

Stuttgart, 16.05.2024

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Stuttgart 21 – Teilgebiet C1 (Stgt 151) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord
– Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit
Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	04.06.2024 06.06.2024

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 / 22. April 2024 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzungen beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 21. Oktober 2022 / 22. April 2024.

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

Es wird festgestellt, dass die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Sachstand und Erforderlichkeit:

Nach der nahezu abgeschlossenen Aufsiedlung im Teilgebiet A1 des Städtebauprojekts Stuttgart 21 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Teilgebiets C1 geschaffen werden.

Künftig wird Stuttgart Rosenstein 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 einen urbanen Charakter haben mit hoher Nutzungsvielfalt, attraktiven öffentlichen Räumen, identitätsstiftenden Orten und international angesehenen kulturellen Angeboten.

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.

Der Bereich des Städtebauprojekts Stuttgart 21 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 (LHS) ist für den Bereich des Teilgebiets C1 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.

Klage gegen die eisenbahnrechtliche Freistellung der Flächen:

Teilweise befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches noch eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen. Mit Bescheid vom 17. Januar 2023 wurden die betreffenden Flurstücke vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die gegen diese Freistellungsentscheidung erhobenen Widersprüche wurden vom EBA als unzulässig zurückgewiesen.

Dagegen hat eine Privatperson hat Klage beim Verwaltungsgericht Stuttgart erhoben, über die noch nicht entschieden ist.

Mit Schreiben vom 17. Juni 2023 beantragte die LHS beim EBA die Anordnung der sofortigen Vollziehung des Freistellungsbescheides gem. §§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4, 80 a Abs. 1 Nr. 1 VwGO. Am 7. Juli 2023 hat das EBA antragsgemäß die sofortige Vollziehung des Freistellungsbescheides angeordnet. Hiergegen wurden keine Rechtsmittel eingelegt

Im Hinblick auf den beabsichtigten Satzungsbeschluss bat die LHS eine externe Kanzlei um Prüfung der Frage, ob für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Freistellungsbescheid nach § 23 AEG bestandskräftig sein muss oder ob zumindest ausreichend rechtlich tragfähige Ansatzpunkte dafür gegeben sein müssen, dass der Freistellungsbescheid mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bestandskräftig wird. Das Rechtsgutachten dieser Kanzlei vom 2. August 2023 kommt zu dem Fazit, dass die LHS wegen der sofort vollziehbaren Freistellungsentscheidung berechtigt ist, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen sowie auf dessen Grundlage Baugenehmigungen für bahnfremde Nutzungen zu erteilen.

Ablauf 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 (Stgt 151.1) als Bebauungsplan 2011/2 am 3. Februar 2011 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 (STA) beschlossen.

Die Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden im Vorfeld des Verfahrens beteiligt und aufgefordert, Stellungnahmen abzugeben. Die förmliche **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. Im Zuge dieser Beteiligungen 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. Es wird auf die Anlage 5 verwiesen.

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. Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein, es wurden zudem sechs Fragen im Erörterungstermin gestellt. Es wird auf die Anlage 6 verwiesen.

Die öffentliche **Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am **22. November 2022** beschlossen. Mit dem Auslegungsbeschluss wurde der Geltungsbereich von ursprünglich 16,7 ha auf nun 7,8 ha verkleinert. Grund hierfür war, dass Teile des Geltungsbereiches des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses vom 16. Juli 2002 noch eisenbahnrechtlich gewidmet sind und aktuell nicht freigestellt werden können. Dies betrifft im Wesentlichen den vorhandenen und noch für den Abtransport von Baumaterial der S21-Baustelle genutzten Schienenstrang im östlichen Bereich (die sog. Logistikgleise), angrenzend an die Bebauung an der Nordbahnhofstraße und nördlich des Deportationsmahnmals. Das Bebauungsplanverfahren für die verbleibenden Flächen des ursprünglichen Geltungsbereichs (Bauabschnitt Nord) soll nach Rückbau der Logistikgleise und der anschließenden eisenbahnrechtlichen Freistellung der entsprechenden Flächen weitergeführt werden.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurde vom 9. Dezember 2022 bis einschließlich 23. Januar 2023 durchgeführt. Sie erfolgte in der Weise, dass der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Amt für Stadtplanung und Wohnen ausgelegt wurden und öffentlich einzusehen waren. Im gleichen Zeitraum standen die Unterlagen im Internet zur Einsicht zur Verfügung.

