

Stuttgart, 25.04.2024

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) in Stuttgart-Nord  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO  
ohne Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	14.05.2024 16.05.2024

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nordbahnhof-/ Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord vom 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht mit Datum vom 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

**Kurzfassung der Begründung**

Die Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau, konnte die Flächen des ehemaligen Auto-Staiger Areals zwischen Friedhofstraße, Nordbahnhofstraße und Pragfriedhof erwerben und plant die Realisierung eines neuen, gemischt genutzten Stadtquartiers mit Schwerpunkt urbanem Wohnen. Gleichzeitig hat der Eigenbetrieb leben & wohnen (ELW) der Landeshauptstadt Stuttgart das auf eigenem Grundstück gelegene Männerwohnheim an der Nordbahnhofstraße aufgegeben und durch den Neubau einer Betreuungseinrichtung für Männer an der Friedhofstraße ersetzt.

Die bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzte städtische Grünfläche entlang des Pragfriedhofs soll darüber hinaus als öffentliche Grünfläche mit Wegen und (Ball-) Spielflächen für Kinder planungsrechtlich gesichert werden. Die Skateranlage soll als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden und wurde zur Reduzierung der Lärmemissionen eingehaust (GRDRs 278/2014). Zusammen ermöglicht dies die Entwicklung eines mischgenutzten urbanen Stadtquartiers, das in Verbindung mit der bereits konzipierten nördlich angrenzenden Wohnbebauung den Auftakt zum Nordbahnhofviertel bildet.

Um für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele einen qualitätsvollen Planungsvorschlag zu erhalten, lobte das Siedlungswerk zusammen mit dem ELW am 12. Februar 2013 einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Der Entwurf des ersten Preisträgers Architekturbüro KBK Architekten Belz/Lutz in Zusammenarbeit mit dem Büro g2 Landschaftsarchitekten aus Stuttgart wurde für die Erarbeitung des Bebauungsplans zu Grunde gelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 41 500 m<sup>2</sup>.

Das städtebauliche Konzept des 1. Preisträgers sieht eine 5- bis 6-geschossige Bebauung entlang der Nordbahnhofstraße und der Friedhofstraße mit 5- bis 8-geschossigen Punkthäusern im rückwärtigen Bereich zum Pragfriedhof und einem 7-geschossigen städtebaulichen Hochpunkt an der Ecke Nordbahnhof-/Friedhofstraße vor, so dass sich das Quartier zur Grünanlage und dem Pragfriedhof hin öffnet. Durch das Quartier ist ein großzügiger Boulevard mit Aufenthaltsqualität geplant, der das Gebiet fußläufig mit dem nördlich angrenzenden Neubau-Quartier (Bebauungsplan 2019/4) verbindet. Untergeordnete Wegeverbindungen ermöglichen den Blick von der Nordbahnhofstraße bis zum Baumbestand des Pragfriedhofes und bilden mit ihren Baumreihen das orthogonale Raster zum Boulevard.

Neben der Wohnbebauung und dem Neubau der Betreuungseinrichtung für Männer sind im neuen Stadtquartier zwei Kindertagesstätten (3- und 5-gruppig) sowie kleinere Gewerbeeinheiten und ein Nachbarschaftstreff mit einem „Raum der Begegnung“ vorgesehen.

Für das Gebiet gelten derzeit alte Baulinienpläne i. V. m. der Baustaffel 3 (Gemischtes Gebiet) gemäß Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1997/3. Zur Umsetzung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum und zur planungsrechtlichen Sicherung der bislang als Verkehrsfläche festgesetzten Grünanlage entlang des Pragfriedhofs ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die geplante Festsetzung der (Ball-)Spielflächen für Kinder im Bereich der öffentlichen Grünfläche erfordert einen Abbau des bestehenden Volleyballspielfeldes als auch des Bolzplatzes. Durch die Zulässigkeit von (Ball-)Spielflächen für Kinder in der geplanten Festsetzung der öffentlichen Grünfläche kann dieser Abbau jedoch kompensiert werden.

