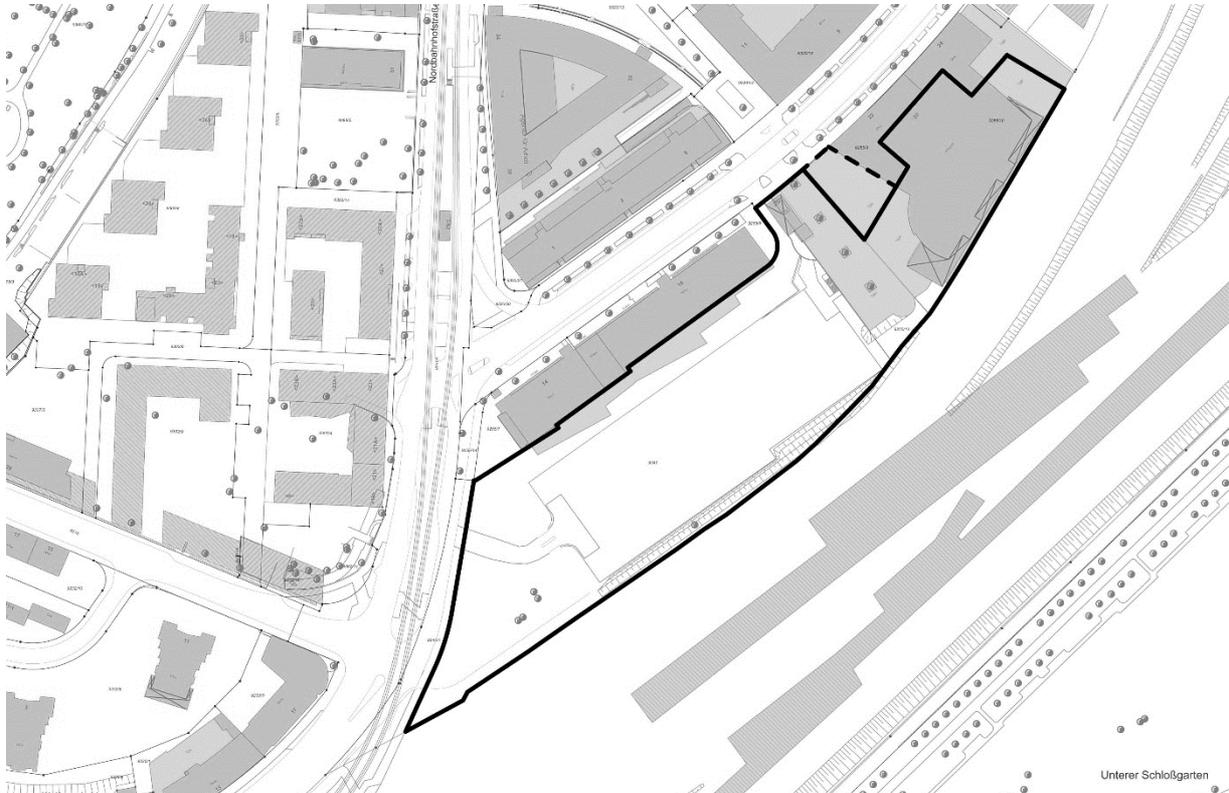


ISARIA Stuttgart GmbH



Städtebauliche Mehrfachbeauftragung (Ideenwettbewerb)

Stuttgart – Quartier am Gleisbogenpark

(Ecke Nordbahnhofstraße/Rosensteinstraße)

Ausschreibung

Entwurf, Stand 26.05.2021

IMPRESSUM

Auftraggeberin

ISARIA Stuttgart GmbH

Leopoldstraße 8

80802 München-Schwabing

Ansprechpartner:

Norbert Wögler

Tel 89 389984 435

Norbert.woegler@isaria-muc.com

Koordination und Durchführung

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Mörikestraße 1

70178 Stuttgart

Tel 0711 – 220076310

Fax 0711 – 220076390

Ansprechpartner:

Sebastian Allhoff

Tel 0711 – 220076317

allhoff@pesch-partner.de

Fotos und Bild-/Kartenmaterial

Landeshauptstadt Stuttgart

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Isaria München Projektentwicklungs GmbH (Abb. 1)

Grafik | Satz

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Ausschreibung teilweise auf genderspezifische Endungen verzichtet. Es wird hiermit ausdrücklich erklärt, dass immer Personen bzw. Personengruppen jeden Geschlechts gemeint sind (m/w/d).

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	2
Teil A Allgemeine Bedingungen.....	1
1. Das Verfahren.....	1
1.1. Anlass	1
1.2. Gegenstand und Ziel.....	1
1.3. Entwurfsaufgaben.....	1
1.4. Verfahrensschritte.....	1
1.5. Verfahrensart	2
1.6. Teilnehmer	2
1.7. Grundsätze und Richtlinien.....	2
1.8. Verfahrensbeteiligte	3
2. Verfahrensunterlagen	4
3. Verfahrensleistungen.....	5
4. Abgabe und formale Behandlung der Verfahrensbeiträge.....	8
5. Termine	8
6. Beurteilungskriterien.....	10
7. Bearbeitungshonorar / Vergütung	10
8. Konsequenzen aus dem Verfahren	10
9. Terminübersicht	11
Teil B Verfahrensaufgabe	12
10. Baugrundstück im Kontext besonderer Stadtentwicklungsprozesse.....	12
11. Städtebauliche Rahmenbedingungen im Bestand.....	13
11.1. Plangebiet.....	13
11.2. Umfeld des Plangebiets	13
11.3. Bestehende und neue S-Bahnführung.....	15
11.4. Topografie.....	16
11.5. Planungsrecht	16
11.6. Baumschutzsatzung.....	17
11.7. Einzelhandelskonzept.....	17
11.8. Satzung zu notwendigen Kfz-Stellplätzen für Wohnungen	18
11.9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM).....	18
11.10. Energiekonzept „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“	18
11.11. Fortschreibung Spielflächenleitplan 2011 / 2012.....	18
11.12. Verkehrsanbindung	18
11.13. Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Baugrundstücks	19

11.14.	ÖPNV	19
11.15.	Schallschutz	19
11.16.	Baulasten, Dienstbarkeiten, sonstige Belastungen und Begünstigungen.....	21
11.17.	Klimatische Situation.....	22
11.18.	Grünstrukturen.....	22
11.19.	Denkmalschutz	23
11.20.	Grundwasser- und Heilquellenschutz	23
11.21.	Altlasten.....	23
12.	Ergebnis Wettbewerb Rosensteinquartier (2019).....	24
13.	Aufgabe der Mehrfachbeauftragung.....	26
13.1.	Wohnen am Gleisbogenpark.....	26
13.2.	Art der baulichen Nutzung	26
13.3.	Maß der baulichen Nutzung	26
13.4.	Baufeld	27
13.5.	Restriktionen aus Baulasten, Dienstbarkeiten und sonstigen Belastungen	28
13.6.	Funktionsprogramm / Nutzungsmischung.....	29
13.7.	Wohnen am Gleisbogenpark.....	30
13.8.	Kindertagesstätten	30
13.9.	Übergang zum Park.....	31
13.10.	Eingriff in die Topografie	31
13.11.	Freiraum	32
13.12.	Private / öffentliche Kinderspielflächen	32
13.13.	Niederschlagsmanagement	32
13.14.	Grünstrukturen und Durchgrünung.....	32
13.15.	Zukünftige Erschließung	33
13.16.	Stellplatzangebot (Tiefgaragen).....	34
13.17.	Stellplatzbedarf Wohnen.....	34
13.18.	Stellplatzbedarf sonstige Nutzungen.....	34
13.19.	Fahrradstellplätze	35
13.20.	Entwicklungsstufen / Bauabschnitte.....	35
13.21.	Brandschutz und Rettungswege	35
13.22.	Entsorgung.....	35
13.23.	Stadtklimatische und lufthygienische Aspekte.....	36
13.24.	Natur- und Artenschutz.....	36
13.25.	Lärm.....	36
13.26.	Energie und Nachhaltigkeit.....	37

13.27. Baukosten und Wirtschaftlichkeit.....	37
TEIL C Impressionen	38
TEIL D ÜBERSICHT DER UNTERLAGEN.....	41

TEIL A | ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

1. Das Verfahren

1.1. Anlass

Die ISARIA Stuttgart GmbH mit Sitz in München beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks Ecke Nordbahnhofstraße / Rosensteinstraße am Gleisbogenpark. Es sollen urbane, innerstädtische Strukturen in hoher und zugleich angemessener Dichte, bei gleichzeitig geringem Flächenverbrauch entstehen. Die Auftraggeberin strebt eine Entwicklung als urbanes Wohnquartier an. Stadt und Landschaft sollen unter dem Thema „Wohnen am Park“ verbunden werden.

Das Areal liegt östlich des „a&o Hostels“ sowie des Jobcenters Stuttgart und nördlich der Gleisanlagen zum Hauptbahnhof. Derzeit wird das ca. 19.160 m² große Gelände im südlichen Bereich als öffentlicher Parkplatz genutzt und im nördlichen Bereich befinden sich das mittlerweile stillgelegte Kino „UFA-Palast“ und der Kinovorplatz mit darunterliegender Tiefgarage.

Im Zuge des Stadtumbauprozesses Stuttgart 21 wird sich die heute von Bahnemissionen geprägte Lage deutlich verändern. Mit der Verlagerung der Bahntrasse und der Erweiterung der Schlossgärten wird die Standortsituation deutlich aufgewertet. Das Quartier am Gleisbogenpark wird direkt am Unteren Schlossgarten Teil des neu entstehenden Rosensteinquartiers.

Der Umsetzungszeitraum zur Bebauung des Areals ist an die Fertigstellung des Bahnprojekts Stuttgart 21 geknüpft. Erst mit Aufgabe der bestehenden Gleisanlagen entfaltet das Grundstück seine hohe Standortqualität. Die Überplanung des Grundstücks soll sich daher an der zukünftigen Situation mit der erweiterten Parkanlage anstelle der heutigen Gleisanlagen orientieren.

1.2. Gegenstand und Ziel

Gegenstand der Mehrfachbeauftragung ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für das Baugrundstück (Quartier am Gleisbogenpark).

Ziel ist die Erarbeitung der städtebaulichen Grundlagen zur anschließenden Implementierung in den Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU) gemäß §6a BauNVO.

1.3. Entwurfsaufgaben

Der städtebauliche Entwurf soll Vorschläge zu folgenden Themenfeldern beinhalten:

- Städtebauliche Typologie
- Dichte und Höhe
- Gliederung der Bebauung in Teilräume
- Wohnen mit Bezug zum Park („Blick ins Grüne“)
- Zugänge und Verbindungen zum Schlossgarten (Gleisbogenpark)
- Öffentliche und private Freiräume
- Nutzungsverteilung
- Umgang mit der Topografie
- Erschließungs- und Stellplatzkonzept
- Nachweis bzw. Berücksichtigung der Baulasten und Dienstbarkeiten
- Definition von Realisierungsstufen

Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die darauf aufbauende Bauleitplanung und Realisierung.

1.4. Verfahrensschritte

Zur Erörterung unterschiedlicher städtebaulicher Lösungsansätze sowie zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Neubebauung des Grundstücks Ecke Nordbahnhofstraße/Rosensteinstraße soll ein zweistufiges Verfahren durchgeführt werden.

Bearbeitungsstufe 1

Die erste Bearbeitungsstufe dient der Findung von grundsätzlichen Lösungsansätzen. Die Teilnehmer sollen städtebauliche Entwürfe erstellen und in der Zwischenpräsentation vorstellen. Es sollen grundsätzliche Aussagen zu den Themen Gebäudestruktur, Dichte, Höhe, Geländeanschluss, Nutzungsverteilung, Erschließung, Orientierung und

Öffnung zum Park sowie Baustufen getroffen werden. Das Gremium wird die Entwürfe erörtern und Hinweise aussprechen.

Bearbeitungsstufe 2

In der zweiten Bearbeitungsstufe sollen die zuvor erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe von den Teilnehmern konkretisiert und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch Aussagen zu Typologie und Wohnformen sowie Freiraumqualitäten formuliert werden. Die Entwürfe werden in einer Endpräsentation von den Teilnehmern vorgestellt. Die Prämierung der Beiträge erfolgt durch das Gremium.

Die Erreichbarkeit der Planungsvorgaben soll in beiden Stufen rechnerisch aufgezeigt werden. Dies ist maßgeblich für die Beurteilung der Arbeiten.

Nach Abschluss des Verfahrens soll als Ergebnis ein städtebauliches Gesamtkonzept vorliegen, das als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers am Gleisbogenpark dient.

