

Stuttgart, 02.11.2022

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Stuttgart 21 - Teilgebiet C1 (Stgt 151) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord - Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	15.11.2022
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	21.11.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	22.11.2022

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Stuttgart 21 – Teilgebiet C1 (Stgt 151) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord in der Fassung vom 21. Oktober 2022 und die Begründung mit Umweltbericht vom 21. Oktober 2022 sowie die weiteren wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert und ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Begründung

Sachstand und Erforderlichkeit:

Nach der nahezu abgeschlossenen Aufsiedlung im Teilgebiet A 1 des Verkehrs- und Städtebauprojekts Stuttgart 21 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Teilgebiets C 1 geschaffen werden.

Der künftige Stadtteil Stuttgart Rosenstein wird als neues Bindeglied zur Innenstadt fungieren und einen neuen Übergang zu den bisher durch die Gleisanlagen weitestgehend abgeschirmten Stadtbezirken Stuttgart-Mitte, -Nord und -Ost schaffen.

Stuttgart Rosenstein soll insgesamt zu einem urbanen Stadtteil mit hoher Nutzungsvielfalt, attraktiven öffentlichen Räumen, identitätsstiftenden Orten und international angesehenen kulturellen Angeboten ausgebaut werden.

Gleichzeitig soll die Gelegenheit genutzt werden, im Rahmen der IBA (Internationale Bauausstellung) StadtRegion Stuttgart 2027 entstehende Ideen zu entwickeln und umzusetzen. Das „Quartier C1 Wagenhallen“ wurde am 27. Juli 2020 durch Beschluss des IBA Aufsichtsrats zum offiziellen IBA-Projekt gekürt.

Teile des sich in Aufstellung befindlichen Geltungsbereiches sind zurzeit noch eisenbahnrechtlich gewidmet. Dies betrifft im Wesentlichen den vorhandenen und aktuell noch für den Abtransport von Baumaterial der S21-Baustelle genutzten Schienenstrang im östlichen Bereich, angrenzend an die Bebauung an der Nordbahnhofstraße und nördlich des Deportationsmahnmals. Diese Flächen werden wahrscheinlich auch über das geplante Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes noch nicht von der Eisenbahnnutzung freigestellt sein.

Dieser Umstand erfordert nun gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 16. Juli 2002 eine Reduzierung des Geltungsbereiches auf die für die IBA 2027 notwendigen Bausteine des Interimsstandorts der Württembergischen Staatstheater Stuttgart (zukünftig WST), Quartiershub sowie die Öko- und Sozialpioniere. Dieser verkleinerte, nun ca. 7,2 ha große Geltungsbereich soll vorzeitig zur Rechtskraft gebracht werden. Für weitere bahnrrechtlich gewidmete Flächen im verkleinerten Geltungsbereich wurde bereits ein Freistellungsantrag beim Eisenbahn-Bundesamt gestellt. Der Bebauungsplan auf den verbleibenden Flächen des ursprünglichen Geltungsbereichs soll im Anschluss an die eisenbahnrechtliche Freistellung der entsprechenden Flächen zur Rechtskraft gebracht werden.

Der Bereich Stuttgart Rosenstein ist im Regionalplan vom 22. Juli 2009 als regional bedeutsamer Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Die Planung steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang. Sie schafft die Voraussetzung für neue Wohn- und Arbeitsstätten in einem zentrumsnahen Bereich und ermöglicht somit die Schonung von Freiflächen in peripheren Lagen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (2010) der Landeshauptstadt Stuttgart ist für diesen Bereich eine Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft ein „Grünkorridor/Grünvernetzung“, dieser verbindet den östlich gelegenen Schlierholzweg im Nordbahnhofviertel mit dem westlich angrenzenden Wagenhallenareal im Bereich der Panoramastrecke.