Mit der jetzigen Neuüberplanung des Gebietes werden die baulandpolitischen Grundsätze des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) umgesetzt. Entsprechende Regelungen wurden im städtebaulichen Vertrag vor dem Auslegungsbeschluss getroffen.

## Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 22. Juli 2014 den **Aufstellungsbeschluss** gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB** für den Bebauungsplan Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord gefasst, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu ermöglichen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** nach **§ 3 Abs. 1 BauGB** wurde im März/April 2015 durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Die **frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach **§ 4 Abs. 1 BauGB** wurde im August/September 2016 durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Anlage 5).

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs Nordbahnhof-/ Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurde am 18. Juli 2017 vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen und vom 18. August bis zum 29. September 2017 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die **Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurde gemäß **§ 4a Abs. 2 BauGB** parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Stgt 272 nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Bedenken gegen die Bebauungsplaninhalte (siehe Anlage 6).

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 22. Juli 2014 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst: Das Flurstück 9388/2 liegt aufgrund Nichtverfügbarkeit nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## Redaktionelle Anpassungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden im Textteil und in der Begründung redaktionelle Anpassungen zur Verdeutlichung verschiedener Sachverhalte vorgenommen. Ferner musste aufgrund von aktuellen Planungserkenntnissen eine Beurteilung der Tiefgaragenzufahrten nach TA-Lärm erfolgen und die Schalltechnische Untersuchung angepasst werden. Die Planung bezieht sich nun auf das Gutachten und den Nachweis des Schallschutzes nach TA-Lärm jeweils mit Datum vom 14. Dezember 2017. Die Umsetzung der schalltechnischen Anforderungen gemäß Gutachten vom 14. Dezember 2017 erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Nach der letzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** hat sich der Bebauungsplanentwurf minimal verändert: der Bebauungsplanentwurf musste in puncto der festgesetzten Lage der Baufenster entlang der Friedhofstraße angepasst werden, um auf eine geänderte Planung des Vorhabenträgers zu reagieren. Diese grafischen Anpassungen der Festsetzungen erforderten eine **erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**.

Diese wurde vom 23. Juli bis 13. September 2021 im Amt für Stadtplanung und Wohnen durchgeführt und die entsprechenden Unterlagen parallel im Internet zur Verfügung gestellt. Die zur grafischen Anpassung eingegangenen Stellungnahmen waren einheitlich zustimmend (siehe Anlage 7).

### Bauvorhaben:

Um eine zügige Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen, wurden für das Bauvorhaben die baurechtlichen Genehmigungen auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt. Das Bauvorhaben kann in Kürze abgeschlossen werden.

### **Klimarelevanz**

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet. Beitragsrechtlich sind die Nordbahnhofstraße und Friedhofstraße bereits abgeschlossene Fälle, bei denen Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen.

Die innere Erschließung über die Planstraßen A, B und C wurde in einem Erschließungsvertrag geregelt und über den Erschließungsträger auf eigene Kosten hergestellt.

Die Höhe der Kanalbeiträge liegt insgesamt bei 103.965,54 €.

Der Planungsvorteil beträgt unter Zugrundelegung einer zukünftig zulässigen durchschnittlichen GFZ von ca. 2,3 rd. 13,9 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten verpflichtet. Weiterhin hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche gemäß SIM als geförderten Wohnungsbau zu entwickeln und die Kosten für die Errichtung zweier Kindertagesstätten im Gebiet zu übernehmen. Des Weiteren wurden im städtebaulichen Vertrag u.a. Regelungen zu Baumersatzpflanzungen und Artenschutz getroffen.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung des Beschlussantrages
2. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022
3. Planzeichnung vom 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022
4. Textteil vom 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022
5. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
6. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
7. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4a (3) BauGB
8. Städtebaulicher Vertrag vom 10. Juli 2017

## **Ausführliche Begründung des Beschlussantrags**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Am 22. Juli 2014 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) die Aufstellung des Bebauungsplans Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord im Normalverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.1 BauGB einstimmig beschlossen (GRDRs 451/2014).