1.5. Verfahrensart

Das Verfahren ist als zweistufige, nicht anonyme Mehrfachbeauftragung (Ideenwettbewerb) ausgeschrieben.

Die Mehrfachbeauftragung ist in Anlehnung an §3 (4) der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 ausgeschrieben.

1.6. Teilnehmer

Teilnehmer sind Architekten / Stadtplaner. Die Teilnehmer werden durch die Auftraggeberin gesetzt. Ein Team aus Architekten / Stadtplanern und Freiraumplanern / Landschaftsarchitekten wird vorausgesetzt.

1.7. Grundsätze und Richtlinien

Die Durchführung der Mehrfachbeauftragung erfolgt in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013. Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat Kenntnis vom Verfahren.

Jeder Fachjuror, Teilnehmende, Beirat, Sachverständige, Vorprüfer und Gast willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung in die Bedingungen des in dieser Ausschreibung beschriebenen Verfahrens ein und willigt ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der oben genannten Mehrfachbeauftragung beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, E-Mailadresse, Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung).

Die Ausschreibungsunterlagen dürfen ausschließlich als Unterlagen für diese Mehrfachbeauftragung verwendet werden.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Das Gremium lässt alle Arbeiten zu, die folgende Kriterien erfüllen:

- Fristgerechter Eingang
- Einhaltung der formalen Bedingungen
- Erfüllung wesentlicher Teile des geforderten Leistungsumfangs

Teil B der Ausschreibung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW, die zum Ausschluss führen. Die in der Ausschreibung enthaltenen Vorgaben müssen im Wesentlichen erfüllt sein.

1.8. Verfahrensbeteiligte

Auftraggeberin

ISARIA Stuttgart GmbH

Leopoldstraße 8

80802 München-Schwabing

Ansprechpartner: Norbert Wögler

Tel 89 389984 435, norbert.woegler@isaria-muc.com

- Axel Lohrer | Landschaftsarchitekt und Stadtplaner (Vertreter Gestaltungsbeirat)
- Prof. Christina Simon-Philipp | Architektin und Stadtplanerin | Stuttgart (Vertreterin Städtebauausschuss)
- Prof. Jens Wittfoht | Architekt | Stuttgart
- Prof. Jörg Aldinger | Architekt | Stuttgart
- Norbert Wögler | Geschäftsführung | Isaria München Projektentwicklungs GmbH

Verfahrenskoordination

pp a|s

pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Mörikestraße 1

70178 Stuttgart

Ansprechpartner: Sebastian Allhoff

0711 2200 76317, allhoff@pesch-partner.de

Stellvertretende Fachjuroren (nicht stimmberechtigt, ständig anwesend)

- Detlef Kron | Amtsleiter | Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart | Landeshauptstadt Stuttgart
- Prof. Cornelia Bott | Landschaftsarchitektin | Planungsgruppe Landschaft und Raum | Korntal
- Prof. Vanessa Miriam Carlow | Architektin und Stadtplanerin (Vertreterin Gestaltungsbeirat)

Verfahrensteilnehmer

Folgende, vorab gesetzte Büros haben ihre Teilnahme am Verfahren zugesagt:

- ARP Architekten | Stuttgart
- Barkow Leibinger | Berlin
- blocher partners | Stuttgart
- Goetz Castroph | München
- léonwohlhage | Berlin
- Palais Mai | München
- Riegler Riewe Architekten | Graz
- Studio Malta | Stuttgart

Sachjuroren

(stimmberechtigt, ständig anwesend)

- N.N. | Stadtrat B90/Die Grünen | Landeshauptstadt Stuttgart
- N.N. | Stadtrat CDU | Landeshauptstadt Stuttgart
- N.N. | Stadtrat Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei | Landeshauptstadt Stuttgart
- N.N. | Stadtrat SPD | Landeshauptstadt Stuttgart
- N.N. | Stadtrat FDP | Landeshauptstadt Stuttgart
- David Christmann | Geschäftsführung | Isaria München Projektentwicklungs GmbH

Gremium

Fachjuroren

(stimmberechtigt, ständig anwesend)

- Peter Pätzold | Bürgermeister | Landeshauptstadt Stuttgart (zugleich stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Technik)

Stellvertretende Sachjuroren (nicht stimmberechtigt, ständig anwesend)

- N.N. | Stadtrat B90/ Die Grünen | Landeshauptstadt Stuttgart
- N.N. | Stadtrat CDU | Landeshauptstadt Stuttgart
- N.N. | Stadtrat FW | Landeshauptstadt Stuttgart
- N.N. | Stadtrat AfD | Landeshauptstadt Stuttgart
- N.N. | Stadtrat FG PULS | Landeshauptstadt Stuttgart
- Anika Schmider | Projektentwicklerin | Isaria München Projektentwicklungs GmbH

Die Auftraggeberin behält sich vor, in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart weitere Gremiumsteilnehmer zu benennen oder auszutauschen.

Sachverständige, Berater und Gäste (nicht stimmberechtigt, ständig anwesend)

- Michael Hausiel | Architekt und Stadtplaner | Leiter Abteilung Städtebauliche Planung Rosenstein | Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart | Landeshauptstadt Stuttgart
- Benjamin Gab | Architekt und Stadtplaner | Amt für Stadtplanung und Wohnen | Landeshauptstadt Stuttgart
- Marijana Curic | Stadtplanerin | Amt für Stadtplanung und Wohnen | Landeshauptstadt Stuttgart
- N.N. | N.N. | Abteilung Stadtentwicklung (Sachgebiet Landschaftsplanung, Grünordnungsplanung) | Amt für Stadtplanung und Wohnen | Landeshauptstadt Stuttgart
- Jasmin Hofgärtner | Abteilung Stadtklimatologie (Sachgebiet Luftreinhaltung, Klimaschutz) | Amt für Umweltschutz | Landeshauptstadt Stuttgart

- N.N. | Abteilung Stadtklimatologie (Sachgebiet Lärmbekämpfung) | Amt für Umweltschutz | Landeshauptstadt Stuttgart
- Ortrun Melix | Abteilung Energiewirtschaft (Sachgebiet Energiekonzept Gesamtstadt) | Amt für Umweltschutz | Landeshauptstadt Stuttgart
- N.N. | N.N. | Garten-, Friedhofs- und Forstamt Stuttgart | Landeshauptstadt Stuttgart
- N.N. | N.N. | Branddirektion | Landeshauptstadt Stuttgart
- Sabine Mezger | Stadträtin | CDU | Bezirksvorsteherin Stuttgart Nord
- Andreas Hofer | Architekt | IBA'27
- Armin Sattler | Lärmgutachter | EGS-plan
- Norbert Anstett | Verkehrsplaner | SSP Consult
- N.N. | Projektentwickler | Isaria München Projektentwicklungs GmbH

2. Verfahrensunterlagen

Die folgenden Unterlagen werden den Verfahrensteilnehmern zur Verfügung gestellt und sind Teil der Aufgabenstellung. Die Anlagen enthalten wichtige Hinweise für die Bearbeitung.

- 1) Ausschreibung
- 2) Darstellung Planausschnitte, pp als
- 3) Darstellung Plangebiet, pp al
- 4) Darstellung Restriktionen, pp als
- 5) Darstellung Gebäude- und Geländehöhen, pp als
- 6) Berechnungsblätter | Excel
- 7) Berechnungsblätter | Darstellungshinweise und Berechnungshinweise
- 8) Stadtgrundkarte (DXF), Landeshauptstadt Stuttgart, Oktober 2019
- 9) Höhenlinien (DXF), Landeshauptstadt Stuttgart, Oktober 2019
- 10) Aufmaßplan der Geländehöhen
- 11) Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart zu Hochpunkten, Juli 2001,

zuletzt geändert Dezember 2018

- 12) Bebauungsplan Rosensteinstraße und Rümelinstraße (Stgt960 Teilbereich B), Ausschnitt, Stadt Stuttgart, 1997
- 13) Unterlagen zum Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss Rosensteinstraße (Stgt 318), 2021
- 14) VwV Stellplätze mit Stuttgarter Richtwerten, Stand 09/2019
- 15) Erschließungskonzept, SSP Consult, Mai 2021
- 16) Schalltechnische Untersuchung EGS-plan, Mai 2021
- 17) Bestandspläne Tiefgarage, 2007
- 18) Bestandspläne Parkplatz, 2005
- 19) Bestandspläne Hostel, 2013
- 20) Höhenangaben zum Neubau des S-Bahntunnels
- 21) Höhenangaben zum Notausstieg des S-Bahntunnels
- 22) Plandarstellungen Wettbewerbsentwurf Rosensteinquartier, 1. Preis, asp Architekten und Koeber Landschaftsarchitektur, Juli 2019
- 23) Plandarstellungen Wettbewerbsentwurf ehemaliges Auto-Staiger-Areal, 1. Preis, KBK Architekten, Juni 2013
- 24) Verfassererklärung | Vordruck
- 25) Einsatzmodellplatte M 1:500

Hinweis: Bei Widersprüchen gilt der Ausschreibungstext vor den Angaben in den Anlagen.

3. Verfahrensleistungen

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig.

Stufe 1

Folgende Mindestanforderungen an Verfahrensleistungen werden von den Teilnehmern erwartet:

- 1x Schwarzplan M 1:2.500 (vorgegebener Umgriff, mit Darstellung des Konzerthauses und der Gebäude des Rosensteinquartiers sowie dem bestehenden Überwerfungsbauwerk)
- 1x Lageplan M 1:1.000 (Dachaufsicht mit Einschrieb der Nutzungen, Geschossigkeiten, Höhen Oberkante EG und Dach sowie Darstellung der zusätzlich unterbauten Flächen)
- 1x Schnitt längs M 1:500
- 1x Schnitt quer M 1:500
- Nutzungskonzept (Schematische Verortung aller Nutzungen)
- Erschließungskonzept (Darstellung der Tiefgarageneinfahrten / Ausfahrten sowie ggf. oberirdische Quartiersdurchfahrten, Darstellung der übergeordneten Wegebeziehungen)
- Stufenkonzept (Darstellung von Entwicklungsstufen und Bauabschnitten)
- Freiflächenkonzept (Darstellung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen inkl. privater und öffentlicher Spielflächen und Kita-Spielflächen, Aussichtspunkte in den Gleisbogenpark)
- 1x Perspektive (von Süden, skizzenhaft)
- Erläuterungstext (max. 3 DIN A4 Seiten)
- Flächennachweis (Angabe der privaten Flächen und privaten Flächen mit öffentlicher Widmung, der öffentlichen Spielflächen und sonstigen öffentlichen Flächen, der überbauten Flächen sowie Erschließungs- und Grünflächen, die zu-

sätzlich unterbauten Flächen unter Erschließungs- sowie unter Grünflächen, der Voll-Geschossfläche, der Bruttogrundflächen differenziert nach ober- und unterirdischer Lage und nach Nutzungsarten, Angabe des Stellplatzbedarfs der Kindertagesstätte und sonstiger Nutzungen, des privaten und öffentlichen Kinderspielflächenangebots und des Außenspielflächenangebots der Kindertagesstätten, sowie Angabe der öffentlichen und privaten Grünflächen)

- Digitale CAD-Prüfdatei „Berechnungsplan“ (als PDF und DXF/DWG-Datei oder als VectorWorks-Datei, Darstellung gemäß Darstellungshinweisen, Anlage 7)
- Präsentation
- Verzeichnis der Unterlagen
- Verfassererklärung

Stufe 2

Folgende Mindestanforderungen an Verfahrensleistungen werden von den Teilnehmern erwartet:

- 1x Schwarzplan M 1:2.500 (vorgegebener Umgriff, mit Darstellung des Konzerthauses und des Rosensteinquartiers sowie dem bestehenden Überwerfungsbauwerk)
- 1x Lageplan M 1:500 (Dachaufsicht mit Einschrieb der Nutzungen, Geschossigkeiten, Höhen Oberkante EG und Dach sowie Darstellung der zusätzlich unterbauten Flächen, Darstellung der Gliederung, Nutzung, Begrünung und Gestaltung der Freiräume, Darstellung wesentlicher Geländehöhen, Markierung der Gebäudezugänge und TG-Zugänge)
- 1x Schnitt längs M 1:500 (Darstellung der ober- und unterirdischen Gebäudevolumen, Einschrieb der Gelände-, Erdgeschoss- und Gebäudehöhen sowie Darstellung der Nachbargebäude)
- 2x Schnitt quer M 1:500 (Darstellungsanforderungen siehe Längsschnitt; ein Schnitt schwerpunktmäßige Darstellung

der Gebäude, ein Schnitt schwerpunktmäßige Darstellung des Freiraums bzw. Übergänge des Quartiers zum Freiraum; mindestens ein langer Schnitt mit Darstellung vom Studentenwohnheim bzw. ehemaligem Auto-Staiger-Areal über den Gleisbogenpark bis zum Schlossgarten, Darstellung des Überwerfungsbauwerks und zumindest schematische Darstellung der Höhe der bestehenden Conradi-Hochhäuser und des von ASP geplanten Hochpunktes „Campus Parkschule“ im Auftakt zum Rosensteinquartier)

