

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Leonhardsviertel Stuttgart - Mitte (Stgt 293)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) hat am 4. Dezember 2012 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) gefasst (GRDrs 906/2012), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen und Wettbüros - entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt umfassend und differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk Mitte regeln zu können. Im Laufe dieses Bebauungsplanverfahrens wurde der abgegrenzte Bereich des Leonhardsviertels aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil dieser einer besonderen städtebaulichen Prägung unterliegt. Das Gebiet ist das einzige „tatsächliche“ Rotlichtviertel Stuttgarts sowie eines der wenigen Quartiere in Stuttgart, in welchem die historische Bau- und Stadtstruktur weitgehend erhalten und ablesbar geblieben ist. Es wurde festgestellt, dass dieses Gebiet einer besonderen städtebaulichen Betrachtung unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Belange der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und der Belange der Baukultur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bedarf, um die langfristige Entwicklung des Gebiets mit seinem Charakter als historisches Altstadtviertel zu sichern. Das Bebauungsplanverfahren „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) wurde daher entsprechend aufgeteilt und der Satzungsbeschluss erfolgte am 20. Oktober 2016 ohne das Gebiet des Leonhardsviertels. Gleichwohl hat der bestehende Aufstellungsbeschluss für diesen Bereich seine Gültigkeit behalten.

Planungsziel ist, das Leonhardsviertel in seinem Charakter als historisches Altstadtviertel zu stärken. Spezielles Augenmerk liegt hierbei auf dem Erhalt der historischen, kleinteiligen Körnung des Viertels. Die ursprüngliche Charakteristik des Leonhardsviertels soll wiederhergestellt und eine ausgewogene Nutzungsmischung mit Stärkung der Wohnnutzung und Neuregelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wettbüros angestrebt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, soll der Geltungsbereich in diesem Zusammenhang ein größeres Gebiet umfassen als der aus der Vergnügungsstättensatzung herausgenommene Bereich.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen dem Leonhardsplatz und der Lazarettstraße im Norden, der Hauptstätter Straße im Westen, dem Wilhelmsplatz im Süden und der Katharinenstraße im Osten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

3. Bestand

Das Plangebiet umfasst Flächen mit einer kleinteiligen, gemischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Kleingewerbe. Das Viertel ist außerdem stark geprägt von Rotlicht- und Vergnügungseinrichtungen. An der überwiegend historischen Bausubstanz, der Gebäudestellung, dem Straßenverlauf und den Raumprofilen ist der Charakter eines ursprünglich vorwiegend von Handwerkern, später auch vom Kleinbürgertum bewohnten Viertels mit seiner kleinteiligen Bebauung und hohen Dichten auch heute noch deutlich ablesbar.

Nordwestlich grenzen mit dem Gustav-Siegler-Haus und der Leonhardskirche sowie östlich mit dem Marienheim und der Jakobsschule jeweils Gemeinbedarfsnutzungen an. Nördlich grenzen das Züblinparkhaus und im Weiteren die Wohnbauflächen des Bohnenviertels an.

4. Geltendes Planrecht

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Fläche (M-Fläche) dar, so dass der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelbar angesehen werden kann.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte im Geltungsbereich mehrerer rechtsverbindlicher Baulinienpläne aus der Zeit vor 1945 und in einem Gebiet der Baustaffel 1 der Ortsbausatzung (OBS) von 1935. Diese ist in ihren Festsetzungen einem heutigen Kerngebiet (MK) im Wesentlichen vergleichbar.

Darüber hinaus gelten im Plangebiet die Bebauungspläne über die Zulässigkeit von Gaststätten im Bereich Hauptstätter-, Lazarettstraße, Katharinenplatz, Olga- und Wilhelmstraße (Stgt 963) 1997/10 sowie über den Ausschluss von Einzelhandelsgeschäften mit Sex- und Erotiks Sortiment im Gerber-, Heusteig-, Leonhards- und Bohnenviertel (Stgt 996) 1998/24.

