 14 in der Eberhardstraße sowie die Gebäude Nr. 13 und 15 in der Geißstraße, erbaut von dem Architekt Karl Hengerer in den Jahren 1906/1907, sind nach § 2 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal geschützt. Ebenso ist das gesamte angrenzende historische Stadtquartier im Bereich Eberhardstraße, Eichstraße, Geißstraße, Brunnen auf dem Geißplatz, Nadlerstraße, Steinstraße nach § 19 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal geschützt. Im Umfeld befinden sich weitere Kulturdenkmale (u.a. Tagblattturm, Graf-Eberhard-Bau).

Das Plangebiet liegt im Bereich:

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Stuttgart (Prüffall, Listen-Nr. 3M)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Hauptdolen im Altstadtbereich (Prüffall, Listen-Nr. 94M)
- Mittelalterliche Innere Stadtmauer (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listen-Nr. 95M)





An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.  
Eine denkmalrechtlich genehmigte Abbruch- und Neubaumaßnahmen bzw. sonstiger Bodeneingriffe im Gebiet ist notwendig.

Alle denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet sollen erhalten werden. Der auf Grundlage des neuen Planungsrechts geplante Neubau der Eberhardstraße 18 - 22 fügt sich aufgrund seiner Gestaltung in die angrenzende historische Bebauung ein. Bei Umsetzung des neuen Planungsrechts sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

#### 7. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die Planungsbegünstigte der Neubebauung hat sich zur anteiligen Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten verpflichtet.

#### 8. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Die geplante Neubaumaßnahme fällt unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Neben Regelungen zur Herstellung von preisgebundenem und gefördertem Wohnraum regelt das SIM die Übernahme der durch das Bauvorhaben ausgelösten Kosten durch die Planungsbegünstigte sowie städtebauliche Qualitätsstandards für das Bauvorhaben.

Ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, sind im Plangebiet Wohnungen mit gefördertem Wohnraum herzustellen, die über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt Stuttgart gesichert wurden.

## 9. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca. 4.405 m<sup>2</sup></b>
davon	
MU – urbanes Gebiet	ca. 1.824 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.581 m <sup>2</sup>

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 2. Mai 2022/10. Oktober 2022



Thorsten Donn  
Amtsleiter