- Nutzungskonzept (Schematische Verortung aller Nutzungen, Darstellung aller Geschosse inklusive Untergeschosse, Darstellung der vertikalen Erschließung)
- Erschließungskonzept (Schematische Darstellung der Quartierszufahrten, der internen Erschließung und TG-Zufahrten sowie Zugänge zum Park, interne Durchwegung und Vernetzung zum Stadtteil, Stellplatzflächen mit Einschrieb der Anzahl für PKW und Fahrrad, Zuordnung der Stellplätze)
- Stufenkonzept (Schematische Darstellung von Entwicklungsstufen und Bauabschnitten, schematische Darstellung der Stellplatzanzahl und Stellplatzzuordnung pro Stufe)
- Aussagen (Schematische Darstellung) zur Gestaltung der Parkkante zum Gleisbogenpark
- Freiflächenkonzept (Darstellung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen inkl. privater und öffentlicher Spielflächen und Kita-Spielflächen, Aussichtspunkte in den Gleisbogenpark)
- Begrünungskonzept (Darstellung der begrünten, nicht befestigten, befestigten und bebauten Flächen, Darstellung der Anzahl unterbauter /nicht unterbauter Baumstandorte, Angabe Anzahl klein-bis mittelkroniger und mittel- bis großkroniger Bäume)

- Entwässerungskonzept (Schematische Darstellung des Regenwassermanagements für das Oberflächenwasser einschließlich der Bewältigung von Starkregenmengen; Darstellung der versiegelten, teilversiegelten, nicht versiegelten Flächen, Aussagen zur Regenwassernutzung, ober-/ unterirdische Rückhaltung bzw. Rückhaltung in Dachflächen und / oder Versickerung)
- Rettungskonzept (Schematische Darstellung der Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen für Neubauten)
- Müllentsorgungskonzept (Schematische Darstellung der Sammelflächen und temporären Aufstellflächen sowie der Fahrwege der Müllabfuhr)
- Baurechtlicher Nachweis (Schematische Darstellung der Abstandsflächen)
- „Lupe“ Bauabschnitt, M 1:500 (Schematische Darstellung eines vollständigen Bauabschnittes mit Grundrissen, Typologie, Wohnungsanzahl im Gebäude, Grundrissaufteilung in der Wohnung und Bezug zum Freiraum, Einschrieb der Wohnungsgröße ohne Balkone, Loggien oder Terrassen)
- „Lupe“ Erdgeschoss, M 1:500 (Schematische Darstellung der Nutzungen, Grundrissaufteilung und Freiraumgestaltung)
- 1x Perspektive (Rendering von Süden)
- Erläuterungstext (max. 3 DIN A4 Seiten)
- Flächennachweis (Angabe der privaten Flächen und privaten Flächen mit öffentlicher Widmung, der öffentlichen Spielflächen und sonstigen öffentlichen Flächen, der überbauten Flächen sowie Erschließungs- und Grünflächen, die zusätzlich unterbauten Flächen unter Erschließungs- sowie unter Grünflächen, der Voll-Geschossfläche, der Bruttogrundflächen differenziert nach ober- und unterirdischer Lage und nach Nutzungsarten, Angabe des Stellplatzbedarfs der Kindertagesstätte und sonstiger Nutzungen, des privaten und öffentlichen Kinderspielflächenangebots und des Außenspielflächenangebots der Kindertagesstätten, der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der versiegelten, teil- und nicht versiegelten Flächen)
- Digitale CAD-Prüfdatei „Berechnungsplan“ (als PDF und DXF/DWG-Datei oder als VectorWorks-Datei, Darstellung gemäß Darstellungshinweisen, Anlage 7)
- Modell M 1:500 (Einsatzmodell Baugrundstück inklusive Hostel)
- Präsentation
- Verzeichnis der Unterlagen
- Verfassererklärung

Hinweis zu Darstellungen im Bereich der heutigen Bahngleise

In allen Darstellungen ist im Bereich der heutigen Bahngleise die zukünftige Situation entsprechend dem Siegerentwurf des Wettbewerbs zum Rosensteinquartier (asp architekten / Köber Landschaftsarchitektur) als Gleisbogenpark mit dem einseitig freigestellten Überwerfungsbauwerk darzustellen, das in der Plangrundlage enthalten ist (siehe dazu 12, „Ergebnis Wettbewerb Rosenstein“ und Anlage 22, darin insbesondere topografischer Systemschnitt „Parkverzahnung Überwerfungsbauwerk“, Plakat 2).

Außerdem ist der Notausstieg des S-Bahn-Tunnels samt Anbindung zur Nordbahnhofstraße darzustellen. Angaben der geplanten Geländehöhen an der Grundstücksgrenze zur Bahn können dem Lageplan zum Neubau des S-Bahntunnels sowie dem Absteckplan zum Notausstieg des S-Bahntunnels entnommen werden (Anlagen 21 und 22).

4. Abgabe und formale Behandlung der Verfahrensbeiträge

Plananzahl | Planformat

In Stufe 1 ist max. 1 Präsentationsplan im Format DIN A0 (Hochformat) in einfacher Ausfertigung abzugeben. Zusätzlich ist der Plan als Verkleinerung im Format DIN A3 (Hochformat) einzureichen.

In Stufe 2 sind max. 3 Präsentationspläne im Format DIN A0 (Hochformat) in einfacher Ausfertigung abzugeben. Zusätzlich sind die Pläne als Verkleinerungen im Format DIN A3 (Hochformat) einzureichen.

Auf allen Planungsunterlagen sind Nordpfeile und Maßstabsangaben darzustellen.

Die Pläne der eingereichten Arbeiten sollen nicht auf Tafeln aufgezogen werden, sondern auf rollfähigem Papier.

Pläne (digital)

Sämtliche Pläne sind in digitaler Form im Dateiformat DXF/DWG oder VWX (max. VectorWorks 2020) abzugeben. Alle Pläne sind außerdem im Dateiformat PDF und JPG/TIFF (DIN A0, mind. 150 dpi) abzugeben.

Text

Textliche Erläuterungen sind in gedruckter Form (DIN A4, max. 3 Seiten) sowie in digitaler Form im Format DOC/DOCX und PDF abzugeben.

Berechnung

Die Berechnungsblätter sind in gedruckter Form (DIN A3) sowie in digitaler Form im Format XLS/XLSX abzugeben. Zusätzlich ist eine digitale Prüfgrundlage nach Vorgabe des Berechnungsblatts im Dateiformat DXF/DWG oder VWX (max. VectorWorks 2019) und PDF abzugeben.

Kennzeichnung

Die Verfahrensbeiträge sind auf allen Plänen, beigefügten Texten und Berechnungsblättern in der oberen rechten Ecke mit dem Namen des Verfasserbüros (max. 1 cm Höhe und 6 cm Breite) zu versehen. Mehrseitige Texte und Berechnungsblätter werden nur auf der ersten Seite gekennzeichnet und zusammengeheftet.

Die Verfassererklärung ist unterschrieben einzureichen. Mit ihrer Unterschrift versichern die Verfahrensteilnehmer, dass sie die geistigen Urheber der Verfahrensbeiträge sind.

Präsentationen

Die Präsentationen sind nicht am Abgabedatum einzureichen, sondern erst zur Zwischenpräsentation und zur Endpräsentation der Entwurfsbeiträge mitzubringen. Die Präsentationen dürfen lediglich die Inhalte und Darstellungen der fristgerecht eingereichten Unterlagen enthalten.

5. Termine

Ausgabe der Planunterlagen

In der Kalenderwoche 40 wird allen Teilnehmern ein Downloadlink per E-Mail übermittelt. Unter diesem Link werden sämtliche Unterlagen zum Download zur Verfügung gestellt.

Die Modellgrundlage wird den Teilnehmern zugesendet.

Rückfragen

Rückfragen können nach dem Versand der Ausschreibungsunterlagen schriftlich per E-Mail unter folgender Adresse an die Ausloberin gerichtet werden:

allhoff@pesch-partner.de

Bis zum 18.10.2021 eingegangene Rückfragen werden beantwortet und in einem Protokoll mit ergänzenden Erläuterungen festgehalten.

Das Rückfragenprotokoll kommt allen Teilnehmern nach dem Auftakt- und Rückfragenkolloquium zu und wird verbindlicher Teil der Ausschreibung sein.

Virtuelles Auftakt- und Rückfragenkolloquium

Das Auftakt- und Rückfragenkolloquium findet am 10.11.2021 um 10.30 Uhr als Videokonferenz statt. Die Teilnahme wird vorausgesetzt.

Pandemiebedingt wird voraussichtlich keine gemeinsame Besichtigung des Plangebiets durchgeführt werden. Die Teilnehmer werden gebeten, das Plangebiet selbständig zu besichtigen.

Abgabe der Arbeiten in Stufe 1

Der Abgabetermin für die Planunterlagen (Plan und Berechnungsblätter) der Teilnehmer ist der 21.12.2021. Spätestens an diesem Tag sind die entsprechenden Teile der Arbeit kostenfrei für die Auftraggeberin an folgende Postadresse einzureichen:

„Mehrfachbeauftragung Quartier am Gleisbogenpark, c/o pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Mörikestraße 1, 70178 Stuttgart“

oder bis spätestens 16:00 Uhr einzureichen.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Abgabe im Büro pesch partner architekten stadtplaner GmbH gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe. Im Zweifelsfall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen. Es wird deshalb dringend empfohlen, sich Einlieferungsbelege geben zu lassen und diese bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

Präsentation / Gremiumssitzung nach Stufe 1

Nach Abgabe und Vorprüfung der Arbeiten in Stufe 1 tritt das Gremium zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten zusammen. Hierfür werden die Arbeiten von den Teilnehmern präsentiert. Die Präsentation und Sitzung des Gremiums nach Stufe 1 findet am 23.02.2022 statt.

Jedem Teilnehmer steht ein Zeitraum von 20 Minuten für die Präsentation zur Verfügung, außerdem werden 20 Minuten für die Diskussion von Rückfragen reserviert.

Die Hinweise und Bewertungen des Gremiums werden in allgemeiner Form protokolliert und allen Teilnehmern per E-Mail zugesandt. Die Erkenntnisse sind maßgebend für die weitere Bearbeitung.

Abgabe der Arbeiten in Stufe 2

Der Abgabetermin für die Planunterlagen der Stufe 2 ist der 04.04.2022. Die Abgabe für die Modelle ist der 18.04.2022. Spätestens an diesem Tag sind die entsprechenden Teile der Arbeit kostenfrei für die Auftraggeberin an folgende Postadresse einzureichen:

„Mehrfachbeauftragung Quartier am Gleisbogenpark, c/o pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Mörikestraße 1, 70178 Stuttgart“

oder bis spätestens 16:00 Uhr einzureichen.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Abgabe im Büro pesch partner architekten stadtplaner GmbH gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Im Zweifelsfall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mit beurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen. Es wird deshalb dringend empfohlen, sich Einlieferungsbelege geben zu lassen und diese bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

Präsentation / Gremiumssitzung nach Stufe 2

Nach Abgabe und Vorprüfung der Arbeiten in Stufe 2 tritt das Gremium zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten zusammen. Hierfür werden die Arbeiten von den Teilnehmern präsentiert. Die Sitzung des Gremiums nach Stufe 2 findet am 25.05.2022 statt. Jedem Teilnehmer steht ein Zeitraum von 20 Minuten für die Präsentation zur Verfügung, außerdem werden 20 Minuten für Diskussion von Rückfragen reserviert. Das Gremium prämiiert eine Arbeit als Preisträger der Mehrfachbeauftragung.

6. Beurteilungskriterien

Das Gremium wird sein Urteil aus der Qualität der Arbeiten bilden. Folgende beispielhaft aufgeführte weitere Kriterien sind von Bedeutung:

- Städtebauliche Qualität
- Freiraumqualität
- Funktionale Qualität
- Erschließungsqualität
- Berücksichtigung der Baulasten, Dienstbarkeiten sowie sonstigen Einschränkungen
- Abschnittsweise Entwicklung
- Klimagerechtes und resilientes Quartier

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien stellt keine Gewichtung dar. In Stufe 2 können auch Kriterien aus Erkenntnissen der Sitzung des Gremiums zu Stufe 1 berücksichtigt werden.

