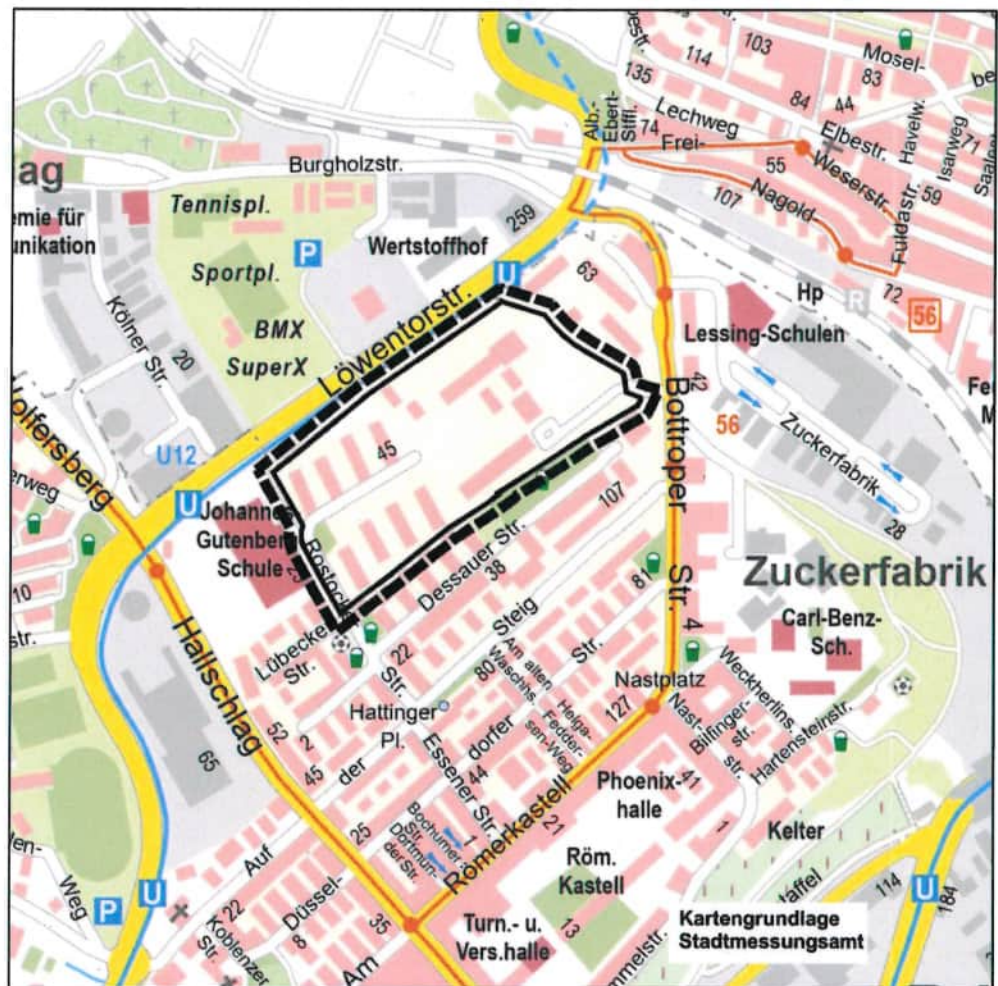


Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

Ehemalige Daimlersiedlung (Ca 331) im Stadtbezirk Bad Cannstatt

Allgemeine Ziele und Zwecke



Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Ehemalige Daimlersiedlung (Ca 331)

Allgemeine Ziele und Zwecke Inhaltsübersicht

1. Lage und Größe des Plangebiets
2. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Bestand
4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen
5. Städtebauliche Konzeption
6. Weiteres Vorgehen mit Teilbereichen
7. Umweltbelange
8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
9. Planungszahlen

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Ehemalige Daimlersiedlung liegt im Stadtbezirk Bad Cannstatt, im Norden des Stadtteils Hallschlag. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,7 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Löwentorstraße.
- im Osten durch eine Wohnbebauung an der Bottroper Straße.
- im Süden durch eine Grün- und Parkanlage (Flst. 1155/1) sowie die Wohnbebauung an der Dessauer Straße (Flst.1245/1).
- im Westen durch die Rostocker Straße.