Vergnügungsstättenatzung/„Stellplatzatzung“

Für den vorliegenden Geltungsbereich gilt die kürzlich in Kraft getretene Vergnügungsstättenatzung 2016/11 für den Stadtbezirk Stuttgart-Mitte mit Ausnahme des Teils des Leonhardsviertels, der aus dieser Vergnügungsstättenatzung ausgenommen wurde und für den daher das Planrecht der Vergnügungsstättenatzungen 1985/18 und 2003/22 weiterhin gilt. Gemäß der Vergnügungsstättenatzung von 2016/11 ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros ausgeschlossen. In den braun abgegrenzten Kerngebieten nach BauNVO und Baustaffel 1-Gebieten gemäß Ortsbausatzung im Bereich der Hauptstätter Straße und des Wilhelmsplatzes sind Discotheken und Tanzlokale in den Unter- und Obergeschossen allgemein zulässig und in den Erdgeschossen ausnahmsweise zulässig. Hier gilt eine Einschränkung der Stellplatzverpflichtung nach

§ 37 LBO wie folgt: Für Tanzlokale und Discotheken ist je 6 m² - 12 m² Gastraum ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Im Bereich der noch gültigen Vergnügungsstättensatzungen von 1985/18 und 2003/22 können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt. Bordelle und bordellartige Betriebe können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn damit eine entsprechende Aufgabe oder Reduzierung einer Einrichtung an ihrem bisherigen Standort im Leonhardsviertel verbunden ist.

Veränderungssperre

Aufgrund zweier Bauanträge zur Nutzungsänderung in gewerbliche Zimmervermietung in Form eines Laufhauses in den Gebäuden Leonhardstraße 8 und 18, gegen deren Abweisung auf der Grundlage der geltenden Vergnügungsstättensatzungen aus 1985 und 2003 Rechtsmittelverfahren anhängig waren, hat der Gemeinderat auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Stgt 265.5) am 14. April 2016 eine Veränderungssperre für das Gebiet des Leonhardsviertels zur Sicherung der städtebaulichen Ziele beschlossen (GRDrs 211/2016).

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013.

Denkmalschutz

Bei folgenden Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um geschützte Kulturdenkmale gemäß § 2 DschG: Hauptstätter Straße 39, 41, 43, 45, 47, 49, Weberstraße 2, 3, 4, 5a, 6, 8, 10, 16, 22, 24, 26, 32, Richtstraße 1, Leonhardstraße 1, 5, 13, 18, Leonhardsplatz 21, Jakobstraße 2, 6, 10, Wilhelmsplatz 6 und Katharinenstraße 1, 7, 9, 11, 15, 17, 21B.

Erhaltungssatzung

Es gilt die Erhaltungssatzung M 12 nach § 172 BauGB aus dem Jahr 1988 zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Andere Planungen

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

Es liegen folgende Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet: ISAS Nr.: 43, 318, 5101-0 und 5228-0.

Seit 2012 befindet sich das Plangebiet in der Liste der Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG). Des Weiteren gilt für das Plangebiet eine Vorkaufsrechtsatzung.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, da im beschleunigten Verfahren einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Verfahren der Innenentwicklung sind gegeben:

- Es handelt sich um ein Planvorhaben innerhalb des Siedlungsbereichs.
- Die festzusetzende Grundfläche liegt unterhalb der Obergrenze des §13 a Abs.1 Nr.1 BauGB.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Es gibt keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

6. Planerische Konzeption

Das Leonhardsviertel ist eines der wenigen Quartiere in Stuttgart, in welchem die historische Bau- und Stadtstruktur weitgehend erhalten und ablesbar geblieben ist. Ziel ist es daher, das Leonhardsviertel in seinem Charakter als historisches Altstadtviertel zu stärken. Spezielles Augenmerk liegt hierbei auf dem Erhalt der historischen, kleinteiligen Körnung des Viertels. Die ursprüngliche Charakteristik des Leonhardsviertels soll wiederhergestellt und eine ausgewogene Nutzungsmischung mit Stärkung der Wohnnutzung und Neuregelung der Zulässigkeit von Vergnügungstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wettbüros angestrebt werden. Fehlentwicklungen der letzten Jahre hinsichtlich der Gestaltung von Fassaden und nicht adäquater Werbeanlagen sollen zukünftig vermieden werden.

Festsetzungen

Die vorhandene städtebauliche Struktur entspricht in ihrer kleinteiligen Nutzungsmischung einem Mischgebiet. Dieser Charakter soll beibehalten und gestärkt werden.

Es ist deshalb beabsichtigt, künftig die Art der Nutzung von der heute geltenden Baustaffel 1 der Ortsbausatzung von 1935 in ein Mischgebiet zu ändern. Innerhalb dieses Gebietstyps sind Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Bordellen und bordellartigen Betrieben, die bereits vor 1985 und seither ununterbrochen existierten und die in dem enger gefassten Bereich der Satzung von 1985/18 bzw. 2003/22 liegen, soll Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauGB gewährt werden. Dabei sollen Erneuerungen und Änderungen zulässig, sonstige Erweiterungen und Nutzungsänderungen jedoch nicht zulässig sein. Vergnügungstätten und Wettbüros sollen ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Baurechtsnovelle 2017 käme alternativ zur geplanten Mischgebietsfestsetzung evtl. auch die Festsetzung eines sogenannten Urbanen Gebietes in Betracht, sofern auch hiermit ein Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben gewährleistet werden kann.