7. Bearbeitungshonorar / Vergütung

Jeder Teilnehmer erhält für die Bearbeitung der Stufen 1 und 2 ein Bearbeitungshonorar von 25.500 € zzgl. Mehrwertsteuer. Die Honorarsumme ist auf Basis des Merkblatts 51 AKBW ermittelt.

Darüber hinaus wird eine Vergütung von 25.500 € zzgl. Mehrwertsteuer an den ersten Preisträger ausbezahlt. Dem Gremium bleibt auf

einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Preissumme vorbehalten.

Teilnehmer, die keine Arbeit einreichen oder wegen nicht erfüllter Leistungen vom Gremium für eine Beurteilung ausgeschlossen werden, erhalten keine Erstattung des Bearbeitungshonorars.

Das Gremium entscheidet über die Verteilung von ggf. nicht abgerufenen Bearbeitungshonoraren.

Die Auszahlung der Honorare / Preise erfolgt durch Rechnungstellung der Teilnehmer an die Adresse der Auftraggeberin (siehe Kapitel 1.8).

8. Konsequenzen aus dem Verfahren

Bekanntmachung des Ergebnisses

Die Teilnehmer werden nach Beendigung der Sitzung des Gremiums über das Ergebnis informiert. Jedes Büro erhält das Protokoll der Gremiumssitzung per E-Mail zugesandt.

Beauftragung | Weitere Bearbeitung

Die Auftraggeberin wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Gremiums sowie vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien, einen oder mehrere Preisträger (§ 8 (2) RPW 2013) mit folgenden Leistungen gemäß HOAI 2021 / Anlage 9 beauftragen:

Konkretisierung im Sinne einer städtebaulichen Rahmenplanung / Masterplanung. Dies beinhaltet mindestens die Komplettierung des Beitrags der Mehrfachbeauftragung zum städtebaulichen Entwurf entsprechend Merkblatt 51 AKBW.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden die durch die Mehrfachbeauftragung bereits erbrachten Leistungen der Entwurfsverfasser nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird. Werden nur Teilbereiche bearbeitet, so erfolgt die Anrechnung in einem angemessenen Verhältnis.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Die Preisträger verpflichten sich im Falle einer Beauftragung die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen. Falls notwendig, folgt eine Weiterentwicklung der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung nach Vorgaben des Gremiums.

Aufgrund der zahlreichen Unwägbarkeiten des „Stuttgart 21“-Prozesses und der für die Realisierung des Projektes Quartier am Gleisbogenpark notwendigen Aufgabe des Bahnverkehrs kann derzeit kein Auftragsversprechen für den Hochbau ausgesprochen werden. Die Auftraggeberin beabsichtigt aber die Preisträger im weiteren Realisierungsprozess zu berücksichtigen.

Nutzung | Urheberrechte | Eigentum | Veröffentlichung | Verstöße

Die Urheberpersönlichkeitsrechte verbleiben bei den Teilnehmern. Sämtliche Nutzungs- und Verwertungsrechte werden, soweit dies unter Berücksichtigung des Urheberpersönlichkeitsrechtes zulässig ist, zeitlich unbegrenzt und ausschließlich auf die Auftraggeberin übertragen. Die Teilnehmer gewährleisten, dass ihre Leistungen frei von Schutzrechten und sonstigen Nutzungs- und Verwertungsrechten Dritter sind.

Die Nutzungsrechtsübertragung umfasst insbesondere das Recht der Auftraggeberin die Leistungen und Arbeitsergebnisse der Teilnehmer der Stufen 1 und 2 zu vervielfältigen, zu veröffentlichen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben. Die Auftraggeberin wird den jeweiligen Namen des Urhebers zwingend nennen.

Mit den vereinbarten Bearbeitungshonoraren der Stufen 1 und 2 sind sämtliche Ansprüche der Teilnehmer im Zusammenhang mit der Rechteübertragung abgegolten.

9. Terminübersicht

24.09.2021	Gremiumsvorbesprechung
KW 40 (2021)	Versand der Unterlagen
18.10.2021	Frist Rückfragen
10.11.2021	Virtuelles Auftakt- und Rückfragenkolloquium
21.12.2021	Abgabe Stufe 1
23.02.2022	Präsentation und Sitzung des Gremiums Stufe 1
04.04.2022	Abgabe Stufe 2
18.04.2022	Abgabe Modell Stufe 2
25.05.2022	Präsentation und Sitzung des Gremiums Stufe 2

TEIL B | VERFAHRENAUFGABE

10. Baugrundstück im Kontext besonderer Stadtentwicklungsprozesse

Die ISARIA Stuttgart GmbH möchte das Grundstück Ecke Nordbahnhofstraße / Rosensteinstraße (Flurstücke 9247, 9255/13 und 9255/10 sowie eingeschränkt das Flurstück 9255/9) im Stadtteil Am Rosensteinpark als urbanes Wohnquartier entwickeln. Im Anschluss an die städtebauliche Mehrfachbeauftragung sollen die Ergebnisse aus dem Verfahren in den Bebauungsplan überführt werden. Daran anschließend strebt die ISARIA Stuttgart GmbH die bauliche Realisierung an.

Stuttgart 21

Das Baugrundstück grenzt unmittelbar an das Gleisvorfeld zum Stuttgarter Hauptbahnhof und steht damit direkt im Bezug zum Stuttgart 21-Prozess. Durch den Sieger-Entwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb Rosenstein von asp architekten GmbH / Koeber Landschaftsarchitektur vom Juli 2019 rückt der Schlossgarten in seiner Erweiterung als Gleisbogenpark zukünftig bis an das Baugrundstück. Anstelle der Gleise wird hier zukünftig eine Parkanlage entstehen. Bei der Planung des Areals soll auf die zukünftige Situation abgestellt werden.

Derzeit plant die Bahn den neuen Hauptbahnhof im Jahr 2025 in Betrieb zu nehmen, für das Gleisvorfeld können keine zeitlichen Aussagen zum Entwicklungshorizont getroffen werden.

Die Deutsche Bahn errichtet im Zuge des Stuttgart 21-Prozesses außerdem einen Tunnel für die S-Bahn. Die unterirdische S-Bahn-Strecke verläuft direkt entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Rosensteinquartier

Das Quartier am Gleisbogenpark steht in räumlichem Zusammenhang zum Rosensteinquartier und damit zum Stadtentwicklungsprozess Stuttgart 21. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit könnte das Quartier am Gleisbogenpark eines der

ersten zu realisierenden Projekten des Rosensteinquartiers werden.

Zur Entwicklung des Rosensteinquartiers wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und im Juli 2019 abgeschlossen. Das Baugrundstück wurde darin in seinem südlichen Bereich als ergänzende „Transformationsfläche“ geführt. Als Sieger des Wettbewerbsverfahrens wurde der Entwurf von asp architekten GmbH / Koeber Landschaftsarchitektur prämiert. Für das Baugrundstück (südlicher Bereich) wurde durch den Siegerentwurf ein grobes Bebauungskonzept vorgeschlagen. Die hieraus entstandene Bebauungstypologie und –höhe auf dem Plangebiet der Mehrfachbeauftragung zum Quartier am Gleisbogenpark ist zu prüfen. Den Teilnehmern steht es frei, eigene Bebauungsvorschläge zu entwickeln. Dabei sollen sich die Entwürfe intensiv sowohl mit der Grundaussage des umliegenden Städtebaus als auch mit dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs Rosenstein auseinandersetzen.

Die Vertiefung des Wettbewerbsentwurfs zur städtebaulichen Rahmenplanung begann ab Januar 2020.

IBA'27

Im Jahr 2027 findet die Internationale Bauausstellung (IBA'27) in der Region Stuttgart statt und soll Antworten auf eine zentrale Frage finden: Wie leben, wohnen, arbeiten wir im digitalen und globalen Zeitalter?

Die ISARIA Stuttgart GmbH strebt eine Realisierung des Quartiers am Gleisbogenpark bis zur IBA'27 an.

Das Quartier am Gleisbogenpark ist im März 2019 in die IBA'27-Projektliste aufgenommen worden.

11. Städtebauliche Rahmenbedingungen im Bestand

Nachfolgend soll die städtebauliche Bestandssituation beschrieben werden:

11.1. Plangebiet

Das neu zu entwickelnde Quartier befindet sich im Stuttgarter Stadtbezirk Nord im Stadtteil Am Rosensteinpark und grenzt an das künftige Rosenstein-Quartier. Das Grundstück Ecke Nordbahnhofstraße / Rosensteinstraße wird durch die Nordbahnhof- und Rosensteinstraße sowie die derzeit noch bestehenden Gleisflächen begrenzt. Die trennenden Bahngleise zum Schlossgarten entfallen in Zukunft.

Die Grundstücksgröße entspricht ca. 19.160 m². Das Baugrundstück hat eine Länge von ca. 370 Metern und eine Breite zwischen 25 Metern im nördlichen Bereich und 80 Metern im Bereich des Kinovorplatzes.

Das Baugrundstück umfasst als Bereich der Planung die Flurstücke mit den Nummern 9247, 9255/13 (in älteren Plänen abweichend bezeichnet) und 9255/10, die sich im Eigentum der Auftraggeberin befinden. Sowie einen Teilbereich des Flurstücks 9255/9, für welches die Auftraggeberin über Über- und Unterbaurechte verfügt (im Bereich des Vorplatzes vor dem Bürogebäude, siehe Anlage 3).

Der südliche Bereich des Grundstücks wird derzeit überwiegend als öffentlicher Parkplatz genutzt. Auf der südlichen Schotterfläche befinden sich derzeit 303 öffentliche Parkplätze, in der Tiefgarage unter dem Vorplatz des UFA-Kinos befinden sich derzeit 269 öffentliche Parkplätze (Anlagen 17 und 18). Auf der Fläche nördlich der Zufahrt an der Ecke Nordbahnhofstraße / Rosensteinstraße befinden sich zehn Stellplätze zugunsten des a&o Hostels (siehe Anlage 4).

An der Nordbahnhofstraße befindet sich eine Ein- und Ausfahrt zum Schotterparkplatz. Die Zufahrt zur Tiefgarage unter dem Kinovorplatz befindet sich an der Rosensteinstraße und führt in einer überdachten Rampe auch zum Schotterparkplatz

hinunter. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage führt von der Rampe an der Bahnlinie über den Kinovorplatz. Die Tiefgarage befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zudem entspricht die Geschosshöhe nicht mehr aktuellen Anforderungen.

Die Tiefgarage liegt zu rund $\frac{1}{4}$ im Flurstück 9255/9, sie gehört jedoch in vollem Umfang zum Eigentum der ISARIA aufgrund der bestehenden Über-/ Unterbaurechte (siehe Punkt 11.16). Das Plangebiet erstreckt sich deshalb über die gesamte Fläche der Tiefgarage. Sowohl unterirdisch für den Bau einer (neuen) Tiefgarage bzw. von Kellerräumen sowie auch oberirdisch für die Gestaltung und Nutzung der „Platzfläche“. Das Plangebiet ist ersichtlich in der Anlage 3.

Im nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks befindet sich das im Mai 2020 stillgelegte Kino „UFA-Palast“ mit sieben Geschossen an der Bahnlinie. Am Vorplatz befindet sich außerdem das benachbarte Bürogebäude der Rosensteinstraße 22, mit einem Restaurant im Erdgeschoss und Außenbewirtschaftung auf dem Platz. Der Vorplatz liegt auf der Tiefgarage und wird von den ausfahrenden Fahrzeugen überquert. Es existiert kein direkter Zugang zur Tiefgarage aus dem Bürogebäude und dem Gebäude des ehemaligen UFA-Palasts.

Eine weitere Tiefgarage befindet sich nördlich an das Plangebiet angrenzend – der nördlichste Bereich des Plangebiets ist durch diese unterbaut (siehe Anlagen 3 und 4). Diese Tiefgarage ist durch Über- und Unterbaurechte im Besitz des Eigentümers des Nachbargrundstücks. Für eine oberirdische Bebauung steht diese Fläche zur Verfügung.

11.2. Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Am Rosensteinpark, einem Stadtteil im Entstehen und im Wandel. Im Umfeld des Baugrundstücks liegen kleinere und größere Baustellen und Brachflächen, der Stadtteil weist ganz unterschiedliche Charaktere auf.