Stand des Bebauungsplanverfahrens:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Stgt 151 erfolgte am 16. Juli 2002. Aus dem damaligen Geltungsbereich wurde in den Jahren 2009/2010 das Umfeld der Wagenhallen sowie der angrenzenden Hedwig-Dohm-Schule herausgelöst und in einem separaten Verfahren als Bebauungsplan Stgt 151.1 am 3. Februar 2011 (2011/2) zur Rechtskraft gebracht.

Eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens über die gesamte verbleibende Fläche des Geltungsbereichs von ca. 16,7 ha wurde am 28. Juli 2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik beschlossen.

Betroffene städtische Ämter und Behörden wurden kontinuierlich in die Planung einbezogen. Die LHS konnte eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe etablieren, welche im 3-Wochen-Turnus tagt und aktuelle Fragen und Probleme interdisziplinär behandelt.

Des Weiteren wurden Gutachten zu Lärmimmissionen sowie der Belastung durch Luftschadstoffe erstellt, deren Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

Die Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden im Vorfeld des Verfahrens beteiligt und aufgefordert, Stellungnahmen abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 07. Mai 2021 bis zum 07. Juni 2021 (ohne Checkliste zum Scoping) sowie vom 29. Juni 2021 bis zum 20. Juli 2021 (mit Checkliste zum Scoping) durchgeführt.

Hier wurden insgesamt 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Zuge dieser Beteiligung wurden viele Hinweise abgegeben, zum Teil wurden auch Einwände gegen die Planung vorgebracht. Die Stellungnahmen und Hinweise wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07. Mai 2021 bis zum 07. Juni 2021 durchgeführt. Der Erörterungstermin fand am 18. Mai 2021 als Videokonferenz gemäß Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG) statt. Hier gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein, es wurden zudem 6 Fragen im Erörterungstermin gestellt.

Die Zusammenfassungen mit den Stellungnahmen der Verwaltung ist den Anlagen 5 und 6 zu entnehmen.

Auslegungsbeschluss:

Zur Weiterführung des Verfahrens ist es erforderlich, die Auslegung des Bebauungsplans zu beschließen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erforderlichen Unterlagen öffentlich auszulegen. Maßgeblich sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 21. Oktober 2022.

Mit dem Auslegungsbeschluss wird der Geltungsbereich von ursprünglich 16,7 ha auf nun 7,2 ha verkleinert.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Weise, dass der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht sowie der Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen ausgelegt werden und öffentlich einzusehen sind. Im gleichen Zeitraum stehen die Unterlagen im Internet zur Einsicht zur Verfügung.

Es werden zudem folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen ausgelegt:

- Stellungnahmen Deutsche Bahn AG – DB Immobilien gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01. Juni 2021 und 15. Juli 2021
- Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Denkmalschutz gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01. Juni 2021
- Stellungnahmen Regierungspräsidium Stuttgart – Umwelt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 04. Juni 2021 und 08. Juli 2021

- Stellungnahme Verschönerungsverein Stuttgart e.V. gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 04. Juni 2021
- Stellungnahmen Amt für Umweltschutz gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 08. Juni 2021 und 23. Juli 2021
- Stellungnahme Gesundheitsamt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01. Juli 2021
- Stellungnahme NABU Stuttgart e.V. gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 29. August 2021
- Luftschadstoffgutachten Bebauungsplan „Stuttgart 21 – Teilgebiet C1“ in Stuttgart-Nord (Stgt 151) vom 03. Februar 2022
- Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Stuttgart 21 – Teilgebiet C1 (Stgt 151) in Stuttgart-Nord vom 11. April 2022
- Gutachten für die Bauleitplanung zum Vorkommen geschützter Arten in Stuttgart im Jahr 2019 „Stuttgart Rosenstein: C1-Areal und Operninterim“ vom Oktober 2019 (aktualisiert im Dezember 2019)
- Gutachten zur Durchführung und Auswertung der Versickerungsversuche für das Gebiet C1, Stuttgart 21, Geoteam Schaffer vom 14. Dezember 2011
- Regenwasserkonzept im Rosensteinviertel „Bebauungsplan Stuttgart 21 - C1 Bereich Nr. 151.2“, Atelier Dreiseitl vom 22. August 2011
- Artenschutzgutachten: Erfassung von Eidechsen und Brutvögeln in externen Maßnahmenflächen in den Stadtteilen Mühlhausen und Bad Cannstatt vom September 2021
- Artenschutzgutachten: Ermittlung des Aufwertungspotenzials zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Erläuterungsbericht vom 30. November 2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, faktorgruen Landschaftsarchitekten vom 24. Oktober 2022
- Entwurf der Planung für die Herstellung Ersatzhabitate vom September 2021