Zum Geltungsbereich gehören

- die im Eigentum der GWG-Gruppe Stuttgart (GWG) befindlichen Grundstücke: 1061/1, 1061/7, 1080/2, 1080/3, 1080/4, 1080/5, 1080/6, 1080/7, 1080/8, 1080/9, 1080/10,
- die städtischen Flächen Flst. 1242, das Flst. 1081/1 sowie Teile der Rostocker Straße (Flst. 1081).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 28. November 2024

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt plant die GWG, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und das Wohnumfeld sowie die soziale Infrastruktur zu verbessern. Grundlage bildet der im November 2020 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) beschlossene Rahmenplan Hallschlag (GRDrs 683/2020), in dem für den Bereich der ehemaligen Daimlersiedlung Innenentwicklungspotentiale aufgezeigt wurden.

Das Areal der ehemaligen Daimlersiedlung ist überwiegend von Wohnbebauung der 60er Jahre geprägt. Die zwei markanten Hochhausscheiben an der Bottroper Straße sowie die Zeilenbauten an der Rostocker Straße wurden im Jahr 2014 durch zwei weitere Punkthochhäuser ergänzt. Im Bestand befinden sich insgesamt 819 Wohneinheiten (WE).

Im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung plant die GWG die Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit einer zukunftsfähigen Wohnbebauung einhergehend mit einer Qualifizierung und Aufwertung des Freiflächen- und Wegesystems. Es ist eine Umsetzung in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Aktuell sind vier Bauabschnitte geplant:

- 1. BA Neubebauung an der Rostocker Straße
- 2. BA Nachverdichtung im Bereich der Bottroper Straße
- 3. BA Neuordnung der Tiefgarage und Neugestaltung der Quartiersmitte (Bereich zwischen den Hochhausscheiben)
- 4. BA Ergänzung der Punkthochhäuser

Aufbauend auf einer Machbarkeitsstudie lobte die GWG Anfang 2023 einen nichtoffenen städtebaulichen Planungswettbewerb mit 12 interdisziplinären Planungsteams aus. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmte in seiner Sitzung am 14. Februar 2023 der Durchführung dieses Planungswettbewerbs auf Basis des Auslobungstextes zu (GRDRs 834/2022). Das Preisgericht tagte am 29. September 2023. Als Ergebnis wurden die Büros ASTOC Architects and Planners GmbH aus Köln in Zusammenarbeit mit Glück Landschaftsarchitektur GmbH aus Stuttgart sowie das Büro ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR aus Stuttgart mit zwei zweiten Preisen ausgezeichnet.

Im Rahmen der folgenden Vergabeverhandlung wurden die vorgenannten Büros beauftragt, ihre Entwürfe anhand eines Überarbeitungskatalogs weiterzuentwickeln. Vertreter des Preisgerichts, der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) sowie der IBA '27 waren intensiv in den Vergabeprozess involviert. Der Zuschlag ging an das Büro ASTOC aus Köln in Zusammenarbeit mit Glück Landschaftsarchitektur aus Stuttgart.

Der Siegerentwurf sieht vor, in den ersten zwei Bauabschnitten ca. 262 neue WE zu realisieren. Darüber hinaus sollen zwei Kitas mit insgesamt acht Gruppen realisiert werden. Außerdem sind weitere soziale und kulturelle Nutzungen angedacht (z.B. Nachbarschaftscafé, Nachbarschafts-, Quartier- und Vereinsräume, sowie eine Werkstatt).

Die Bestandstiefgarage zwischen den beiden Hochhausscheiben bleibt im ersten Bauabschnitt unangetastet und soll erst im zweiten Bauabschnitt neu organisiert werden. Der durch die neue Bebauung entstehende Bedarf an zusätzlichen PKW-Stellplätzen soll in den Tiefgaragen der neuen Wohngebäude untergebracht werden.