Bis in die 90er Jahre hinein lag im Bereich der Rosenstein- und Nordbahnhofstraße das umfangreiche Firmengelände der Südmilch AG, dem damals größten deutschen Molkereibetrieb. 1994 wurde die Fabrik abgerissen, nur wenige Spuren blieben erhalten. Dazu gehören der Name der Stadtbahnhaltestelle „Milchhof“ und das heutige Hostel. Aus dem zunächst verfolgten Entwicklungskonzept zur Ansiedlung eines Medienschwerpunktes mit Fernseh- und Radiosendern entstand nur das Kino UFA Palast (1996).

a&o Hostel (Rosensteinstraße 14+16)

Direkt an den südlichen Bereich des Baugrundstücks angrenzend befindet sich das a&o Hostel. Das ehemalige Südmilch-Gebäude weist vier Geschosse bei einer Höhe von ca. 15 m auf. Das Dach ist flach geneigt, mit einzelnen Aufbauten. Durch die abschirmende Wirkung der rund 110 m langen Gebäudezeile sind nur wenige Zugänge aus dem Baugrundstück zum Umfeld möglich. Das Hostel orientiert sich mit seinem Hauptzugang zur Rosensteinstraße, zum Baugrundstück liegt die Gebäuderückseite mit zahlreichen Fenstern. Das Gebäude liegt mit seinen oberirdischen Geschossen direkt an der Grundstücksgrenze. Der 3-geschossige Kellerbau des Hostels (siehe Anlagen 4 und 19) ragt in das Baugrundstück hinein und ist zu erhalten (siehe Punkt 13.5). Der Keller tritt aufgrund des Geländeunterschieds teilweise offen zu Tage und besitzt Fenster nach Süden. Durch eine Dienstbarkeit ist dem Hostel eine rückwärtige Zufahrt von der Nordbahnhofstraße aus gestattet (siehe Punkt 13.5). Die Zufahrt führt entlang des Flurstücks 9255/7 auf den Keller (siehe Anlage 4).

Bürokomplex (Rosensteinstraße 22-24)

Unmittelbar an das Gebäude des UFA-Palasts angrenzend befindet sich ein sechsgeschossiger Baukörper mit Büronutzung (u.a. Büros des Jobcenters Stuttgart sowie der Stadt Stuttgart, 3D Akademie Stuttgart) sowie Gastronomie-Flächen in der Erdgeschosszone. Das Bürogebäude und der ehemalige UFA-Palast stellen sich äußerlich als

ein gemeinsamer Gebäudekomplex dar. Die Nutzungen sind lediglich durch eine Brandwand getrennt.

Nördlich des Plangebiets

Nordöstlich direkt an das Plangebiet angrenzend liegt derzeit eine Baustelleneinrichtung zum Bauvorhaben S21. Langfristig ist eine Bebauung des Grundstücks beabsichtigt, genaue Planungen liegen noch nicht vor.

Der Stadtteil Auf der Prag umfasst in den Bereichen nördlich des Plangebiets das „Eisenbahnerdörfle“ im Nordbahnhofviertel, den Pragfriedhof sowie der Stadtteil Am Rosensteinpark das neu entstehende Rosensteinquartier und die geplanten Parkerweiterungen am Schlossgarten und am Rosensteinpark. Im bereits bestehenden Quartier des „Eisenbahnerdörfles“ sind die Baublöcke in der für die Gründerzeit in Stuttgart typischen offenen Blockrandbebauung erbaut. Hierbei handelt es sich um einzelne Geschosswohnungsbauten (rund 4 bis 5 Geschosse) in der jeweiligen Straßenflucht. Dazwischen liegt jeweils der Bauwich. Durch ihn sind die Innenhöfe zwar von der Straße aus zugänglich, der halböffentliche, eher private Charakter in den meist grünen Innenhöfen bleibt allerdings erhalten. Die Blockrandbebauung an der Nordbahnhofstraße besteht aus mehrgeschossigen Wohngebäuden. Die überwiegende Dachform in diesen Bereichen stellen Satteldächer dar. Östlich an das „Eisenbahnerdörfle“ angrenzend ist das sogenannte „Rosenstein-Trio“ bis voraussichtlich 2022 im Entstehen. Neben Einzelhandel und Büroflächen entstehen hier freifinanzierte Wohnungen und Mikro-Apartments in drei jeweils fünfgeschossigen Gebäuden.

In nordwestlicher Richtung in direkter Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich an der Rosensteinstraße großformatige Gebäudestrukturen: Das Zeilengebäude des Studierendenwohnheims Rosensteinstraße mit 346 Zimmer in acht Geschossen und Ladenflächen im Erdgeschoss sowie die Agentur für Arbeit und das Jobcenter Stuttgart als Blockstrukturen mit jeweils sechs Geschossen.

Zwischen den Gebäuden der Agentur für Arbeit und des Studierendenwohnheims Rosensteinstraße sowie dem Gebäudekomplex des Jobcenters Stuttgart liegt ein Platzraum, welcher sich über die Rosensteinstraße bis zum Kinovorplatz des UFA-Palastes zieht. Die Abfolge aus diesen Plätzen schafft eine Blickachse zum Schlossgarten.

Südwestlich des Plangebiets

Südwestlich des Plangebiets liegt das Europaviertel zwischen Wolframstraße und Hauptbahnhof. Auf diesem Areal befand sich bis in die 1980er Jahre der zentrale Güter- und Rangierbahnhof, inzwischen ist es weitgehend bebaut. Das Europaviertel wird durch großflächigen Einzelhandel und Läden, Büronutzungen, der Sparkassenakademie sowie Hotel- und Wohnnutzungen geprägt. Mit der neu gebauten Bibliothek wurde im Europaviertel ein neues kulturelles Zentrum geschaffen. Zudem ist mit dem MILANEO, dem größten Einkaufszentrum der Stadt, ein hochfrequenzierter Anziehungspunkt entstanden. Die Geschosshöhen liegen im Europaviertel bei vier bis 18 Vollgeschossen. Alle Gebäude sind Flachdachbauten. Die Hochpunkte bilden die Stadtbibliothek im Herzen des Europaviertels mit neun Geschossen, der Wohn- und Hotelkomplex Cloud No.7 mit 18 Geschossen (rund 60 m Höhe) und ein Bürobau der LBBW (18 Geschosse).

Westlich des Plangebiets

Südlich der Friedhofstraße befindet sich ein Wohnquartier aus den 1950er Jahren mit überwiegend drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten. Im Inneren liegen die sogenannten Conradi-Hochhäuser, vier Wohnhochhäuser mit 12, 13 und zweimal 15 Geschossen (36, 39 und 44 m Höhe). Der Stadt- raum zwischen dem westlichen Abschnitt der Friedhofstraße und der Wolframstraße stellt eine stark gemischte Gemengelage dar. Der Bereich wurde im Wettbewerb zum Rosensteinviertel als „Transformationsfläche“ definiert.

Westlich des Plangebiets, nur durch die Nordbahnhofstraße getrennt, befindet sich zwischen

Nordbahnhofstraße, Friedhofstraße und Pragfriedhof das ehemalige Auto-Staiger-Areal und das ehemalige Männerwohnheim. Derzeit wird dieses Gebiet durch das Siedlungswerk als urbanes Stadtquartier mit 380 Wohnungen, einem Nachbarschaftshaus, einer Pflegeakademie sowie einer Betreuungseinrichtung neu entwickelt. Es entstehen blockartige Strukturen mit bis zu sieben Geschossen. Diese neue Bebauung steht in direkter Sichtbeziehung zum Baugrundstück und eröffnet vis-à-vis an der Kreuzung eine Platzaufweitung mit Hochpunkt als Quartiersentree (siehe Anhang 24).

Die zum Baugrundstück abfallende Friedhofstraße ist eine prägnante Blickachse in den Schlossgarten.

Östlich des Plangebiets

Die östliche Grundstücksgrenze wird durch Bahnflächen gebildet, das Gleisvorfeld zum Hauptbahnhof. Die Flächen werden künftig einer neuen Nutzung zugeführt (siehe dazu Punkt 12, „Ergebnis Wettbewerb Rosensteinquartier“).

Überwerfungsbauwerk

In den Gleisanlagen befindet sich das denkmalgeschützte Überwerfungsbauwerk als Teil der Sachgesamtheit Hauptbahnhof (§2 DSchG). Das komplexe Bauwerk stellt ein herausragendes landschaftliches und bauliches Zeugnis der Industrie- und Eisenbahngeschichte und einen markanten Abschnitt des Gleisbogens dar. Es besitzt einen hohen exemplarischen Wert und war Vorbild für spätere Bauten. Aufgrund seiner Dimension von etwa 600 m Länge und bis zu 12 m Höhe besitzt es auch eine besondere städtebauliche Bedeutung.

11.3. Bestehende und neue S-Bahnführung

Die bestehende S-Bahntrasse verläuft im Gleisvorfeld des Hauptbahnhofs oberirdisch am Grundstück entlang.

Derzeit wird der neue S-Bahntunnel vor dem Baugrundstück in offener Bauweise errichtet. Die

neue S-Bahntrasse wird zukünftig in einem Tunnel direkt am Baugrundstück vorbeigeführt. Dazu wird die S-Bahn nicht mehr im Bereich des Europaviertels zutage geführt, sondern verbleibt unter der zukünftigen Athener Straße in Tiefelage. Erst nordöstlich des Baugrundstücks wird diese wieder überirdisch verlaufen. Direkt an der südlichen Spitze des Baugrundstücks wird ein Rettungsschacht am neuen Tunnel errichtet, die Zuwegung führt zur Nordbahnhofstraße. Den Ausgang aus dem Schacht bildet ein ca. 3 m hohes Gebäude.

Da die S-Bahntrasse auf gesamter Länge des Baugrundstücks unterirdisch verlaufen wird, ist diesbezüglich von keinen Lärmbeeinträchtigungen auf das Quartier am Gleisbogenpark auszugehen.

Nördlich des Baugrundstücks, ca. 500 m entfernt, befindet sich die neue S-Bahn Haltestelle „Mittnachtstraße“ im Bau.

Die neue Haltestelle liegt an der Nahtstelle zwischen dem Nordbahnhofviertel und dem geplanten Rosenstein-Quartier. Bei der neuen S-Bahn Haltestelle Mittnachtstraße handelt es sich um eine oben offene Tiefhaltestelle mit jeweils einer Treppe, zwei Rolltreppen und einem Aufzug an beiden Bahnsteigen.

Die Inbetriebnahme der neuen S-Bahn-Trasse mit Haltestelle Mittnachtstraße soll mit der Gesamtbetriebnahme von Stuttgart 21 einhergehen, welche zum Fahrplanwechsel Ende 2025 vorgesehen ist.

11.4. Topografie

Das Baugrundstück befindet sich in einem insgesamt vom Pragfriedhof zur Wolframstraße nach Süden und zum Schlossgarten nach Osten abfallenden Gelände. Dazu gegenläufig fällt das Gelände des Schotterparkplatzes von der Zufahrt an der Nordbahnhofstraße nach Norden zur Tiefgarage hin ab. Daraus ergeben sich innerhalb des Baugrundstückes und an seinen Rändern deutliche Geländesprünge.

Am angrenzenden Hostel befindet sich mit ca. 256,42 m ü. NN der höchstgelegene angrenzende Bereich. Die Rosensteinstraße schließt in einer

Höhe von ca. 255 m ü. NN im Bereich des Vorplatzes an das Plangebiet an. Die westlich angrenzende Nordbahnhofstraße liegt auf Höhe der Parkplatzzufahrt auf ca. 256,43 m ü. NN. Die östliche Grundstückskante an den heutigen Gleisen liegt am tiefsten.

Zwischen dem Kinovorplatz und dem Parkplatz besteht ein deutlicher Höhengsprung von ca. 2,50-3,00 m. Die oberste Ebene der Tiefgarage tritt hier offen zu Tage. Zwischen dem rückwärtigen Hostelbereich und dem Parkplatz liegt sogar ein Höhengsprung von bis zu 4,00-5,00 m. Zwischen der Bahnfläche und dem Kinovorplatz liegt ein Höhengsprung von 4,00-5,00 m. Zwischen dem Schotterparkplatz und der Bahnfläche liegt am nördlichen Ende (an der Tiefgarage) ein Höhengsprung von 1,50-2,50 m und am südlichen Ende ein Höhengsprung von 4,00-5,00 m. Am nördlichen Ende des Plangebiets liegt ein Höhengsprung zu den Bahnflächen von rund 4 Metern.

Die komplexe Höhengssituation ist in den Anlagen fünf, zehn, 19 und 21 erkennbar.

11.5. Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart stellt das Baugrundstück als gemischte Baufläche dar. Auf dem Kinovorplatz wird ein 15 m breiter Streifen als Grünfläche und Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch mit dem Ziel einer zusätzlichen Grün-/ Wegeverbindung zwischen Rosensteinstraße und zukünftigem Gleisbogenpark dargestellt. Entlang der Friedhofstraße und weiter über die südliche Spitze des Baugrundstücks wird ein Grünkorridor (bzw. eine Grünvernetzung) bis in den Schlossgarten dargestellt.