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.

Ziele des städtebaulichen Entwurfs:

Die Planungen im Teilgebiet C1 unterstehen den übergeordneten städtebaulichen Zielen der

- Umsetzung von Stuttgart Rosenstein auf der Grundlage des Rahmenplans von asp Architekten mit Koeber Landschaftsarchitektur,
- Schaffung von bezahlbaren Wohnungen in größerer Anzahl,
- Realisierung eines städtischen IBA-Projektes an den Wagenhallen bis zum Präsentationsjahr 2027,
- Schaffung des ersten Bausteins als Experimentierfeld / Inkubator für Stuttgart Rosenstein,
- Schaffung der ersten Bausteine der "Maker-City" und des neuen Vorfelds der Wagenhallen und
- Möglichkeit einer Zwischennutzung als Interimsstandort der WST.

Für das Teilgebiet C1 wird die von asp Architekten als „Maker-City“ bezeichnete Struktur vorgeschlagen. Das Gebiet soll Wohnen, Arbeiten und Produktion eng miteinander verweben und in einer modularen, flexiblen und innovativen Weise erstellt werden. Der Planungsbereich soll die vorhandene Struktur des Nordbahnhofviertels stadträumlich und funktional ergänzen.

Entsprechend der Konzeption besteht die „Maker City“ aus zwei unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen: die nördlich gelegenen „Pioniere Urbaner Produktion“ sowie die „Öko- und Sozialpioniere“ im Süden.

Mit den geplanten Baukörpern der „Pioniere Urbaner Produktion“ soll zudem die Möglichkeit geschaffen werden, den Interimsstandort der WST unterzubringen. Im November 2018 hatte sich der Verwaltungsrat der WST auf die Weiterentwicklung des Bau-felds C1 an den Wagenhallen als prioritären Standort für ein Interim für die WST ver-ständigt. Der Interimsstandort soll als Vorgriff auf die „Maker-City“ als Zwischennutzung erstellt werden. Hier wurde eine Machbarkeitsstudie durch das Büro Bez + Koch erstellt, wie ein Hochbauentwurf zur interimistischen Unterbringung der WST mit den im Städtebau vorgesehenen Baukörpern funktionieren kann. Diese Studie hatte zum Er-gebnis, dass zwei der drei Baukörper bereits für die Vornutzung in zweckgemäßem Zu-stand errichtet werden können, lediglich die eigentliche Interimsspielstätte als modula-er und rückbaubarer Baukörper errichtet werden muss.

Das Teilgebiet C1 ist im Wettbewerbsergebnis als gemischt genutzte Fläche darge-stellt und wurde mit dieser Vorgabe in der Rahmenplanung behandelt. Es besteht ein großes Potenzial für eine anspruchsvolle Nutzungsmischung aus Gewerbe, Kreativ-wirtschaft, Kultur und Wohnen. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Nutzung und Ausbildung der Sockelzonen zu legen. Insbesondere bei einer Wohnnutzung ist auf eine Abgrenzung zum öffentlichen Raum und angemessene Privatheit zu achten. Es sollen belebte Erdgeschosszonen mit vielfältiger Mischung, Gastronomie und Nahver-sorgungsangeboten ermöglicht werden. Der Wagenhallenplatz als große Freifläche und Experimentierraum ist die neue Mitte im Quartier. Wechselnde Akteur*innen be-spielen und beleben den Platz. Der Ort soll zugleich Anziehungspunkt für die gesamte Stadt sein. Der Platz bietet eine hohe Flexibilität für Veranstaltungen, Kunst, Auffüh-rungen, Improvisation, Kultur und Soziales.