Im Zuge der Neubebauung soll auch der Freiraum neugestaltet und aufgewertet werden. Das geplante neue Wegesystem soll das Quartier besser mit der Umgebung verbinden. Die Umgestaltung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie Nachbarschaftsplätze und attraktive gemeinschaftliche Angebote sollen die Aufenthaltsqualität steigern und zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Dies beinhaltet auch die neue Schaffung und Sicherung von Spiel- und Bewegungsflächen im Rahmen der Freiraumentwicklung entsprechend der Anzahl neu geschaffener Wohneinheiten

und nach Maßgabe des Spielflächenleitplans. Bei ca. 260 neu geschaffenen Wohneinheiten entsteht ein Bedarf von rund 1.600 m².

Das bisher geltende Planungsrecht lässt die Umsetzung der Neuplanung nicht zu. Daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Der Siegerentwurf aus der Vergabeverhandlung dient als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan und wird im weiteren Planungsprozess überarbeitet und konkretisiert.

3. Bestand

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum der GWG. Ausgenommen hiervon sind die Rostocker Straße, der Fußweg Flst. 1081/1 und die städtische Grünfläche Flst. 1242, die sich im Eigentum der LHS befinden.

Wohnbebauung

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Bestand befinden sich 819 WE. Diese verteilen sich auf folgende drei Bereiche:

- Im Osten des Plangebiets befinden sich zwei 13-geschossige Wohnhochhaus-scheiben (Flst.1061/1), die 1969/1970 errichtet wurden. Sie enthalten insgesamt 528 WE sowie ein Kinder- und Familienzentrum.
- Im nördlichen Bereich des Plangebiets (Flst. 1061/7) befinden sich zwei 9-geschossige Punkthochhäuser, die 2014 errichtet wurden, mit insgesamt 53 WE.
- Nördlich und südlich der Rostocker Straße befinden sich acht 4-geschossige Zeilengebäude, die in der 60-er Jahren erbaut wurden, mit insgesamt 238 WE.

Erschließung

Die Haupterschließung des Quartiers mit Kfz erfolgt über die Rostocker Straße im Westen und die Bottroper Straße im Osten. Innerhalb des Plangebiets ist ein Fußwegenetz vorhanden.

Pkw-Stellplätze

Im Plangebiet befinden sich 934 Pkw-Stellplätze, die größtenteils in den Tiefgaragen der Bestandsgebäude untergebracht sind.

In der Tiefgarage zwischen den Hochhausscheiben stehen 514 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Diese ist über vier Ein- und Ausfahrten von der Rostocker Straße aus erreichbar. Sie ist außerdem über eine Ein- und Ausfahrt im Süden des Plangebiets über die Bottroper Straße erreichbar. Die beiden Punkthochhäuser auf Flst. 1061/7 verfügen über eine eigene Tiefgarage mit 74 Pkw-Stellplätzen, deren Zufahrt ebenfalls über die Rostocker Straße erfolgt.

Zusätzlich gibt es oberirdische private Stellplätze entlang der Bottroper und der Rostocker Straße. Insgesamt stehen dort 338 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Ergänzend dazu befinden sich acht Garagenstellplätze südlich der Rostocker Straße.

Fahrradstellplätze

Im Bestand stehen 292 Fahrradstellplätze zur Verfügung. 208 Fahrradstellplätze befinden sich im Bereich der Zeilengebäude im Westen des Plangebiets, davon sind 176 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und 32 oberirdisch. Nordwestlich der nördlichen Hochhausscheibe befindet sich eine Fahrradabstellanlage mit 84 Fahrradstellplätzen.

Soziale Infrastruktur

Im Erdgeschoss der nördlichen Hochhausscheibe (Flst.1061/1) befindet sich das Kinder- und Familienzentrum (KiFaz) Rupert Mayer. Die Kita umfasst 60 Kitaplätze für Kinder im Alter von einem bis sechs Jahren.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Nördlich des Gebiets verläuft die Stadtbahnlinie U 12 entlang der Löwentorstraße, die eine direkte Anbindung an den Stuttgarter Hauptbahnhof bietet. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Hallschlag“ und „Bottroper Straße“. Zusätzlich wird das Gebiet von den Buslinien 56 und N4 entlang der Bottroper Straße erschlossen, mit Haltestellen an den Kreuzungen der Straßen Auf der Steig und Zuckerfabrik („Bottroper Straße“).