Im Kapitel „Standortkonzept Hochhäuser“ (Kapitel 6) definiert der FNP die Möglichkeit von Höhenentwicklungen (Hochhäusern). Dazu wird das Stadtgebiet in weiten Teilen als „Zone 1: Tabuzone für die Neuprofilierung“ bewertet. Das Plangebiet Quartier am Gleisbogenpark wird in seinem südlichen Bereich (aktueller Parkplatz-Be-

reich) dagegen als „Zone 2: Untersuchungsbe-
reich“ dargestellt (siehe Anlage 11, „Auszug aus
dem FNP der Stadt Stuttgart zu Hochpunkten“,
LHS Stuttgart, April 1999). Aus Sicht der Stadtkli-
matologie wird eine Hochhausbebauung kritisch
gesehen. Der Bau höherer Häuser ist bei Berück-
sichtigung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit
nach städtebaulicher und klimatologischer Einzel-
prüfung ggf. möglich.

Bebauungsplan

Der nördliche Bereich des Plangebiets liegt mit ei-
nem Teil des Flurstücks 9255/13 und des Flur-
stücks 9255/10 im Geltungsbereich des Bebau-
ungsplans „Rosenstein-/Rümelinstraße – Teilbe-
reich B“ (Stgt 960 B, in Kraft getreten Februar
1997, Anlage 12). Der Bebauungsplan setzt die
Fläche als Kerngebiet (MK1) fest, damit ist auch
der Kinovorplatz als private Fläche definiert. Die
durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare
Grundstücksfläche wird momentan durch die be-
stehenden Gebäude (Kino und Bürokomplex, Ro-
sensteinstraße 20/22-24) besetzt. Südlich davon
wird der im Geltungsbereich liegende Teil des
Plangebiets als Fläche für Nebenanlagen, unterir-
dische Garagen (Ga-u) festgesetzt.

Auf dem Flurstück 9255/13 wird außerdem ein
Streifen als Gehrecht (gr1) zugunsten der Allge-
meinheit von der Rosensteinstraße bis zur Bahn-
fläche festgesetzt, welcher etwa die Hälfte des
Flurstücks umfasst.

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume auf
der Tiefgarage entlang des Gehrechts sind Dar-
stellungen vorhandener Bäume ohne Pflanzbin-
dung / Pflanzzwang des Bebauungsplanes.

Ortsbausatzung

Für einen Teil des südlichen Bereichs des Bau-
grundstücks gilt derzeit noch die Ortsbausatzung,
Baustaffel 3, welche eine Überbaubarkeit von 40
% (GRZ 0,4) des Grundstücks mit dreigeschossi-
gen Gebäuden ermöglicht. Der ursprünglich auch
südlich der Baumreihe auf der Tiefgarage gel-

tende Bebauungsplan „Rosenstein-/Rümelin-
straße – Teilbereich A“ (Stgt 960 A) wurde im No-
vember 1997 für nichtig erklärt.

Zukünftiges Baurecht

Parallel zur Mehrfachbeauftragung und auf Grund-
lage dieser wird ein neuer Bebauungsplan Rosen-
steinstraße (Stgt 318) für das Baugrundstück auf-
gestellt (siehe Anlage 13). Es wird angestrebt, das
Plangebiet als Urbanes Gebiet gemäß § 6a
BauNVO auszuweisen. Der Ausschuss für Stadtent-
wicklung und Technik hat die Beschlussvorlage
zur Aufstellung des Bebauungsplans Rosenstei-
nstraße am 16.03.2021 beschlossen.

Gemäß der Intention des Zusammenwachsens der
bestehenden und künftigen Stadtteile wird der Be-
bauungsplan eine geplante Wege- und Freiraum-
verbindung von der Rosensteinstraße hin zum
künftigen Gleisbogenpark vorsehen (Flste. 9255/9
und 9255/10 -teilweise - sowie 9255/13, siehe
auch Anlage 13 „Erschließung“).

11.6. Baumschutzsatzung

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbe-
reich der Baumschutzsatzung (BSchS). Die Sat-
zung stellt alle Bäume mit mindestens 80 cm
Stammumfang, bei mehrstämmigen Bäumen be-
reits mit einem Stammumfang von mindestens 50
cm (100 cm über Erdboden gemessen) unter
Schutz. Abgängige Bestandsbäume sind vor Ort zu
ersetzen.

11.7. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Lan-
deshauptstadt Stuttgart (März, 2009) sieht im
Plangebiet keinen zentralen Versorgungsbereich
vor. Aufgrund dessen ist im Plangebiet eine An-
siedlung von großflächigem zentrenrelevanten
Einzelhandel derzeit nicht vorgesehen. Einzelflä-
chen bis maximal 400 m² für kleinteilige Einzel-
handelsbetriebe (Läden) und nahversorgungsori-
entiertere Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

11.8. Satzung zu notwendigen Kfz-Stellplätzen für Wohnungen

Der Gemeinderat der LHS hat in seiner Sitzung am 29. Juli 2020 eine Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gem. § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO BW beschlossen. Um nunmehr die Wohnraumschaffung nachhaltig und intensiv zu fördern, ist beabsichtigt, auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO stadtweit die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen einzuschränken. Die Reduzierung der Stellplatzpflicht orientiert sich an den beiden Kriterien Anbindung des Grundstücks an den ÖPNV und Wohnnutzung im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus. Im günstigsten Fall ist bei sehr guter ÖPNV-Anbindung (d.h. bei Erreichen der maximalen Punktzahl von 12 Punkten auf Grundlage der in der VwV Stellplätze definierten Kriterien) eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze auf 30 % möglich.

Zum anderen soll im sozialen Mietwohnungsbau ein Reduzierungsfaktor um weitere 30% in Anrechnung gebracht werden, sodass bei Projekten des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus mit optimaler ÖPNV-Anbindung keine Verpflichtung zum Nachweis von Kraftfahrzeugstellplätzen mehr besteht (siehe Punkt 13.17).

11.9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Gemäß dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell sind neben dem frei finanzierten Wohnungsbau 30% der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung zu bestimmen.

11.10. Energiekonzept „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“

Das Energiekonzept „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“ verfolgt die Zielvision einer klimaneutralen Landeshauptstadt bis zum Jahr 2050. In diesem Zusammenhang sollen innovative Energiekonzepte realisiert werden, in welchen durch erhöhten baulichen Wärmeschutz und

die Nutzung lokaler Energiequellen (z.B. Solarenergie, Abwasserwärme etc.) der Ausstoß von Schadstoffen vermieden und der Ressourcen- bzw. Umweltschutz vorbildlich umgesetzt wird. Im Sinne eines „Plusenergiequartiers“ sollen Gebäude sogar mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen. Das Konzept orientiert sich dazu an einem ganzheitlichen Ansatz wirtschaftlich und ökologisch optimierter Maßnahmen zu Wärmeschutz, Energieversorgung sowie Strom- und Wassersparkonzepten.

11.11. Fortschreibung Spielflächenleitplan 2011 / 2012

Der Spielflächenleitplan bildet einen Orientierungsrahmen zur Versorgung mit Spielflächen für ein kinderfreundliches Wohnumfeld. Der Spielflächenleitplan geht von einem deutlich erhöhten Kinderanteil in den städtebaulichen Großprojekten zukünftiger, zentrumsnaher Wohnbauflächen aus. Gerade in der Aufsiedlungsphase rechnet dieser mit einem deutlich erhöhten Anteil an Kindern im Vergleich zum städtischen Durchschnitt. Der Spielflächenleitplan stellt außerdem fest, dass der Stadtteil Auf der Prag / Nordbahnhofviertel im Bereich Stuttgart 21 schon heute im Bestand einen hohen Bedarf aufweist.

11.12. Verkehrsanbindung

Das Baugrundstück ist im Anschluss an die Nordbahnhofstraße über die Wolframstraße und die Friedhofstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz – die Bundesstraßen B14 und B27 – angeschlossen.

An der westlichen Grenze des Baugebietes ist ein eingeschränkter Anschluss an die Nordbahnhofstraße vorhanden. Zum Schotterparkplatz besteht eine Zu- und Ausfahrt für Rechtsabbieger. Es besteht außerdem eine Zufahrt für das a&o Hostel, die auf dem Baugrundstück liegt und per Dienstbarkeit gesichert ist (siehe Punkt 13.5 und Anlage 4).

Die Rosensteinstraße schließt lediglich im Bereich des Kinovorplatzes direkt an das Baugrundstück

an. Die Rosensteinstraße verläuft in beide Richtungen einspurig zuzüglich einer Linksabbiegerspur und eröffnet die Option für eine Ein- und Ausfahrt in das Grundstück aus beiden Richtungen. Neben der Tiefgarageneinfahrt und Ausfahrt liegt hier auch eine Zufahrt zum a&o Hostel.

Über eine Rampenabfahrt können die Tiefgarage und der Schotterparkplatz erreicht werden. Da die Ausfahrtsrampe der Tiefgarage an den Bahngleisen liegt, führt die Tiefgaragenausfahrt über den Kinovorplatz.

Es besteht eine rückwärtige Erschließung des ehemaligen UFA-Kinos von der Rosensteinstraße ausgehend über eine im Nordosten an das Baugrundstück angrenzende Zufahrt zu einer benachbarten Tiefgarage.

Eine fußläufige Vernetzung durch das Quartier ist nicht vorhanden. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass das lang gestreckte a&o Hostel bestehen bleibt und entlang der Rosensteinstraße nur am Kino eine Durchwegung zulässt.

Die Nordbahnhofstraße stellt eine Verbindung des Plangebiets mit dem Fahrrad über das Europaquartier in die Innenstadt her. Die Hauptradroute 61 der 2. Ordnung verläuft über den Kreuzungsbereich Heilbronner Straße / Wolframstraße.

Östlich der Bahn verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Stadtzentrum und Cannstatt durch den Schlossgarten. Zukünftig entfällt die trennende Wirkung der Bahngleise und das Wegenetz wird direkt erreichbar. Außerdem soll im geplanten Gleisbogenpark eine neue Radwegeverbindung am südlichen Rand des Baugrundstücks entstehen.

11.13. Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Baugrundstücks

Die Verkehrsuntersuchung von SSP Consult (Mai 2021, Anlage 15) gibt hinsichtlich der Erschließung des Grundstücks folgende Aspekte zu beachten:

- Ein Vollknotenpunkt an der Nordbahnhofstraße ist nicht möglich.

- Trotzdem kann der größere Verkehrsteil aus und zum Baugrundstück über die Nordbahnhofstraße abgewickelt werden.
- Eine zusätzliche Anbindung über die Rosensteinstraße wäre vorteilhaft.
- Eine Anbindung allein über eine Zu- und Ausfahrt an der Rosensteinstraße ist nicht ausreichend leistungsfähig, da mit Rückstauungen zu rechnen ist.

11.14. ÖPNV

Das Quartier ist mit der Stadtbahnhaltestelle „Milchhof“ an das öffentliche Stadtbahnnetz angebunden. Diese liegt in ca. 100 m Entfernung, die Linie U12 verkehrt im 10-Minuten Takt und erreicht den Stuttgarter Hauptbahnhof in 3 Minuten.

Zudem ist eine neue S-Bahn Haltestelle „Mittnachtstraße“ im unmittelbaren Umfeld des Quartiers geplant. Diese wird in rund 500 m Entfernung vom Baugrundstück liegen und ist nur eine Haltestelle vom Hauptbahnhof entfernt. Da diese Haltestelle die Stammstrecke erweitert und damit von allen S-Bahnlinien angefahren wird, ist mit einer sehr guten Taktung zu rechnen.

Die günstige ÖPNV-Anbindung wird in der Berechnung des Stellplatzbedarfs berücksichtigt.

11.15. Schallschutz

Durch die schalltechnische Untersuchung von EGS-plan (Mai 2021, Anlage 16) werden in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks verschiedene Lärmemittenten festgestellt. Hierzu zählen verschiedene gewerbliche Betriebe, die Rosensteinstraße und die Nordbahnhofstraße mit der Straßenbahnlinie U12, die Außengastronomie am Gebäude Rosensteinstraße 22 sowie Tiefgaragenzufahrten.

Von der angrenzenden Bahntrasse werden in der schalltechnischen Untersuchung von EGS-plan (Mai 2021) keine Lärmemissionen berücksichtigt, da auf die zukünftige Situation ohne Gleisbetrieb abgestellt werden soll. Die schalltechnische Un-

tersuchung von EGS-plan (Mai 2021) berücksichtigt auch keine Lärmemissionen des geplanten Gleisbogenparks oder von zukünftigen Nutzungen der Überwerfungsbauwerke, da diese zum aktuellen Zeitpunkt nicht kalkulierbar erscheinen.