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Nord hat am 21. Juli 2014 der GRDRs 451/2014 und damit der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

### **2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Fassung vom 4. Juni 2014 und der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss in der Fassung vom 14. April 2014 wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27. März 2015 bis 27. April 2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich ausgelegt.

Zudem bestand am 14. April 2015 im Rahmen eines Erörterungstermins, der im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung stattfand, die Möglichkeit, Anregungen zu den ausgelegten Planunterlagen vorzubringen und Fragen zur Planung zu stellen. Hierbei erschienen keine Bürger.

Während der Auslegung in der Planauslage im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im August/September 2016 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen sind in der Anlage 5 mit einer entsprechenden Stellungnahme dargestellt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

#### **4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB**

Am 17. Juli 2017 wurde in öffentlicher Sitzung des Bezirksbeirats Nord über den vorliegenden Bebauungsplan Stgt 272 beraten und dem Beschlussantrag zur Auslegung einstimmig zugestimmt.

Am 18. Juli 2017 beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord vom 9. Mai 2017 mit Begründung und Umweltbericht vom 9. Mai 2017 zur Auslegung (GRDrs 430/2017). Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 9. Mai 2017, mit umweltbezogenen Gutachten zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie wesentliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu Umweltbelangen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18. August 2017 bis zum 29. September 2017 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus.

Während dieser Zeit sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen bzw. Anregungen vorgebracht worden.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde nach § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt.

#### **5. Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach der letzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat sich der Bebauungsplanentwurf minimal verändert: der Bebauungsplanentwurf musste in puncto der festgesetzten Lage der Baufenster entlang der Friedhofstraße angepasst werden, um auf eine geänderte Planung des Vorhabenträgers zu reagieren. Diese grafischen Anpassungen der Festsetzungen erforderten eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB. Diese wurde vom 23. Juli bis 13. September 2021 im Amt für Stadtplanung und Wohnen durchgeführt und die entsprechenden Unterlagen parallel im Internet zur Verfügung gestellt. Die zur grafischen Anpassung eingegangenen Stellungnahmen waren einheitlich zustimmend (siehe Anlage 7).

#### **6. Planerische Konzeption**

Die Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau, konnte die Flächen des ehemaligen Auto-Staiger-Areals zwischen Friedhofstraße, Nordbahnhofstraße und Pragfriedhof erwerben und plant die Realisierung eines neuen, gemischt genutzten Stadtquartiers mit Schwerpunkt urbanem Wohnen. Gleichzeitig hat der Eigenbetrieb leben & wohnen (ELW) der Landeshauptstadt Stuttgart das auf eigenem Grundstück gelegene Männerwohnheim an der Nordbahnhofstraße aufgegeben und dies durch den Neubau einer Betreuungseinrichtung für Männer an der Friedhofstraße ersetzt.

Die bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzte städtische Grünfläche entlang des Pragfriedhofs soll darüber hinaus als öffentliche Grünfläche mit Wegen und (Ball-) Spielflächen für Kinder planungsrechtlich gesichert werden. Die Skateranlage soll als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden und wurde zur Reduzierung der Lärmemissionen eingehaust (GRDrs 278/2014). Aufgrund des neuen Bebauungsplans, der die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht, kommt es zum Abbau des Volleyballfeldes, was zu einer weiteren Unterversorgung der öffentlichen Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder und Jugendliche im Stadtbezirk Nord führt. Im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklungen im Nordbahnhofviertel und Stuttgart Rosenstein wird daher geprüft, ob weitere öffentliche Spielflächen umgesetzt werden können, um der Unterversorgung entgegenzuwirken. Die städtebauliche Zielsetzung dieses Bebauungsplans ist die Entwicklung eines mischgenutzten urbanen Stadtquartiers, das in Verbindung mit der bereits konzipierten nördlich angrenzenden Wohnbebauung den Auftakt zum Nordbahnhofviertel bildet.

