

Stuttgart, 27.06.2017

Nordbahnhof-/Friedhofstr., S-Nord

A) Änd. 59 FNP, Parallelverf. gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss § 2 (1), § 3 (2) BauGB,

B) BPlan m. Satzung ü. örtl. Bauvorschriften (Stgt 272)

Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	11.07.2017
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	17.07.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	18.07.2017

Beschlussantrag

Zu A)

Der Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) ist im Bereich Nordbahnhof-/Friedhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord als Parallelverfahren im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB zu ändern.

Anstelle der im FNP aktuell dargestellten Gemischten Baufläche (Bestand) und Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Planung) soll zukünftig Wohnbaufläche (Umnutzung) dargestellt werden.

Maßgebend sind die Planzeichnung zur FNP-Änderung Nr. 59 und die Begründung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung, jeweils in der Fassung vom 9. Mai 2017.

Der Entwurf zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplans Stuttgart im Bereich Nordbahnhof-/Friedhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord und die Begründung, jeweils vom 9. Mai 2017, sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Zu B)

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nordbahnhof-/Friedhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 272) und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils mit Datum vom 9. Mai 2017 sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Der Geltungsbereich wurde seit dem Aufstellungsbeschluss vom 22. Juli 2014 angepasst: Das Flurstück 9388/2 (Nordbahnhofstraße 31) liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Kurzfassung der Begründung

Zu A) und B)

Die Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau, konnte die Flächen des ehemaligen Auto-Staiger Areal 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 der Landeshauptstadt Stuttgart (ELW), das auf eigenem Grundstück gelegene Männerwohnheim an der Nordbahnhofstraße aufgegeben und ersetzt dies durch den Neubau einer Betreuungseinrichtung für Männer an der Friedhofstraße.

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 m². Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von 3,6 ha.

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 Schwerpunkt 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 (Stgt 271) 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 eine Pflegeakademie des ELW, 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 Wohngebiets.

Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ist das Plangebiet im Bereich Nordbahnhof-/Friedhofstraße als Gemischte Baufläche (Bestand) bzw. Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Planung) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den o.g. Planungszielen in Wohnbaufläche (Umnutzung) geändert.

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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 22. Juli 2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nordbahnhof-/Friedhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 272) aufzustellen, 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 vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (siehe Anlage 6).

Seit 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.

Der Bebauungsplan Stgt 272 wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird als Parallelverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert (siehe Anlage 2).

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 Höhe der Kanalbeiträge wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Planungsvorteil beträgt unter Zugrundelegung einer zukünftig zulässigen durchschnittlichen GFZ von ca. 1,86 rd. 9,5 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. Ein so ermittelter Planungsvorteil ist nicht geeignet, um daraus Folgen für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) abzuleiten. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger 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 werden im städtebaulichen Vertrag u.a. Regelungen zu Baumersatzpflanzungen und Artenschutz getroffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat keine direkten finanziellen Auswirkungen; mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für neues Planungsrecht im o.g. Bereich geschaffen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB, Referat T, Referat JB, Referat SI, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung des Beschlussantrages
2. Planzeichnung und Begründung zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplans Stuttgart im Bereich Nordbahnhof-/Friedhofstraße in Stuttgart-Nord, jeweils in der Fassung vom 9. Mai 2017
3. Begründung zum Bebauungsplan vom 9. Mai 2017
4. Planzeichnung vom 9. Mai 2017
5. Textteil des Bebauungsplans vom 9. Mai 2017
6. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ausführliche Begründung des Beschlussantrags

Zu B)

1. Aufstellungsbeschluss

Am 22. Juli 2014 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des Bebauungsplans Nordbahnhof-/Friedhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 272) im Normalverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.1 BauGB einstimmig beschlossen (GRDrs 451/2014). In der Vorlage wurde darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

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

2. 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. 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 6 mit einer entsprechenden Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung dargestellt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (siehe Anlage 6).

4. 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 der Landeshauptstadt Stuttgart (ELW) das auf eigenem Grundstück gelegene Männerwohnheim an der Nordbahnhofstraße aufgegeben und ersetzt dies durch den Neubau einer Betreuungseinrichtung für Männer an der Friedhofstraße.

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 m².

Entsprechend dem Wettbewerbsentwurf des ersten Preisträgers KBK Architekten Belz/Lutz 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 Schwerpunkt 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 sind eine Pflegeakademie und 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 (Stgt 271) 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/Stadt villen 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 Ruhezonen, 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 neu gestaltet und der Straßenquerschnitt an die Gegebenheiten angepasst/verschmälert.

Zu A) und B)

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nordbahnhof-/Friedhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 272) wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt die bebaubaren Flächen als „Gemischte Baufläche“ dar. Im südlichen Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan ein Grünkorridor dargestellt, im nördlichen Bereich sind zusätzlich Grün-sanierungsbereiche eingetragen. Die öffentliche Grünanlage entlang des Pragfriedhofs wird als Grünfläche Parkanlage dargestellt. Um die Wohnbebauung auf dem ehemaligen Auto-Staiger-Areal realisieren zu können, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dabei soll der bisher als gemischte Baufläche ausgewiesene Bereich in Wohnbaufläche geändert werden. Dies erfolgt als Parallelverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die in § 13 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen erfüllt sind und die Änderung in ihrem räumlichen Umfang und inhaltlich funktionell von geringer Bedeutung ist.