Für das Quartier wird durch die schalltechnische Untersuchung von EGS-plan (Mai 2021) eine Entwicklung als Urbanes Gebiet (MU) zugrunde gelegt. Bei der Betrachtung des unbebauten Grundstücks ergaben sich in einigen Bereichen Überschreitungen der Lärmgrenzwerte. Die Überschreitungen hinsichtlich der Orientierungswerte eines Urbanen Gebietes (Beurteilung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005) ergeben sich in Teilen des Gebiets einerseits durch den Verkehrslärm (Straße) und andererseits durch den Gewerbelärm der Außengastronomie und der Tiefgaragenzufahrten.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms stellte die schalltechnische Untersuchung von EGS-plan (Mai 2021) fest, dass im nahen Umfeld der Nordbahnhof- sowie Rosensteinstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Urbanes Gebiet überschritten werden. Von den Überschreitungen sind am Tag lediglich die an die Straßen angrenzenden Bereiche mit Pegeln zwischen 63 dB(A) und 65 dB(A) betroffen. In der Nacht sind in großen Bereichen des Gebiets Pegel von über 50 dB(A) und bis ca. 65 dB(A) in den an die Straßen angrenzenden Bereichen zu erwarten. Somit wäre die Grenze der Gesundheitsgefährdung in der Nacht in einigen Bereichen im nahen Umfeld der Nordbahnhof- sowie Rosensteinstraße überschritten.

Für die der Nordbahnhof- und Rosensteinstraße abgewandten Fassaden werden die Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet nachts und tags eingehalten.

Außengastronomie und Tiefgaragenzufahrten

Die schalltechnische Untersuchung von EGS-plan (Mai 2021) geht zum einen von einer Tiefgarage

aus, die in der Nähe der Kreuzung Rosensteinstraße im Zuge der neuen Bebauung auf dem ehemaligen Auto-Staiger Areal entsteht. Zum anderen von zwei auf dem Baugrundstück entstehenden Tiefgaragenzufahrten. Außerdem wird die Außengastronomie in der Rosensteinstraße 22 betrachtet.

Zu diesen Lärmquellen stellt die schalltechnische Untersuchung von EGS-plan (Mai 2021) fest, dass der Immissionsrichtwert für ein Urbanes Gebiet (TA Lärm) tagsüber auf dem gesamten Gebiet eingehalten wird – mit Ausnahme kleiner Bereiche in unmittelbarer Nähe der Tiefgaragenzufahrten.

Für die Nachtzeit wird der Richtwert allerdings in den an die Außengastronomie des Gebäudes Rosensteinstraße 22 angrenzenden Bereichen überschritten, da das Restaurant nachts in Betrieb ist. Darüber hinaus wird der Immissionsrichtwert für Fassadenbereiche unmittelbar über den Tiefgarageneinfahrten nachts nicht eingehalten.

Lärmschutzmaßnahmen

Die schalltechnische Untersuchung von EGS-plan (Mai 2021) schlägt die Überdachung / Einhausung der Tiefgarageneinfahrten und eine lärmoptimierte Durch- und Einfahrtsregelung der Tiefgaragen vor. Ein-/ Ausfahrt in der Nacht zu öffentlichen Parkplätzen bzw. für Hotel, Kita, Büro, Gastronomie und Handel soll lediglich über eine Tiefgarageneinfahrt im ohnehin bereits stark lärmbelasteten Bereich in der Nähe der Außengastronomie erfolgen. Wohnen sollte in Bereichen, in denen der Immissionsrichtwert für ein Urbanes Gebiet nicht eingehalten wurde, nur bedingt angesiedelt werden.

Diese Maßnahmen zum Lärmschutz sind unverbindliche Vorschläge im Rahmen der Mehrfachbeauftragung.

11.16. Baulasten, Dienstbarkeiten, sonstige Belastungen und Begünstigungen

Das Quartier am Gleisbogenpark wird durch zahlreiche Baulasten, Dienstbarkeiten und sonstige rechtliche Einschränkungen belastet. Nachfolgend werden lediglich die für die Neubebauung relevanten Restriktionen beschrieben. Die Anforderungen, die sich daraus für die Planung des Quartiers am Gleisbogenpark ergeben, werden in Kapitel 13.5 definiert.

Die Belastungen und die daraus resultierenden Restriktionen für das Baugrundstück sind im Plan in der Anlage 4 dargestellt.

Baulasten

- **Abstandsflächen des a&o Hostels (Rosensteinstr. 14+16):**
Dauerhafte Duldung von Abstandsflächen an der südlichen Fassade des a&o Hostels (Rosensteinstraße 14 und 16) durch die Gebäudeposition direkt an der Grundstücksgrenze.
- **Parkplätze:**
Auf dem Baugrundstück sind derzeit insgesamt 83 Parkplätze aus verschiedenen Baulasten nachzuweisen (43 Hostel + 11 Büro + 29 Büro Nachweis).
- **Zufahrt zu den nordöstlich des a&o Hostels gelegenen Stellplätzen:**
Gewährleistung einer Zufahrt zu den fünf Stellplätzen nordöstlich des a&o Hostels und Duldung eines in das Grundstück ragenden Stellplatzes.

Dienstbarkeiten

- **Fenster und Türen des a&o Hostels (Rosensteinstr. 14+16):**
Grunddienstbarkeit betreffend der Anbringung von Fenstern und Türen auf / an der Grundstücksgrenze gegen das belastete Grundstück (Flst. 9247) zugunsten des a&o Hostels (Flst. 9255/7 und 9255/8) (gilt nicht für die Fenster im

Kellerbauwerk).

- **Zufahrt zum a&o Hostel (Rosensteinstr. 14+16):**
Dauerhafte Duldung einer Zufahrt zum a&o Hostel von der Nordbahnhofstraße aus. Die Zufahrt führt auf den Keller direkt am Gebäude. Das Zufahrtsrecht umfasst keine Umfahrung des Hostels, die Zufahrt führt nur ca. 40 m ins Baugrundstück Ecke Nordbahnhofstraße / Rosensteinstraße.
- **Stellplätze des a&o Hostels (Rosensteinstr. 14+16):**
Auf dem Baugrundstück sind derzeit zehn Stellplätze an der Nordbahnhofstraße im Bereich nördlich der Zufahrt zum Schotterparkplatz durch eine Dienstbarkeit nachzuweisen.
- **Über- und Unterbaurechte:**
Im Bereich der Tiefgarage im nördlichen Bereich des Plangrundstücks besteht zu Lasten des Flurstücks 9255/10 und zu Gunsten des angrenzenden Nachbargrundstücks 9255/9 ein Über- und Unterbaurecht. Der Berechtigte ist berechtigt, die unter- bzw. überbauten Flächen zu nutzen.
- **Schutzstreifen S-Bahntunnel:**
Duldung des Schutzstreifens für den S-Bahntunnel innerhalb des Baugrundstückes. In diesem Bereich sind laut der DB Netz AG alle Handlungen zu unterlassen, welche die Tunnelanlage beeinträchtigen.

Sonstige Belastungen

- **Keller des a&o Hostels (Rosensteinstraße 14+16):**
Dauerhafte Duldung und Erhalt der Überbauung des Baugrundstückes durch den dreigeschossigen Keller des a&o Hostels (Gebäude Rosensteinstraße 14 + 16; Keller des Hostels tritt im Plangebiet offen zutage).

Begünstigungen zugunsten des Baugrundstücks (Herrschermerk)

- Über-/ Unterbaurechte

Es besteht ein Über- und Unterbaurecht zugunsten der Auftraggeberin für die Flächen der Tiefgarage im Teilbereich des Flurstücks 9255/9, Rosensteinstraße 22. Die Auftraggeberin hat die Möglichkeit, die Flächen oberirdisch zu nutzen und zu unterbauen, soweit dies bauordnungsrechtlich zulässig ist.

11.17. Klimatische Situation

Stadtklima

Das Plangebiet liegt im Stuttgarter Talkessel und ist entsprechend den Planungshinweisen des Klimaatlas der Region Stuttgart (Verband Region Stuttgart, 2008) als ein bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion einzuordnen:

Bauliche Veränderungen sowie Veränderungen des Versiegelungsgrades wirken sich direkt auf die stadt- und lokalklimatischen Gegebenheiten aus. Es wird durch eine erhöhte mittlere Luft- und Oberflächentemperatur geprägt. Als Industrie-Klimatop (Verband Region Stuttgart, 2008) trägt das Gebiet zu einem intensiven Wärmeineffekt bei. Windfeldstörungen sind in erheblichem Umfang gegeben.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung der Umgebung von gewerblich-industrieller Nutzung zu Mischnutzung ist abhängig vom jeweiligen Begrünungsanteil und den Baumassen von einer geringen Verbesserung der Klimatopeigenschaften auszugehen. Zu detaillierteren Auswirkungen der Bebauung des Rosensteinquartiers sowie der Umgestaltung der Gleisflächen zu Parkflächen auf die lokalklimatische Situation liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

Der benachbarte Pragfriedhof stellt eine wichtige kaltluftproduzierende Grünfläche dar. Die entstehende Kaltluft fließt hangabwärts zum Schlossgarten und ist für die lokale Durchlüftung des Plangebiets von Bedeutung. Darüber hinaus befinden sich derzeit in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet nur wenige kaltluftproduzierende Flächen.

Die von Kriegsberg und Mönchhalde abfließende lokale Kaltluft hat Einfluss auf die lokale Windverteilung, Modellberechnungen zufolge finden diese hangseitigen Strömungen nur in Bodennähe statt und erreichen als Hangabwinde Höhen von bis zu ca. 15 m.

Ferner erfolgt ein starkes Einströmen von Kaltluft bei der Talverengung zwischen Uhlandshöhe und Kriegsberg in Zusammenhang mit dem „Nesenbäcker“ bis zum „Unteren Schlossgarten“. Diese Strömung ist wesentlich mächtiger als die Kaltluftabflüsse über die Hänge und kleinen Klingen des Kesselrandes und erreicht Höhen von über 50 m.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich dieses bedeutsamen Kaltluftabflusses des Innenstadt-Kessels, dem stark ausgeprägten Kaltluftstrom entlang des Nesenbachtals. Dieser Luftströmung kommt eine besonders große lufthygienische Bedeutung für den Luftaustausch des Innenstadt-Kessels zu. Sie verläuft am südöstlichen Plangebietsrand und über das Plangebiet hinweg entlang der noch bestehenden Bahngleise und Parkanlagen des Schlossgartens von Südwest nach Nordost. Darüber hinaus haben die bodennahen Kaltluftströme eher kleinräumige Auswirkungen in lufthygienischer bzw. bioklimatischer Sicht, jedoch mit direkter Wertigkeit für das Plangebiet.

Lufthygiene

Insgesamt ist das Plangebiet von stark immissionsbelasteten Straßenzügen und Gleisanlagen umgeben. Aus in den letzten Jahren durchgeführten Immissionsberechnungen geht hervor, dass im Plangebiet die straßen- und schienenverkehrsbedingten Emissionen maßgeblich zur Luftschadstoffbelastung beitragen.

11.18. Grünstrukturen

Das Baugrundstück ist derzeit überwiegend versiegelt und weist nur in Randbereichen Grünstrukturen auf, zum Beispiel am Übergang zur Bahntrasse sowie an der Grenze zum a&o Hostel.

Vor dem Kino befinden sich vier einzelnstehende, kleine Bäume auf der Tiefgarage. Fünf weitere Einzelbäume befinden sich zwischen Bahn und südlicher Zufahrt zum Parkplatz. Es ist davon auszugehen, dass diese Bäume nicht stadtbildprägend sind und nur einer unter den Schutz der Baumschutzsatzung fällt.

11.19. Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange sind innerhalb des Plangebietes nicht zu berücksichtigen, da auf dem Grundstück keine Baudenkmäler vorhanden sind.

11.20. Grundwasser- und Heilquellenschutz

Das Quartier am Gleisbogenpark liegt in der Innenzonenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen, 11. Juni 2002). Bei geringen baulichen Tiefen sind keine Einschränkungen der Baumaßnahmen gemäß Heilquellenschutzverordnung zu erwarten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen von punktuellen oder flächigen Eingriffen in sensible Gesteinsschichten zu prüfen.

11.21. Altlasten

Auf dem Baugrundstück befinden sich umfangreiche künstliche Auffüllungen (Gutachterliche Stellungnahme zur schadstoffbedingten Wertminderung von CDM Smith Consult GmbH, Mai 2018). Die Auffüllungen werden im Sinne des Bodschg als nicht schädlich bewertet, sind jedoch fachgerecht zu entsorgen.