Freiraum/Spiel- und Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil mit umfangreichem und teilweise hochwertigem Baumbestand aus, insbesondere im Bereich der städtischen Grünfläche an der Rostocker Straße und entlang des Lärmschutzwalls an der Löwentorstraße sowie im Bereich der Stellplatzflächen Richtung Bottroper Straße. Die Freiflächen zwischen den westlichen Zeilengebäuden bestehen aus gemeinschaftlich genutzten Rasenflächen. Zwischen den Hochhausscheiben befindet sich eine große Freifläche, die aufgrund der unterliegenden Tiefgarage nur leicht begrünt ist. Darüber hinaus steht östlich der nördlichen Hochhausscheibe ein Sport- und Bolzplatz auf Flächen der GWG zur Verfügung.

Versorgung

Das Plangebiet ist über bestehende Leitungstrassen in der Rostocker Straße und Dessauer Straße an die Versorgungsnetze für Fernwärme, Strom und Wasser angeschlossen. Die Telekommunikationsanbindung erfolgt im westlichen Bereich des Gebiets über die Rostocker Straße und im östlichen Bereich über die Bottroper Straße. Eine Trafostation befindet sich auf der städtischen Grünfläche (Flst. 1242).

Grundversorgung

Für die Grundversorgung steht nördlich des Plangebiets, an der Kreuzung Löwentorstraße/Burgholzstraße ein Edeka-Supermarkt mit integrierter Bäckerei zur Verfügung. Weitere Lebensmittelmärkte wie Aldi, Lidl und Penny befinden sich östlich der Bottroper Straße, während ein REWE-Markt südlich des Plangebiets im Römerkastell liegt.

4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart führt das Plangebiet als Schwerpunkt des Wohnungsbaus, Bestandsfläche, auf. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte zudem als sogenannte Vorbehaltsfläche zur Sicherung von Wasservorkommen gekennzeichnet. Diese Flächen sollen gegen zeitweilige oder dauerhafte Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte geschützt werden. Die Neuplanung steht dieser Ausweisung nicht entgegen. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die angestrebte Nutzung ist aus dem FNP entwickelbar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (LSP) der LHS mit Ausnahme der vorhandenen Grünfläche an der Löwentorstraße als Baufläche gekennzeichnet.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Auf der Steig in Bad Cannstatt (1966/038) sowie der Bebauungsplan Bottroper Straße/Dessauer Straße (1967/105). Die Bebauungspläne lassen eine Wohnnutzung im Plangebiet wie im Bestand vorhanden zu. Das zulässige Maß der Nutzung und in Teilen die überbaubare Grundstücksfläche entsprechen jedoch nicht den Zielen der Neuplanung.

Vergnügungsstätten

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (2020/003), der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und Bordellen regelt. Diese sind im Plangebiet nicht zulässig.

Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart (GRDRs 447/2020). Die Voraussetzung für eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze ist durch die gute ÖPNV Anbindung gegeben.

Soziale Stadt / Sanierung Bad Cannstatt 20 - Hallschlag

Die Sanierungssatzung für das Gebiet Bad Cannstatt 20 - Hallschlag wurde am 04. Oktober 2007 vom Gemeinderat der LHS beschlossen. Für die Entwicklung des Stadtteils Hallschlag war die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt" im Jahr 2007 richtungsweisend. Dadurch wurde die Veränderung des ehemals sehr heterogenen Quartiers hin zu einem lebendigen und attraktiven Wohnquartier auf den Weg gebracht.

Rahmenplan Hallschlag

Der im November 2020 vom Gemeinderat beschlossene „Rahmenplan Hallschlag“ (GRDRs 683/2020) bildet als Gesamtkonzept die Grundlage für die städtebauliche, verkehrstechnische und weitere Entwicklung des Stadtteils und allen damit verbundenen künftigen Maßnahmen.

Das Plangebiet „Ehemalige Daimlersiedlung“ stellt einen der Vertiefungsbereiche des Rahmenplans Hallschlag dar. Die im Rahmenplan für diesen Bereich aufgezeigten Innenentwicklungspotentiale wurden in einem nichtoffenen städtebaulichen Planungswettbewerb über ein städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept zur Neuordnung und Nachverdichtung qualifiziert.