Über weitere qualifizierte planungsrechtliche Bebauungsplanfestsetzungen hinaus sollen auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen erlassen werden, die bereits im Rahmen der vorgesehenen Gestaltungssatzung für das Leonhardsviertel erarbeitet wurden (s. GRDRs 450/2015 Beschluss zur Erstellung einer Gestaltungssatzung Leonhardsviertel vom 14. Juli 2015). Die geplanten Inhalte dieses bereits begonnenen Verfahrens mit dem Ziel, die historische städtebauliche Struktur und Körnung sowie ortsbildprägenden Merkmale vorhandener Bebauung zu erhalten sowie künftige Baumaßnahmen sensibel einzufügen und zu gestalten, sollen in den Bebauungsplan Leonhardsviertel integriert werden.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Leonhardsviertel (Stgt 293) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes anstelle der Baustaffel 1 der Ortsbausatzung kommt es durch die Planung voraussichtlich eher zu einer Einschränkung der möglichen baulichen Dichte, möglicherweise sogar zu Verbesserungen in Bezug auf die Umweltbelange.

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

Artenschutz: Durch die Planung kommt es nach derzeitigem Planungsstand nicht zu einer Intensivierung der derzeit möglichen baulichen Nutzung. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Ein Artenschutzgutachten ist nicht erforderlich.

Baumschutz: Im Geltungsbereich befinden sich aufgrund der historisch gewachsenen, dichten Baustruktur nur wenige geschützte Baumbestände. Erhebliche Auswirkungen auf den Baumbestand sind durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Boden (Altlasten) und Wasser: Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Altlastenverdachtsflächen ISAS Nr. 42, 318, 5101-0 und 5228-0.

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

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

Luft und Klima: Die Hauptstätter Straße ist im Klimaatlas als Straße mit hoher bis sehr hoher Luftbelastung dargestellt. Inwieweit sich daraus planerische Konsequenzen ergeben, ist im weiteren Verfahren zu untersuchen.

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

Im weiteren Planungsprozess wird deshalb zu prüfen sein, durch welche Maßnahmen (z. B. Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe) der Tendenz zur Ausbildung einer Wärmeinsel entgegengewirkt werden kann.

Menschliche Gesundheit (Verkehrsemissionen): Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen (Lärm, Luftschadstoffe) aus den umgrenzenden Straßenräumen belastet. Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2012 beläuft sich die verkehrsbedingte Lärmbelastung in der Hauptstätter Straße auf über 80 dB(A) tags bzw. 60 - 65 dB(A) nachts, am Wilhelms- und Leonhardsplatz auf 70 - 75 dB(A) tags bzw. 45 - 50 dB(A) nachts und im Bereich der Katharinenstraße auf 45 - 50 dB(A) tags bzw. 35 - 40 dB(A) nachts. Auch wenn die Überplanung des Gebiets an sich keine negativen Wirkungen auf die Lärmsituation hervorruft, kommt es durch die Neuausweisung der Art der Nutzung zu Konflikten mit den bereits vorhandenen Lärmimmissionen. Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, inwiefern passive und aktive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden können, um die erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 von bis zu 20 dB(A) tagsüber und bis zu 15 dB(A) nachts abzumildern.

Kultur - und sonstige Sachgüter: Im Geltungsbereich befinden sich eine Vielzahl von Gebäuden, die in der Liste der geschützten Kulturdenkmale gemäß § 2 DschG erfasst sind: Hauptstätter Straße 39, 41, 43, 45, 47, 49, Weberstraße 2, 3, 4, 5a, 6, 8, 10, 16, 22, 24, 26, 32, Richtstraße 1, Leonhardstraße 1, 5, 13, 18, Leonhardsplatz 21, Jakobstraße 6, 10, Wilhelmsplatz 6 und Katharinenstraße 1, 7, 9, 11, 15, 17, 21B. Eingriffe in den Denkmalbestand sind zunächst nicht zu erwarten. Inwiefern im Zuge der Abwägung aber auch andere städtebauliche Ziele wie bspw. eine stärkere Durchgrünung der Innenhöfe als Maßnahme der Anpassung an den Klimawandel zu diskutieren sind und der planungsrechtlichen Sicherung einzelner baulicher Anlagen entgegen stehen, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 16. Januar 2017

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor