

Stuttgart, 14.03.2019

**B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften  
Nordbahnhofstr./Am Pragfriedhof S-Nord (Stgt 271)  
- B-Plan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB  
- Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB u. §74 LBO mit Anregungen  
i.S.v.§ 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Einbringung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	09.04.2019 11.04.2019

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nordbahnhofstraße - Am Pragfriedhof im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 271) wird in der Fassung vom 10. April 2014 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 10. April 2014/12. Februar 2019.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Es wird festgestellt, dass die Anregung i. S. v. § 3 (2) BauGB nicht übernommen wurde.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung angepasst.

**Kurzfassung der Begründung**

Planungsziel

Die Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart (Siedlungswerk) konnte die südlich der Eckartstraße entlang der Nordbahnhofstraße gelegenen gewerblich genutzten ehemaligen Flurstücke 9392/2, 9391/1, 9391/5 und 9392/3 sowie das Flurstück 9388/3 und darüber hinaus einen Teil des westlich angrenzenden städtischen Flurstücks 9378/3 erwerben. Dies ermöglicht den Auftakt zu einer baulichen Neuordnung und wohnbaulichen Entwicklung an der Nordbahnhofstraße.

Das ca. 13 700 m<sup>2</sup> große Areal ist Teil des Gesamtprojektes „Rosenstein“. Als einem der ersten Projekte im Rahmen der von Stuttgart 21 ausgehenden städtebaulichen Entwicklung Stuttgarts kommt der Bebauung des Areals große Bedeutung zu.

Das städtebauliche Konzept des 1. Preisträgers sieht eine 5- bis 6-geschossige Blockrandbebauung entlang der Eckart- und Nordbahnhofstraße vor mit 4- bis 6-geschossigen Punkthäusern im rückwärtigen Bereich, so dass sich das Quartier zur Grünanlage und dem Pragfriedhof hin öffnet. Entlang der Eckartstraße ist eine Verbreiterung und Gestaltung des Gehweges geplant. Zusätzlich soll der Vorbereich der Kirche aufgewertet werden.

Darüber hinaus soll die bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Grünanlage entlang des Pragfriedhofs planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der jetzigen Neuüberplanung des Gebietes wurden die baulandpolitischen Grundsätze des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) umgesetzt. Es gelten die Konditionen der GR Drs. 894/2010 vom 24. März 2011.

### Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 30. April 2013 den **Aufstellungsbeschluss** gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB** für den Bebauungsplan Nordbahnhofstraße - Am Pragfriedhof im Stadtbezirk Stuttgart Nord (Stgt 271) gefasst, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu ermöglichen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** nach **§ 3 Abs. 1 BauGB** wurde im Mai 2013 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 Mai/Juni 2013 durchgeführt. Die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** fand im Februar/März 2014 statt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (siehe Anlage 5).

Der **Auslegungsbeschluss** gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurde am 20. Mai 2014 vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats einstimmig gefasst. Die öffentliche **Auslegung des Bebauungsplanentwurfs** mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 10. Juni 2014 bis 18. Juli 2014. Innerhalb dieses Zeitraums ist eine Anregung eingegangen (siehe Anlage 7).

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 10. Juni 2014 bis 18. Juli 2014 fand eine **erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB** statt (siehe Anlage 6).

### Redaktionelle Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung redaktionelle Änderungen zur Verdeutlichung und Aktualisierung verschiedener Sachverhalte vorgenommen. Eine erneute Auslegung wurde nicht erforderlich, da diese Streichungen, Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

### Aktualisierung der Katasterkarte nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Katasterkarte kontinuierlich aktualisiert. Diesem Bebauungsplan liegt keine aktuelle Katasterkarte zu Grunde, sondern die Katasterkarte, die bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung (2014) ausgelegt wurde. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Flurstücksentwicklungen ist jedoch in der Anlage 9 eine Gegenüberstellung der Katasterkarten (mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung und zum aktuellen Zeitpunkt dargestellt.

### **Umsetzung der Planung**

Mit Entscheidung vom 3. Februar 2015 wurde für das Vorhaben auf Grundlage des § 33 BauGB die Baugenehmigung erteilt. Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich errichtet und die Wohnungen bezogen.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Im städtebaulichen Vertrag (Anlage 10) sind u. a. folgende Regelungen zwischen der Stadt und dem Siedlungswerk für die Neubebauung im Plangebiet getroffen worden:

- Planungsleistungen für erforderliche Gutachten und Erhebungen
- Architekturgestaltung
- Werbeanlagen
- Grün- und Freiflächengestaltung
- Wegerechte / Fahrrecht für Müllabfuhr
- Baumersatzpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen
- Artenschutz
- Soziale Infrastruktur / Kita / Kostenübernahme
- Anteil und Wohnungsgemeinde für den geförderten Wohnungsbau nach SIM
- Wärme- und Stromversorgung

Carsharing-Plätze

### **Finanzielle Auswirkungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet. Beitragsrechtlich sind die Nordbahnhofstraße und die Eckartstraße bereits abgeschlossene Fälle, bei denen Umbaumaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen. Es findet allerdings noch ein Rückfluss an Kanalbeiträgen statt. Diese belaufen sich auf rund 50.000 €.

Der Planungsvorteil beträgt rd. 3,5 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Ausführliche Begründung des Beschlussantrages
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 10. April 2014/12. Februar 2019
3. Planzeichnung vom 10. April 2014 (unmaßstäblich)
4. Textteil des Bebauungsplans vom 10. April 2014
5. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB)
6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
7. Anregung der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
8. Berichtigung des Flächennutzungsplans Stuttgart vom 31. März 2014
9. Gegenüberstellung der Katasterkarten (mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung und zum aktuellen Zeitpunkt
10. Städtebaulicher Vertrag vom 15. Januar 2015

## **Ausführliche Begründung des Beschlussantrags**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Am 30. April 2013 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des Bebauungsplans Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 271) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB einstimmig beschlossen (GRDRs 166/2013).

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Nord hat am 29. April 2013 der GRDRs 166/2013 und damit der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

### **2. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss i. d. Fassung vom 10. April 2013 wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13. Mai bis 31. Mai 2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich ausgelegt. Während der 14-tägigen Auslegung in der Planauslage im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Zudem bestand am 15. Mai 2013 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. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10. Juni 2014 bis 18. Juli 2014. Innerhalb dieses Zeitraums ist eine Anregung eingegangen (siehe Anlage 7), die im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags berücksichtigt wurde.

### **3. 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 Mai/Juni 2013 durchgeführt. Im Februar/März 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten. Die eingegangenen Anregungen sind in der Anlage 5 mit einer entsprechenden Stellungnahme des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung dargestellt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (siehe Anlage 5).

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 10. Juni 2014 bis 18. Juli 2014 fand eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Grund der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war die Änderung der Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und der Traufhöhen (TH) aufgrund der fortgeschrittenen Hochbauplanung.

Die vorgebrachten Anregungen wurden in den städtebaulichen Vertrag (Anlage 10) aufgenommen. Die Gründe, warum Anregungen nur teilweise oder nicht berücksichtigt werden konnten, sind in der Anlage 6 dargestellt.

#### **4. Städtebauliches Konzept und Umsetzung der Planung**

Das städtebauliche Konzept des aus dem vom Siedlungswerk ausgelobten nicht offenen Realisierungswettbewerb hervorgegangenen 1. Preisträgers sieht eine 5- bis 6-geschossige Blockrandbebauung entlang der Eckart- und Nordbahnhofstraße vor mit 4- bis 6-geschossigen Punkthäusern im rückwärtigen Bereich, so dass sich das Quartier zur Grünanlage und dem Pragfriedhof hin öffnet. Die typische Blockrandbebauung des Nordbahnhofviertels wird dabei aufgenommen und in selbstständiger Weise unter Beachtung der ortstypischen Merkmale fortgeführt. Durch die Blockrandbebauung kann ein klarer Straßenraum gebildet und gleichzeitig die dahinterliegende Bebauung vor Immissionen geschützt werden.

Die zur Nordbahnhofstraße und nach Süden hin abfallende Topografie wird durch Mauern entlang der Nordbahnhofstraße abgefangen, so dass die Erdgeschosswohnungen vor Verkehrsimmissionen geschützt werden. Auf diese Weise kann die Tiefgarage ohne Rampe erschlossen werden.

Den zentralen Freibereich des Quartiers bildet der begrünte Quartiershof mit integrierten Spielflächen, der als Aufenthaltsfläche für die künftigen Bewohner dient. Durch die Abstände zwischen den Gebäuden entlang der Nordbahnhofstraße und den halböffentlichen Wegen im Gebiet besteht eine hohe Durchlässigkeit von der Nordbahnhofstraße ins Quartier zum zentralen Freibereich und weiter zur Grünanlage. Damit ist eine qualitätsvolle Durchwegung durch das Quartier auch für die Öffentlichkeit gewährleistet.

Entlang der Eckartstraße ist eine Verbreiterung und Gestaltung des Gehweges Gegenstand der Planung. Durch das Zurücksetzen der Bauflucht entlang der Eckartstraße wird die Martinskirche in ihrer Bedeutung hervorgehoben und wieder besser von der Nordbahnhofstraße wahrgenommen. Zusätzlich soll der Vorbereich der Kirche, der bisher nur als Parkplatz genutzt wurde, in Zukunft als Adresse für die Kirche und attraktiver Freibereich sowie als Auftakt des Grünzugs und Eingang zum Friedhof fungieren.

Darüber hinaus soll die bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Grünanlage entlang des Pragfriedhofs planungsrechtlich gesichert werden und damit der Naherholung der Bewohner des Nordbahnhofviertels und als attraktive Wegeverbindung dienen.

Mit Entscheidung vom 3. Februar 2015 wurde für das Vorhaben auf Grundlage des § 33 BauGB die Baugenehmigung erteilt. Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich errichtet und die Wohnungen bezogen.

#### **5. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die in § 13a Abs. 1 BauGB hierfür genannten Voraussetzungen sind gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs Gemischte Baufläche (M-Fläche) dar. Um die Wohnbebauung in diesem Bereich realisieren zu kön-

nen, ist die FNP-Darstellung in Wohnbaufläche (Umnutzung) zu ändern. Der FNP Stuttgart wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst (siehe Anlage 8).

## **6. Umweltbelange / Artenschutz**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Unabhängig hiervon wurden alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Im Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Für das Baugebiet liegt ein Baumgutachten des Büros für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch vom 15. Februar 2012 vor. Die gemäß Baumgutachten als erhaltenswert eingestuft Bäume im Baugebiet (davon fallen 23 Bäume unter die Baumschutzsatzung) sowie sechs weitere Bäume außerhalb des Baugebiets (davon fallen 4 Bäume unter die Baumschutzsatzung) konnten aufgrund des städtebaulichen Konzeptes nicht erhalten bleiben. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags und im vorliegenden Bebauungsplan wurden Ersatzpflanzungen festgelegt.

Die vier Straßenbäume, die aufgrund der neuen Fußgängerquerung der Nordbahnhofstraße entfernt werden mussten, sind auch Teil der Baumbilanz, da die Maßnahme in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebiets steht.

Zur Ermittlung der artenschutzfachlichen Situation im Plangebiet und zur Beurteilung des Maßnahmenbedarfs hat die Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung eine Erhebung des Bestandes von Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt (Artenschutzfachliche Beurteilung mit Maßnahmenbedarf der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trauter, vom Dezember 2012). Das Büro kommt zu der Einschätzung, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung oder zum funktionalen (ggf. vorgezogenen) Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt angenommen werden müssen, sondern in vielen Bereichen Verbesserungen des derzeitigen Zustands zu erwarten sind.

## **7. Planungsvorteil**

Der Planungsvorteil beträgt rd. 3,5 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 auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

## 8. Finanzielle Auswirkungen

### 8.1 Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag wurden u. a. folgende Regelungen zwischen der Stadt und dem Siedlungswerk für die Neubebauung im Plangebiet vorgesehen:

- Planungsleistungen für erforderliche Gutachten und Erhebungen
- Architekturgestaltung
- Werbeanlagen
- Grün- und Freiflächengestaltung
- Wegerechte / Fahrrecht für Müllabfuhr
- Baumersatzpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen
- Artenschutz
- Soziale Infrastruktur / Kita / Kostenübernahme
- Anteil und Wohnungsgemeinde für den geförderten Wohnungsbau nach SIM
- Wärme- und Stromversorgung
- Carsharing-Plätze

### 8.2 Kosten

#### Grunderwerbskosten

Es entstehen keine Kosten, weil kein Grunderwerb erforderlich ist.

#### Infrastrukturkosten

Für die Umgestaltung des Kirchenvorbereichs und des Rückbaus der Eckartstraße mit Gestaltung des Gehweges (mit Baumpflanzungen) sowie für die Signalisierung in der Nordbahnhofstraße entstehen noch nicht näher bezifferte Kosten.

#### Kostenerstattungsrecht nach § 135a Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist für das Verfahren Stgt 271 nicht anzuwenden.

### 8.3 Beitragsrecht

#### Erschließungsbeitragsrecht

Bei der Nordbahnhofstraße und der Eckartstraße handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle, bei denen Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen würden.

#### Kanalbeitragsrecht

Es findet noch ein Rückfluss an Kanalbeiträgen statt. Unter Berücksichtigung des bisher veranlagten Baubestandes beträgt der Rückfluss an Kanalbeiträgen – unter dem Vorbehalt der Unverbindlichkeit geschätzt – rund 50.000 Euro.

## 9. Flächenbilanz

Wohngebiet	ca. 0,87 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,19 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,31 ha</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1,37 ha