Im Quartier sind unterschiedliche öffentliche Grün- und Freiräume vorgesehen, welche v.a. die Bildung von Nachbarschaften und Gemeinschaft fördern sollen:

- Die jeweiligen Quartiere orientieren sich um innere Grün- und Freiflächen, welche Raum für Erholung, Aufenthalt und gemeinschaftliche Nutzungen (u.a. urbanes Gärtnern, Kita-Freiflächen, Spielflächen) ermöglichen sollen.
- Multifunktionale Freiflächen direkt am Gebäude, die sogenannten „Aurazonen“, dienen der Verzahnung von Außen- und Innenräumen als Aneignungsflächen für Nutzer*innen, zur Belebung des öffentlichen Raums und zur Förderung des Aus-tauschs der Bewohner, Nutzer, Anlieger und Besucher.

Im Süden angrenzend zum Pragfriedhof werden die bereits vorhandenen Kleingärten erhalten und in Teilen neu geordnet. Ergänzend schließen sich Grün- und Freiflächen für gemeinschaftliches Urbanes Gärtnern/ Urbane Landwirtschaft an.

Die „Maker City“ ist als autoarmes Quartier geplant. Der öffentliche Personennahver-kehr wird im Quartier gegenüber dem Kfz-Verkehr priorisiert. Die „Maker City“ ist be-reits heute durch die bestehenden U-Bahnlinien entlang der Heilbronner Straße und der Nordbahnhofstraße sowie den S-Bahn Halt Nordbahnhof an den ÖPNV ange-bunden. Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des neuen Quartiers erfolgt von der Heilbronner Straße über die Hedwig-Dohm-Straße. Von dieser führt eine Quartiersstraße mit begleitenden Gehwegen nördlich bis zum geplanten Quartiershub. Der ruhende Verkehr der „Maker City“ (Wohnen, Gewerbe, Besucher*innen) wird im Quartiershub gebündelt. Hier sind Car-Sharing-Angebote, Sharing-Angebote für be-wegungseingeschränkte Personen, E-Ladestationen u.a. vorgesehen.

Die inneren Verkehrsflächen im nördlichen Teilgebiet sowie um die Blöcke der „Öko- und Sozialpioniere“ und den Wagenhallen werden als Mischverkehrsfläche ausgebildet und sollen von Durchgangsverkehr freigehalten werden. Lediglich Anlieferungs-, Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsverkehr sind hier vorgesehen. Fußgänger*innen, Radfahrer*innen und MIV teilen sich den Raum gleichberechtigt. Weitere Fuß- und Radwege verbinden das Quartier mit den benachbarten Stadtteilen.

Für weitere Erläuterungen wird auf Anlage 4 – Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für Infrastrukturmaßnahmen, etc. werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Die Kosten für die Hochbauten der Interimsspielstätte der WST wurden in GRDRs 162/2022 dargestellt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat SI
Referat JB
Referat T
Referat WFB
Referat AKR
Referat SOS

OB/82
L/OB-RZ

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1a Lageplan C1 mit Interimsspielstätte der WST vom 22. Juni 2022

Anlage 1b Lageplan C1 Gesamt vom 22. Juni 2022

Anlage 2 Bebauungsplan vom 21. Oktober 2022

Anlage 3 Textteil zum Bebauungsplan vom 21. Oktober 2022

Anlage 4 Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht vom 21. Oktober 2022

Anlage 5 Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage 6 Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

SW Geschützte Daten

1. <Anlagen>