5. Städtebauliche Konzeption

Die Grundlage für die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanentwurfs bildet der städtebauliche Entwurf der Büros ASTOC Architects und Planners GmbH aus Köln sowie Glück Landschaftsarchitektur GmbH aus Stuttgart. Ziel ist es, die bestehende städtebauliche Struktur durch eine zukunftsfähige Wohnbebauung weiterzuentwickeln und das Freiflächen- und Wegesystem zu qualifizieren.

Die städtebauliche Idee des Siegerentwurfs sieht vor, den Bestand durch präzise gesetzte und in der Höhe gestaffelte punktartige Gebäude zu ergänzen. Diese ermöglichen vielfältige Wohnformen, die den heutigen Ansprüchen an ein modernes Wohnquartier gerecht werden. Der Entwurf zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte sowie Flexibilität aus. Der Grundtyp der Bebauung besteht aus einem Sockel und zwei aufragenden Hochpunkten, deren Anordnung im städtebaulichen Kontext variabel ist. Die Sockelgeschosse sollen gemeinschaftsorientierte Nutzungen beinhalten, während in den oberen Geschossen Wohnungen vorgesehen sind. Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist es, die Vielfalt des vorhandenen Wohnungsmixes zu stärken, neue Wohnungsangebote und -formen zu schaffen und den öffentlichen Raum qualitativ aufzuwerten.

Die geplante Setzung der Gebäude erlaubt Aus- und Durchblicke sowie abwechslungsreiche Raumsequenzen. Der Entwurf wird im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

Bebauung und Nutzung

Der Entwurf sieht vor, ca. 262 neue WE in zwei Bauabschnitten zu errichten. Diese umfassen eine Wohnfläche von ca. 18.540 m² und eine BGF von ca. 30.200 m².

Die Neubauten bieten verschiedene Wohnformen für alle Altersgruppen und beinhalten auch Sonderwohnformen.

- **Erster Bauabschnitt (Rostocker Straße):** Hier sind ca. 100 WE in zwei gestaffelten Baukörpern geplant. Diese umfassen jeweils einen Sockel und zwei Hochpunkte mit 6 bis 8 Geschossen.
- **Zweiter Bauabschnitt (Bottroper Straße):** Geplant sind drei gestaffelte Baukörper mit Hochpunkten von 5 bis 8 Geschossen und ca. 162 WE.

Die Sockelgeschosse in beiden Bereichen sollen flexibel genutzt werden und Gemeinschaftseinrichtungen beherbergen. Ziel ist es, auch die Erdgeschosszonen der bestehenden Hochhausscheiben zu aktivieren, z.B. durch Angebote wie Bücherregale, Werkzeug- und Fahrradsharing oder Treffpunkte.

Durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen erhöht sich der Bedarf an Kita-Plätzen. Es ist daher geplant, in den ersten zwei Bauabschnitten zwei viergruppige Kitas mit insgesamt ca. 120 Plätzen zu realisieren.

Außerdem sind weitere soziale und kulturelle Nutzungen angedacht (z.B. Nachbarschaftscafé, Nachbarschafts-, Quartier- und Vereinsräume, sowie eine Werkstatt).

Freiraumkonzept

Die Vernetzung von Gebäuden und Freiraum bildet die Grundlage für eine Belebung des Quartiers. Besonders die Freianlagen zwischen den Hochhausscheiben sollen neugestaltet und mit gemeinschaftlichen Freiraumangeboten wie Treffpunkten, Spielmöglichkeiten, Urban Gardening und einem „Klimahain“ ergänzt werden, um schrittweise das grüne Herz des Quartiers zu entwickeln.

Im ersten Bauabschnitt tragen Baumkübel zur Begrünung bei, im zweiten Bauabschnitt sollen es Bäume mit Erdanschluss sein. Der Entwurf sieht insgesamt einen größtmöglichen Erhalt des vorhandenen Baumbestands vor, insbesondere entlang der Grünflächen der Stadtbahnzuwegung an der Löwentorstraße.

Das neue Wegesystem soll die Anbindung des Quartiers an die Umgebung verbessern. Die fußläufige Durchwegung des Quartiers und darüber hinaus wird geöffnet und hochwertig gestaltet. Neue Fußwege gewährleisten attraktive Verbindungen mit hohem Aufenthaltswert.