Während des Auslegungszeitraums gingen 72 Stellungnahmen ein, außerhalb davon wurden seitens der Öffentlichkeit weitere 5 Stellungnahmen vorgebracht. Es gingen somit insgesamt 77 Stellungnahmen ein. Es wird auf die Anlage 8 verwiesen.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB** parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 09. Dezember 2022 bis einschließlich 23. Januar 2023.

Insgesamt wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Stellungnahmen gingen von 17 Trägern ein. Es wird auf die Anlage 7 verwiesen.

Redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in den Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Begründung mit Umweltbericht redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Diese wurden teilweise durch Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelöst, teilweise durch geänderte Rahmenbedingungen in der Planung verursacht und dienen auch der Verdeutlichung verschiedener Sachverhalte.

Folgende redaktionelle Änderungen an planungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurden im Wesentlichen vorgenommen:

In der Begründung

2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung:

- Erläuterung des Bedarfs an Wohnraum und des Konzepts der gemischten Stadt.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Geltendes Recht

- Ergänzung der Erläuterung zur Vereinbarkeit der Planung mit dem regional bedeutsamen Siedlungsschwerpunkt (Schwerpunkt Wohnungsbau, Plansatz 2.4.4.2 (Z) Regionalplan Stuttgart).

2.3 Andere Planungen

- Ergänzung des aktuellen Sachstands zum eisenbahnrechtlichen Verfahren Rückbau Gleisvorfeld PFA Logistikgleise sowie Freistellung der Flächen.
- Erläuterungen der bestehenden Baulasten.

3.1 Städtebauliche Konzeption

- Redaktionelle Änderungen.

3.2 Quartiersbereiche und –bausteine

- Erläuterung der Funktion des Quartiershubs.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- Redaktionelle Änderung.

5.1 Ver- und Entsorgung

- Hinweis auf Nahwärmenetz.

5.2 Entwässerung – Konzept Schwammstadt

- Umgang mit Starkregenereignissen.

6. Umweltbelange
 - Ergänzung des Lärmgutachtens mit Bezug auf die neue DIN 18005-1.
 - Weitere Erläuterungen zu möglichen Lärmkonflikten.
 - Ergänzung zum Eingriff in Lebensstätten streng geschützter Arten.
 - Ergänzung zum Schutzgut Klima und Luft.
- 7.7 Pflanzverpflichtungen / Pflanzbindungen
 - Ergänzung zur Dachbegrünung.
 - Ergänzung zur Fassadenbegrünung.
 - Ergänzung der Erläuterungen zu pv1 und pv2 (Begrünung der „Aurazonen“).
8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
 - Redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen

Im Umweltbericht:

- 1.3 Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht
 - Ergänzung Antragstellung Freistellung (analog Anpassung unter Punkt 2.3 der Begründung).
- 1.5 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen
 - Bezug auf neue Schalltechnische Stellungnahme in der Beurteilung gemäß Freizeitlärmrichtlinie.
- 2.3 Schutzgut Boden und Fläche
 - Ergänzung der Sanierungsbedürftigkeit der ISAS-Fläche 4708.
- 5.6 Schutzgut Boden und Fläche
 - Ergänzung der Bodenindexpunkte gemäß BOKS.

Im Textteil:

Unter C. Hinweise wurden Absätze zur „Ausführung und Planung von Garagenzufahrten und Parkhäusern“ sowie zum „Richtfunk bzw. Rundfunkempfang“ ergänzt.

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 Württembergischen Staatstheater (WST).

Für das Teilgebiet C1 wird die von asp Architekten als „Maker-City“ bezeichnete Struktur umgesetzt. 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 Baufelds C1 an den Wagenhallen als prioritären Standort für ein Interim für die WST verständigt. 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 Ergebnis, dass zwei der drei Baukörper bereits für die Vornutzung in zweckgemäßem Zustand errichtet werden können, lediglich die eigentliche Interimsspielstätte als modularer und rückbaubarer Baukörper errichtet werden muss.