Um für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele einen qualitätsvollen Planungsvorschlag zu erhalten, lobte das Siedlungswerk zusammen mit dem ELW am 12. Februar 2013 einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Der Entwurf des ersten Preisträgers Architekturbüro KBK Architekten Belz/Lutz in Zusammenarbeit mit dem Büro g2 Landschaftsarchitekten aus Stuttgart wurde für die Erarbeitung des Bebauungsplans zu Grunde gelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 41 500 m<sup>2</sup>. Entsprechend dem Wettbewerbsentwurf soll im Plangebiet eine 5- bis 6-geschossige Bebauung entlang der Nordbahnhofstraße und der Friedhofstraße mit 5- bis 8-geschossigen Punkthäusern im rückwärtigen Bereich und mit einem 7-geschossigen städtebaulichen Hochpunkt an der Ecke Nordbahnhof-/Friedhofstraße realisiert werden.

Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Auftakt zum neuen Wohngebiet bildet der an der Südostecke liegende Eingangsplatz. Der öffentliche Platz mit ergänzenden Nutzungen leitet in das Quartier ein und schafft den räumlichen Übergang zu den zentralen Einrichtungen des Gesamtquartiers. Dort ist ein Nachbarschaftstreff angedacht. Das Gebäude 9 integriert den Nachbarschaftstreff, eine 5-gruppige Kindertagesstätte als auch den Raum der Begegnung mitsamt deren Innen- und Pausenhöfen in das Ensemble.

Die neue Betreuungseinrichtung für alleinstehende Männer des ELW soll als Ersatz für das abgängige Männerwohnheim an der Ecke Nordbahnhof-/Friedhofstraße in die Gesamtkonzeption des Quartiers integriert werden. Der neue Standort befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebietes und schließt an die Friedhofstraße und die eingehauste Skateranlage an.

Entlang der Nordbahnhofstraße werden die Proportionen der nördlich anschließenden Wohnblöcke (Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof, Stuttgart-Nord (2019/4)) aufgenommen und bis zum beschriebenen Eingangsplatz an der Kreuzung Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße der Topografie folgend fortgeführt.

An der Friedhofstraße schließt eine straßenbegleitende Bebauung das Gebiet im Süden ab. Im rückwärtigen Bereich löst sich die Struktur der Wohnhöfe immer mehr in Einzelgebäude auf und endet mit der Fortführung der Reihe der Punkthäuser / Stadtvillen des nördlich anschließenden Gebiets zum Grünstreifen vor dem Pragfriedhof. In das südlichste Punktgebäude soll zusätzlich eine 3-gruppige Kita in Ergänzung der 5-gruppigen Kita im Gebäude 8 integriert werden.

Das Grün- und Freiraumkonzept gibt dem neuen Wohngebiet Mitte und Struktur. Rückgrat dieser Ordnung ist der zentrale Boulevard, der am südlichen öffentlichen Platzbereich sowie am Gebäudetor an der Friedhofstraße beginnt und über die im Norden gelegene Landschaftstreppe an die Grünanlage am Pragfriedhof Richtung Martinskirche anschließt.

Im südlichen Bereich (Planstraße A) ist der Boulevard für den motorisierten Individualverkehr befahrbar, der nördliche Teil ist dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Die Befahrbarkeit für Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird gewährleistet. Über diesen Boulevard wird auch eine Verknüpfung zum Wegenetz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ermöglicht, so dass hier eine maximale Durchlässigkeit gewährleistet ist.

Durch die Ausrichtung dieses linearen Freiraumbereichs auf die Martinskirche wird das neue Wohngebiet wie selbstverständlich mit den gewachsenen Strukturen des Nordbahnhofviertels verbunden. Neben dieser Verknüpfung mit dem Bestand verzweigt sich der zentrale Boulevard auch in die innere Grünzone des nördlichen Baugebietes, so dass hier durch die Realisierung beider Bauvorhaben ein als Ensemble erkennbarer neuer Stadtbaustein für das Gebiet entstehen kann.

Am zentralen Boulevard entstehen vielfältige Nischen für Ruhezeiten, Bänke, Spielmöglichkeiten im Wohnquartier.

Die städtebauliche Struktur definiert klare und attraktive Wegeverbindungen zu den öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Bereichen. Die zwei untergeordneten kleineren Durchwegungen des Quartiers, die den Blick von der Nordbahnhofstraße bis zum Baumbestand des Pragfriedhofes ermöglichen, bilden mit ihren Baumreihen das orthogonale Raster zum Boulevard. Diese der klaren Orientierung dienende Ordnung wird durch die differenzierte, verwinkelte Ausbildung der privaten Wohnhöfe kontrastiert, die im direkten Wohnumfeld der angrenzenden Gebäude den privatesten Bereich der Bebauung bilden.

Die verkehrliche Erschließung wird als Ringerschließung über die Planstraßen A, B und C geplant, so dass ein Großteil des Wohnquartiers autofrei bleibt (Ausnahme Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge).

Die Parkierung des Gesamtareals erfolgt in drei Tiefgaragen, die ihre Zufahrten an der Nordbahnhofstraße sowie an der öffentlichen Ringerschließung im Süden des Quartiers nachweisen. Die inneren Erschließungswege und Bereiche sind so ausgebildet, dass eine Befahrbarkeit (durch Rettungs- und Müllfahrzeuge) gewährleistet ist.

Aufgrund von Veränderungen bei der Linienführung des Schienenverkehrs wird die Friedhofstraße künftig nicht mehr von der Stadtbahnlinie U15 durchfahren. Die Stadtbahntrasse in Richtung Innenstadt wird entlang der Nordbahnhofstraße weitergeführt. Die Abzweigung in die Friedhofstraße entfällt ersatzlos.

Im Zuge der Veränderung der Linienführung wird die Friedhofstraße neugestaltet und der Straßenquerschnitt an die Gegebenheiten angepasst bzw. verschmälert.

## **7. Verfahren/Bauvorhaben**

Der Bebauungsplan Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Mit dem Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 18. Juli 2017 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst: Das Flurstück 9388/2 liegt aufgrund Nicht-Verfügbarkeit nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) wurde im Bereich Nordbahnhof-/Friedhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord im Parallelverfahren im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB geändert und ist seit Bekanntmachung vom 26. Juli 2018 wirksam. Anstelle Gemischter Baufläche (Bestand) und Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Planung) ist nun Wohnbaufläche (Umnutzung) dargestellt.

Um eine zügige Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen, wurden für das Bauvorhaben die baurechtlichen Genehmigungen auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt. Das Bauvorhaben kann in Kürze abgeschlossen werden.

## **8. Umweltbelange/Artenschutz**

Auf die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter wird im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf ausführlich eingegangen (Anlage 2). Zusammenfassend sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter zu erwarten. Durch die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt rechnerisch ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die nach Bewertungsmodell des Stuttgarter Biotopatlases durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zum bislang geltenden Planungsrecht eine Verbesserung der Gesamtsituation.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind wesentliche Stellungnahmen zu Umweltbelangen eingegangen, die in die Abwägungstabellen in den Anlagen 5 und 6 dargestellt sind und, soweit möglich, im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

## **9. Planungsvorteil**

Der Planungsvorteil beträgt unter Zugrundelegung einer zukünftig zulässigen durchschnittlichen GFZ von ca. 2,3 rd. 13,9 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

## **10. SIM**

Im künftigen Stadtquartier mit Schwerpunkt urbanem Wohnen sollen ca. 330 bis 340 Wohnungen unterschiedlichster Prägung entstehen. Der Wohnungsbau besteht dabei überwiegend aus Stadtwohnungen in Form von Eigentumswohnungen und aus einem Anteil von mindestens 20 % gefördertem Wohnungsbau gemäß SIM mit je einer Hälfte der Wohnfläche für „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) und Mietwohnungen im Bereich „Sozialer Mietwohnungsbau“ (SMW).

Weitere im Rahmen des SIM umzusetzende Maßgaben sind die Gewährleistung städtebaulicher und grünordnungsrechtlicher Mindestqualitätsstandards. Der Vorhabenträger baut eine 3-gruppige sowie eine 5-gruppige Kindertagesstätte und übernimmt die Verfahrenskosten.

Die weiteren Modalitäten wurden im städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

## **11. Finanzielle Auswirkungen**

### **11.1 Städtebaulicher Vertrag**

Im städtebaulichen Vertrag (siehe Anlage 8) wurden u. a. folgende Regelungen zwischen der Stadt und der Siedlungswerk GmbH vereinbart:

- Architekturgestaltung
- Außenanlagen
- Dachgestaltung
- Grün- und Freiflächengestaltung
- Wegerechte/Fahrrechte
- Baumersatzpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen
- Artenschutz
- Soziale Infrastruktur/Kita
- Anteil und Wohnungsgemeinde für den geförderten Wohnungsbau nach SIM

## 11.2 Kosten

### Grunderwerbskosten

Im Geltungsbereich wurde der Grunderwerb für Teilflächen vollzogen.

### Infrastrukturkosten

Für den Rückbau und Umgestaltung der Friedhofstraße mit Gestaltung des Gehweges (mit Baumpflanzungen) sowie für die Umgestaltung und Signalisierung in der Nordbahnhofstraße sind Kosten in Höhe von 1.500.118,19 € angefallen.

### Kostenerstattungsrecht nach § 135a Baugesetzbuch

Erstattungsfähige Ausgleichsmaßnahmen, die unter § 135a BauGB fallen, sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt.

## 11.3 Beitragsrecht

### Erschließungsbeitragsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet. Aus beitragsrechtlicher Sicht handelt es sich bei der Friedhofstraße und Nordbahnhofstraße um vorhandene Erschließungsanlagen, bei denen Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen.

Der geplante Platzbereich an der Kreuzung Nordbahnhof- und Friedhofstraße stellt Auftakt, Verknüpfung und Eingang zum Quartier dar und ist nicht befahrbare Verkehrsfläche. Die angrenzenden Baugrundstücke sind über die Nordbahnhofstraße, die Friedhofstraße sowie die Planstraße A erschlossen, so dass der Platzbereich keinen, die Erschließung vermittelnden beitragsfähigen Wohnweg für die angrenzenden Baugrundstücke darstellt.

Die innere Erschließung über die Planstraßen A, B und C wurde in einem Erschließungsvertrag geregelt und über den Erschließungsträger auf eigene Kosten hergestellt.

Die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit ermöglichen eine Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr von der Nordbahnhofstraße durch das Quartier zur Grünanlage und zum nördlich angrenzenden Quartier. Diese Wege sind nicht durch die Allgemeinheit befahrbar. Es besteht lediglich Fahrrecht zugunsten der Müllabfuhr, der Feuerwehr und der Rettungsdienste. Die Bewohner können die einzelnen Gebäude über Tiefgaragen direkt anfahren. Da die angrenzenden Grundstücke bereits über Anbaustraßen (Tiefgaragenzufahrten) erschlossen sind, handelt es sich bei diesen Wegen nicht um die Erschließung vermittelnde, beitragsfähige Wohnwege.

### Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge fließen – bis höchstens zur neuen zulässigen Geschossfläche – nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird.

Für diese Mehrgeschossfläche wurde ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Dieser liegt insgesamt bei 103.965,54 €.

## **12. Flächenbilanz**

WA-Fläche	ca. 2,36 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,42 ha
Skateranlage (Fläche für den Gemeinbedarf)	ca. 0,16 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,21 ha
<hr/>	
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4,15 ha