Zwischen den neuen Gebäuden sollen öffentliche Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche sowie Nachbarschaftsplätze entstehen, die als Treffpunkte für die Bewohner dienen und visuelle sowie räumliche Verbindungen innerhalb des Gebiets und der Umgebung schaffen. Die Freiraumgestaltung berücksichtigt zudem Aspekte der Klimaanpassung.

Die bestehende städtische Grünfläche (Flst.1242) bleibt unverändert erhalten und wird im Rahmen der Neugestaltung aufgewertet.

Erschließung und Verkehr

Die KFZ-Erschließung erfolgt weiterhin über die Bottroper Straße und die Rostocker Straße. Im Weiteren ist folgendes vorgesehen:

- **KFZ-Stellplätze:** Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Neubauten werden in Tiefgaragen untergebracht. Im ersten Bauabschnitt bleibt die Bestandstiefgarage zwischen den beiden Hochhausscheiben erhalten, jedoch wird die Zufahrt angepasst, sodass zunächst drei statt vier Zufahrten bestehen bleiben. Im zweiten Bauabschnitt wird die Tiefgarage neu geordnet und zu einer Quartiersgarage umgewandelt.
- **Fahrradstellplätze:** Es sind ca. 515 Fahrradstellplätze vorgesehen, die überwiegend in den Tiefgaragen untergebracht werden. Zusätzliche oberirdische Fahrradstellplätze entstehen in der Nähe der Gebäudeeingänge.

Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept umfasst neben Fahrradstellplätzen auch Sharing-Angebote. Dieses Konzept wird im weiteren Planungsverlauf ausgearbeitet und soll im Bebauungsplanverfahren oder durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert werden.

Rostocker Straße und Bestandstiefgarage

Die Planung sieht durch die Neuordnung der Tiefgaragenzufahrten langfristig vor, Teile der Rostocker Straße innerhalb des Plangebiets in eine Mischverkehrsfläche umzugestalten. Langfristig soll die Bestandstiefgarage nicht mehr von der Rostocker Straße angefahren werden. Ziel, die verkehrliche Entlastung sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fuß- und Radverkehr. Darüber hinaus sind Fahrradstellplätze und Kurzparkstellplätze vorgesehen.

6. Weiteres Vorgehen mit Teilbereichen

Das Plangebiet soll im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss in zwei Teilbereiche aufgeteilt werden (s. Anlage 4).

Teilbereich 1

Für den Bereich der Rostocker Straße (Teilbereich 1) ist eine kurzfristige Umsetzung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB vorgesehen, um die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zügig realisieren zu können.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Ehemalige Daimlersiedlung (Ca 331) wird der Bereich der Rostocker Straße (Teilbereich 1) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB weitergeführt. Daher kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Erhebliche Auswirkung auf die Umwelt durch die geplanten Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Teilbereich 2

Im Bereich der Bottroper Straße (Teilbereich 2) wird im 1. Halbjahr 2025 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel dieser ist es, die neuen baulichen Strukturen im östlichen Plangebiet weiterzuentwickeln und zu konkretisieren. Der Siegerentwurf aus dem nichtoffenen städtebaulichen Planungswettbewerb soll dabei als Orientierungsgrundlage dienen. Die drei erstplatzierten Planungsbüros aus dem vorangegangenen Wettbewerb werden eingeladen, an der Mehrfachbeauftragung teilzunehmen.

Für den Bereich der Bottroper Straße (Teilbereich 2) wird ein Vollverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes bewertet und beschrieben. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind im weiteren Verfahren mit den Beteiligten abzustimmen. Darüber hinaus wird auf Grundlage der Ergebnisse der geplanten Mehrfachbeauftragung eine Checkliste für ein Scoping erstellt. Die Checkliste dient als Grundlage für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für den Teil 2.

7. Umweltbelange

Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Sofern verfahrensrechtlich erforderlich werden diese in der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB vertieft betrachtet und bewertet. Derzeit sind folgende umweltrelevanten Aspekte bekannt:

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Planung der Zufahrten in die neugeplanten Tiefgaragen sind die Aspekte des Lärmschutzes des benachbarten Wohnumfeld zu beachten.