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

Zu B)

6. Umweltbelange/Artenschutz

Um alle relevanten Umweltbelange bewerten zu können, war die Erarbeitung mehrerer Gutachten erforderlich:

- AFT, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Dezember 2012: Ergänzende Bebauung/Umbau im Bereich Nordbahnhofstraße in Stuttgart – artenschutzfachliche Beurteilung und Maßnahmenbedarf
- Büro für Landschaftsplanung, 24. Dezember 2012: Baumkartierung und -untersuchung zu den Grundstücken Ecke Nordbahnhof-/Friedhofstraße in Stuttgart
- AFT, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, März 2015: Neubebauung Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße in Stuttgart – artenschutzfachliche Beurteilung Phase I
- AFT, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, August 2015: Neubebauung Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße in Stuttgart – artenschutzfachliche Beurteilung
- EGS-Plan, 25. November 2016 (Aktualisierung 9. Mai 2017): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 272 Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße

Auf die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter wird im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf ausführlich eingegangen (Anlage 3).

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.

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 Biotopatlasses durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zum bislang geltenden Planungsrecht eine Verbesserung der Gesamtsituation.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind wesentliche Stellungnahmen zu Umweltbelangen eingegangen, die in die Abwägungstabellen in Anlage 6 aufgenommen wurden und, soweit möglich, im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Stellungnahmen:

- Schreiben des Gesundheitsamtes vom 30. August 2016
- Schreiben des Garten-, Friedhofs und Forstamtes vom 22. September 2016
- Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 23. September 2016

Die Stellungnahmen betreffen die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Klima/Lufthygiene, Tiere und Pflanzen.

Folgende betroffene Umweltbelange werden in den Stellungnahmen im Einzelnen genannt:

- Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- Festsetzung von Mauerseglernisthilfen
- Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes an Gebäude 10
- Immissionskonflikt zwischen vorhandener Spielfläche und Wohnnutzung
- Betrachtung des Mikroklimas
- Größe und Qualität der Baumquartiere
- (Berücksichtigung des) Schienenbonus
- die Zunahme der Umweltbelastungen durch die Planung u.a. durch den Autoverkehr und seine Auswirkungen
- bestehende Belastungen des Bodens (Altlasten)

7. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt unter Zugrundelegung einer zukünftig zulässigen durchschnittlichen GFZ von ca. 1,86 rd. 9,5 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. Ein so ermittelter Planungsvorteil ist nicht geeignet, um daraus Folgen für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) abzuleiten. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

8. SIM

Im künftigen Stadtquartier mit Schwerpunkt urbanem Wohnen sollen ca. 330 - 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.

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag wurden u. a. folgende Regelungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger für die Neubebauung des ehemaligen Auto-Staiger-Areals vorgesehen:

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

9.2 Kosten

Grunderwerbskosten

Im Geltungsbereich hat die Stadt vom Investor noch Teilflächen zu erwerben. Eine grundstücksbezogene Ermittlung der Grunderwerbskosten für die Verkehrsflächen kann erst bei den Erwerbsverhandlungen erfolgen.

Infrastrukturkosten

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

Kostenerstattungsrecht nach § 135a Baugesetzbuch

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

9.3 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 vermittelnder beitragsfähigen Wohnweg für die angrenzenden Baugrundstücke darstellt.

Wegeverbindungen im Wohngebiet:

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 wird ein Kanalbeitrag nachverlangt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

10. 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	<hr/> ca. 4,15 ha

Zu A) und B)

11. Auslegungsbeschluss

Zur Weiterführung des Verfahrens ist es erforderlich, den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 59 zu fassen bzw. zu beschließen und die Planungsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Maßgeblich sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 9. Mai 2017 sowie die Planzeichnung und Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 59 Nordbahnhof-/Friedhofstraße jeweils in der Fassung vom 9. Mai 2017.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 für die FNP-Änderung werden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitlich parallel mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 kann im Verfahren der FNP-Änderung nach § 13 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht.

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht sowie des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung werden folgende Unterlagen ausgelegt, die nur den Bebauungsplan betreffen:

Gutachten

- AFT, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Dezember 2012: Ergänzende Bebauung/Umbau im Bereich Nordbahnhofstraße in Stuttgart – artenschutzfachliche Beurteilung und Maßnahmenbedarf
- Büro für Landschaftsplanung, 24. Dezember 2012: Baumkartierung und -untersuchung zu den Grundstücken Ecke Nordbahnhof-/Friedhofstraße in Stuttgart
- AFT, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, März 2015: Neubebauung Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße in Stuttgart – artenschutzfachliche Beurteilung Phase I
- AFT, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, August 2015: Neubebauung Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße in Stuttgart – artenschutzfachliche Beurteilung
- EGS-Plan, 09. Mai 2017: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 272 Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße
- Verband Region Stuttgart, Stuttgart, 22 Juli 2009: Regionalplan

Wesentliche Stellungnahmen zu Umweltbelangen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden:

- Schreiben des Gesundheitsamtes vom 30. August 2016
- Schreiben des Garten-, Friedhofs und Forstamtes vom 22. September 2016
- Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 23. September 2016