Das Teilgebiet C1 ist in der Planung des ersten Preisträgers des „internationalen offenen städtebaulichen Wettbewerbs Rosenstein – Ideen für den neuen Stadtteil“ als gemischt genutzte Fläche dargestellt und wurde mit dieser Vorgabe in der Rahmenplanung behandelt. Die Rahmenplanung wurde am 17. Oktober 2023 in den städtischen Gremien als Grundlage für die weiteren Planungen beschlossen. Es besteht ein großes Potenzial für eine anspruchsvolle Nutzungsmischung aus Gewerbe, Kreativwirtschaft, 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 Nahversorgungsangeboten ermöglicht werden. Der Wagenhallenplatz als große Freifläche und Experimentierraum ist die neue Mitte im Quartier. Wechselnde Akteur*innen bespielen und beleben den Platz. Der Ort soll zugleich Anziehungspunkt für die gesamte Stadt sein. Der Platz bietet eine hohe Flexibilität für Veranstaltungen, Kunst, Aufführungen, Improvisation, Kultur und Soziales.

Im Plangebiet 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. Bei der Planung der Freianlagen wird weiterhin das Konzept der beispielbaren Stadt verfolgt.
- 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 Austauschs der Bewohner*innen, Nutzer*innen, Anlieger*innen und Besucher*innen.

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. Im Verkehrskonzept wird die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs gegenüber dem Kfz-Verkehr priorisiert. Die „Maker City“ ist bereits heute sehr gut durch die bestehenden U-Bahnlinien entlang der Heilbronner Straße und der Nordbahnhofstraße sowie den S-Bahn Halt Nordbahnhof an den ÖPNV angebunden.

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebiets erfolgt von der Heilbronner Straße über die Hedwig-Dohm-Straße. Von dieser führt eine Quartiersstraße mit begleitenden Gehwegen nördlich bis zum geplanten Quartiershub. In der ursprünglichen Konzeption sollte der Quartiershub den ruhenden Verkehr des Quartiers vollständig aufnehmen. Eine mittlerweile durchgeführte Machbarkeitsuntersuchung zum Parken auf diesem Grundstück hat gezeigt, dass gut 300 Stellplätze im vorgesehenen Baufenster umgesetzt werden könnten. Aufgrund der für das Parken eher ungünstigen Geometrie des Baufelds ist dies nur mit (halb-)automatischen Systemen umsetzbar. Vor diesem Hintergrund wurde die Bündelung des gesamten ruhenden Verkehrs im Quartiershub als unwirtschaftlich betrachtet und Alternativen untersucht. Als Lösung ist eine Dezentralisierung derzeit Stand der Planungen, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird.

Unter den Baukörpern der Interimsspielstätte der WST ist eine Tiefgarage mit 80 Stellplätzen vorgesehen. Die Anzahl wurde gemäß VwV-Stellplätze ermittelt. Der Bedarf aus dem Quartier der Öko- und Sozialpioniere soll mit einer Tiefgarage unter Baufeld 5 gedeckt werden.

Der verbleibende ruhende Verkehr der „Maker City“ (Sharing-Mobilität, Besucher*innen) wird weiterhin im Quartiershub untergebracht und mit weiteren Quartiersfunktionen verbunden. Hier sind dann neben Car-Sharing-Angeboten, Sharing-Angeboten für bewegungseingeschränkte Personen, E-Ladestationen, Kita, Trafostation, Bike-Sharing, E-Roller (z.B. Stella), Paketstation, Kiosk, Citylogistik, öffentlich zugängliche Toilette, etc. 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 motorisierter Individualverkehr 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.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für Infrastrukturmaßnahmen etc. werden im Zuge der weiteren Planungen ermittelt und fortgeschrieben.

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

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1a

Lageplan Teilgebiet C1 mit Interimsnutzung der WST vom 22. Juni 2022

Anlage 1b

Lageplan Teilgebiet C1 Gesamt vom 22. Juni 2022

Anlage 2

Bebauungsplan vom 21. Oktober 2022 / 22. April 2024

Anlage 3

Textteil zum Bebauungsplan vom 21. Oktober 2022 / 22. April 2024

Anlage 4

Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht vom 21. Oktober 2022 /
22. April 2024

Anlage 5

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage 6

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

Anlage 7

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 8

Zusammenstellung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB

Anlage SW zu GRDrs 323/2024

<Anlagen>