Durch den bestehenden Lärmschutzwall an der Löwentorstraße ist die Wohnbebauung südlich vor Lärmimmissionen geschützt. Dies wird bei der vorhandenen Neuplanung berücksichtigt. Der Baumbestand soll erhalten bleiben und trägt zum Lärmschutz bei.

Für Teile des Plangebiets bestehen allerdings Vorbelastungen in Form von Lärmimmissionen, die von der Löwentorstraße und der Stadtbahn sowie den Tiefgaragenzufahrten ausgehen. Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet von der Bottroper Straße ist zum Teil vom Verkehrslärm beeinträchtigt. Nach der Lärmkarte Stuttgart von 2022 liegen die Werte des Verkehrslärms nachts zwischen 40-45 db (A) und zwischen 50-54 db (A) für 24 Stunden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Dafür soll ein Lärmgutachten erstellt werden.

Aufgrund der geplanten städtebaulichen Dichte sind Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden und Fläche

Im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) sind alllastverdächtige Flächen östlich der nördlichen Hochhausscheibe erfasst. Nach dem geologischen Gutachten von 1967 sind in diesem Ort Auffüllungen eines ehemaligen Steinbruchs vorhanden.

Dies wird in der Planung berücksichtigt.

Bei der Neuplanung handelt es sich überwiegend um bauliche Entwicklung auf bereits versiegelter Fläche, sodass nur in geringem Umfang weitere Flächen in Anspruch genommen werden.

Die Bodenqualität ist mit 1 (sehr gering) und 2 (gering) angegeben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf dem Plangebiet liegen keine Schutzkategorien. Ein Gutachten über die Bestandsaufnahme Baumstandorte liegt bereits vor. Darüber hinaus wurde in 2021 eine Habitatpotenzialanalyse im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Plangebiet kartiert und bedarfsgemäß erforderliche Maßnahmen entwickelt.

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planungszeitraums die Baumschutzsatzung auf das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet wird und im Plangebiet entsprechend zu berücksichtigen ist.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet ist nicht von der Überflutungsfläche HQ100 betroffen. Für das Plangebiet soll eine Niederschlagswasserbewirtschaftung auf privater Grundstücksfläche angestrebt werden.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem stadtklimatisch sensiblen Gebiet. Klimatologisch ist das Gebiet dem Stadt-Klimatop zuzuordnen, was bedeutet, dass die lokalen städtischen Strukturen die lokalen stadtklimatischen Gegebenheiten verändern.

Von Bedeutung ist insbesondere ein durch die vorhandene Bebauung entstehender Wärmeinseleffekt, resultierend in höheren bodennahen Lufttemperaturen im Vergleich zu umliegenden Freiflächen.

Infolge des Wärmeinseleffektes ist die thermische Belastung im Plangebiet erhöht, was während sommerlichen Hitzeperioden zu erhöhten gesundheitlichen Risiken verschiedener Bevölkerungsgruppen führt. Bei der Planung sind geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung zu berücksichtigen. Eine umfangreiche Begrünung von Baukörpern und Freiflächen sowie das Anlegen blaugrüner Infrastrukturen sind geplant.

Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstiger Sachgüter

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb einer nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützten archäologischen Fundfläche „Römerzeitliche Zivilsiedlung und Gräberfelder“. Dies wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Die geplante Neubaumaßnahme fällt unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Neben Regelungen zur Herstellung von preisgebundenem 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 LHS ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, ist im Plangebiet geförderter Wohnraum herzustellen. 40% der neu geschaffenen Bruttogeschossfläche für Wohnen sind für den bezahlbaren Wohnungsbau vorzusehen.

Mit der Umsetzung der Planung wird ein zusätzlicher Bedarf an Kitagruppen erforderlich. Dieser wurde im Rahmen des Wettbewerbsverfahren bereits ermittelt. Es wird außerdem vertraglich sichergestellt, dass die Kita-Plätze mit Fertigstellung der Wohnungen zur Verfügung stehen.

9. Planungszahlen

Fläche des Geltungsbereichs: ca. 8,7 ha

Vorgesehene Wohnungen	262 WE
Im 1. BA	100 WE
Im 2. BA	162 WE

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 28. November 2024


Thorsten Donn
Amtsleiter