12. Ergebnis Wettbewerb Rosensteinquartier (2019)

Nachfolgend soll das Ergebnis des Wettbewerbs „Rosenstein – Ideen für den neuen Stadtteil“ beschrieben werden. Der Wettbewerb wurde als offener, städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Eine dem Wettbewerb angeschlossene Überarbeitung führte im Juli 2019 zu einem Ergebnis. Ausloberin war die Landeshauptstadt Stuttgart. Der Sieger-Entwurf von asp Architekten / Köber Landschaftsarchitektur wird als zu konkretisierender Rahmenplan der Stadtteilentwicklung zugrunde gelegt. Das Plangebiet des Wettbewerbs zum Rosensteinquartier umfasste die Fläche des heutigen Schotterparkplatzes des Plangebiets Quartier am Gleisbogenpark als ergänzende „Transformationsfläche“.

Gesamtkonzept

Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs zum Rosensteinquartier formt aus dem Nordbahnhofviertel und den neuen Quartieren einen zusammenhängenden Stadtteil mit dem Gleisbogenpark als gemeinsamer Mitte und Entwicklungsachse. Auf der Gleisfläche des Hauptbahnhofs sieht der Entwurf ca. 5600 neue Wohneinheiten in Blockbauweise mit durchgrünter Innenhöfen vor, zusammen mit den umliegenden Transformationsflächen insgesamt 7500 Wohneinheiten. Die Raumkanten zu den Grünflächen werden durch Hochpunkte akzentuiert, z.B. dem „Campus Parkschule“ an der südlichen Quartiersspitze. Der Gleisbogen der Gäubahn wird von Bebauung freigehalten. Der Charakter des Gleisbogenparks ist ein dicht programmierter Freiraum, welcher als urbane Ergänzung zum landschaftlich geprägten Rosensteinpark Freizeit-, Kultur-, Sport- und soziale Funktionen aufnimmt. Zudem führt er das Fuß- und Radwegenetz Richtung Osten weiter (u.a. als Radschnellweg).

Gebäudestruktur im Baugrundstück

Auf dem Baugrundstück trifft der Siegerentwurf für den südlichen Bereich (heutiger Schotterparkplatz) strukturelle Aussagen. Es bilden drei Blöcke

eine geschlossene Raumkante zum Park und formen eine prägnante Kurve am Gleisbogen. Sie entsprechen in ihrer Höhe etwa den angrenzenden Gebäuden und fügen sich damit in die umliegenden städtebaulichen Strukturen ein. Zum a&o Hostel verbleibt ein Erschließungsabstand. Für den Bereich des heutigen Kino-Gebäudes trifft der Siegerentwurf keine Aussagen, da zum damaligen Stand die Schließung des Kinos noch nicht absehbar war und von einem Erhalt des Gebäudes ausgegangen wurde. Die für das Baugrundstück relevante Planung kann der Anlage 22 entnommen werden (insbesondere dem topografischen Systemschnitt „Parkverzahnung Überwerfungsbauwerk“). Gemäß der Intention des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für ein Zusammenwachsen der bestehenden und künftigen Stadtteile ist die geplante Wege- und Freiraumverbindung von der Rosensteinstraße hin zum künftigen Gleisbogenpark ein stadträumlich wichtiger Anknüpfungspunkt (Flste. 9255/9 und 9255/10 -teilweise - sowie 9255/13, siehe auch Anlage 13 „Erschließung“).

Gleisbogenpark vor dem Baugrundstück

Der Siegerentwurf zum Wettbewerb Rosensteinquartier sieht vor, dass der Gleisbogenpark in seinem langgestreckten Bogen von Nord nach Süd zur Wolframstraße abfällt. Vor dem Baugrundstück liegt das Überwerfungsbauwerk im Übergang zum Unteren Schlossgarten. Der Siegerentwurf sieht vor das Überwerfungsbauwerk auf der zum Schlossgarten gewandten Seite freizustellen, sichtbar und zugänglich zu machen. Auf der anderen, der westlichen Seite, soll das Bauwerk nicht offengelegt werden, sondern von der Nordbahnhofstraße / Rosensteinstraße aus begehbar sein. Zwischen den „Armen“ des Überwerfungsbauwerks ist ein Weg vorgesehen, welcher zunächst parallel zum Bauwerk nach Norden geführt werden soll und anschließend in einem Bogen zum ehemaligen Kinovorplatz übergeleitet wird.

Zu den Höhenanschlüssen des Gleisbogenparks an das Baugrundstück ist in der Darstellung des Siegerentwurfs zum Wettbewerb Rosensteinquartier erkennbar, dass die Höhen des Gleisbetts bis zum Überwerfungsbauwerk in etwa erhalten werden.

Konkretere Höhenangaben zur Hanggestaltung an der Grundstücksgrenze, der S-Bahn Trasse oder rund um die Überwerfungsbauwerke können aus dem Planungsstand nicht abgeleitet werden. Der Entwurf sieht in den Bögen des Überwerfungsbauwerkes eine Fläche für Subkultur und die Nutzung der Dachlandschaft für Aquaponik (Fischzucht) vor. Zudem lässt die Darstellung des Entwurfs eine weitere Wegeverbindung in Verlängerung der Friedhofsstraße zum Schlossgarten erkennen.

13. Aufgabe der Mehrfachbeauftragung

Nachfolgend soll die Aufgabenbeschreibung mit den Anforderungen der Auftraggeberin an die Teilnehmer beschrieben werden.

13.1. Wohnen am Gleisbogenpark

Die Auftraggeberin strebt in ihrem Baugrundstück eine hochwertige, attraktive Quartiersentwicklung an. Durch die Teilnehmer sind Bebauungskonzepte mit dem Leitgedanken „Wohnen am Park“ zu erstellen.

Das Quartier besitzt eine besondere städtebauliche Bedeutung als Auftakt in das Rosensteinquartier. Mit der Neubebauung des Quartiers am Gleisbogenpark kann das städtebauliche Gefüge vervollständigt, ein Stück fehlende Raumkante an den Gleisen bzw. am Park ergänzt werden. Damit ist die Chance verbunden, den öffentlichen Raum an Rosensteinstraße und Nordbahnhofstraße zu akzentuieren und aufzuwerten, einzufassen und zu beleben. Die städtebauliche Konzeption und die Freiraumplanung sind in den Kontext der Umgebung einzubetten und die Stadtteilidentität mit neuen Qualitäten zu stärken.

Das Baugrundstück soll als Wohnquartier für unterschiedliche Zielgruppen errichtet werden und ein möglichst breites Wohnungsangebot umfassen. Neben dem freifinanzierten Wohnungsbau sind gemäß dem Stuttgarter Innentwicklungsmodell (SIM) 30 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung zu reservieren. Folgende exemplarische Nutzungen sind als ergänzende Nutzungen denkbar: Flächen für Einzelhandel und Gastronomie, Hotel- und Büroflächen.

Die Bebauungsstruktur soll vielfältige Bezüge aus den Wohnungen und Freiräumen zum Schlossgarten herstellen und inszenieren. Typologische Vielfalt, attraktive Freiräume, vitale Nutzungsmischung, gemeinschaftsfördernde Konfiguration und eine nachbarschaftsbildende Gliederung sollen ein lebendiges Quartier mit besonderen Wohnqualitäten erzeugen, welches Aneignung und Identifikation ermöglicht.

Die Auftraggeberin strebt eine flächeneffiziente Bauweise an, welche möglichst vielen Flächen den Blick in den zukünftigen Park ermöglicht und einen möglichst großen Anteil an Freiflächen unbebaut lässt.

13.2. Art der baulichen Nutzung

Unter dem Entscheidungsvorbehalt des Gemeinderats wird angestrebt, das Plangebiet als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festzusetzen. Um einerseits die gewünschte Nutzungsmischung zu sichern, andererseits den Gebietscharakter zu gewähren, wird der Bebauungsplan voraussichtlich festsetzen, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Nach gegenwärtiger rechtlicher Einschätzung sollte der Anteil an Wohnen 70 % der zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten.

13.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Auftraggeberin strebt - gemäß der Nutzungsmischung und zulässigen Obergrenze eines Urbanen Gebietes – eine effiziente Flächenausnutzung an. Durch die Teilnehmer ist zu prüfen und darzustellen wie sich das Flächenangebot verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen und dabei hochwertige Wohnqualitäten erzeugen kann.

Abhängig von der Einwohnerzahl und der daraus resultierenden öffentlichen Spielfläche – die von der maßgeblichen Grundstücksfläche abzuziehen ist – kann die maximal zulässige Geschossfläche variieren (siehe dazu 13.12, Berechnung der erforderlichen öffentlichen Spielfläche je Einwohner). Die Teilnehmer sind aufgefordert aufzuzeigen, ob nach Abzug der öffentlichen Spielfläche vom privaten Baugrundstück und unter Wahrung der Nutzungsmischung, der zulässigen Obergrenzen und der angestrebten städtebaulichen Qualität eine oberirdische Geschossfläche von ca. 52.500 m² oder mehr möglich erscheint.

Die Auftraggeberin strebt aus möglichst vielen Wohneinheiten Blickbeziehungen in die südlich angrenzende Parklandschaft an. Es wird den Teilnehmern deshalb freigestellt, sich von den im Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs Rosensteinquartier (asp architekten GmbH / Koeber Landschaftsarchitektur, Juli 2019) formulierten Blockrandstrukturen zu lösen. Die darin vorgesehene Bebauungstypologie und –höhe auf dem Plangebiet der Mehrfachbeauftragung zum Quartier am Gleisbogenpark ist zu prüfen. Den Teilnehmern steht es frei, eigene Bebauungsvorschläge zu entwickeln. Dabei sollen sich die Entwürfe intensiv sowohl mit der Grundaussage des umliegenden Städtebaus als auch mit dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs Rosenstein auseinandersetzen.

Von den Teilnehmern wird weiterführend erwartet, eine eigene Haltung zu einer flächeneffizienten Bauweise zu entwickeln und von der Geschosigkeit des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs Rosensteinquartier abzuweichen. Hochpunkte sind im südlichen Bereich des Plangebiets unter Berücksichtigung der Umwelt und Sozialverträglichkeit nur ausnahmsweise zulässig, da sie aus Sicht der Stadtklimatologie kritisch gesehen werden. Deshalb ist eine besondere innovative und hochwertige Qualität unabdingbar.

Die städtebauliche Körnung und Parzellierung soll eine ablesbare typologische Vielfalt erreichen, die eigene Identitäten fördert. Monotone und ungliederte Großformen sind nicht erwünscht.

13.4. Baufeld

Die Bestandteile des Plangebietes bestehen aus folgenden Bereichen (siehe Anlage 3):

- Kernbereich: Die Flurstücke 9247 (heutiger Schotterparkplatz) sowie 9255/10 (heutiger UFA-Palast) stehen vorbehaltlich der Restriktionen aus Baulasten und Dienstbarkeiten für eine Bebauung zur Verfügung.
- Das Flurstück 9255/13 (heutiger südlicher Bereich der Tiefgarage und des Kinovorplatzes) steht für eine randliche

Bebauung zur Verfügung. Dabei ist eine Wege- und Freiraumverbindung vorzusehen.

- Das Flurstück 9255/9 (nordöstlicher Teil des Kinovorplatzes), welches mit einem Über-/ Unterbaurecht belegt ist (siehe Punkt 11.16 sowie Anlage 3), steht in folgender Weise für eine Überplanung zur Verfügung: Diese Flächen dürfen unterirdisch für den Bau einer (neuen) Tiefgarage bzw. von Kellerräumen und auch oberirdisch für die Gestaltung und Nutzung der Platzfläche in Anspruch genommen werden. Bei der Gestaltung der Platzfläche ist die bestehende Außengastronomie (Rosensteinstraße 22) zu erhalten (siehe Anlage 4).

Es wird den Teilnehmern empfohlen, die bestehende Tiefgarage zu überplanen und somit zum einen diesen Bereich in ein für das Gesamtquartier adäquates neues Tiefgaragenkonzept mit einzubeziehen und zum anderen die Möglichkeit, die Gestaltung der Freifläche neu zu entwickeln. Der Ausschreibung wird weiterhin zugrunde gelegt, dass ein durchgängiger Betrieb des Gebäudes Rosensteinstraße 22 zu wahren ist (Zugänge zur Außengastronomie).

Durch die Teilnehmer ist durch die räumliche Konfiguration eine attraktive Wohnsituation darzustellen. Besucherströme der Außengastronomie sind innerhalb des Wohnquartiers nicht erwünscht.

Es werden Aussagen der Teilnehmer erwünscht, wie die Sichtachsen und Platzabfolgen aus dem Umfeld inszeniert werden können.

Innerhalb des Baugrundstücks sind vermarktungsfähige Teilbaufelder zu entwickeln. Durch die Teilnehmer ist eine Abschichtung vom Quartier zur Nachbarschaft darzulegen. Die Baufelder sind an einem wirtschaftlichen Bauablauf zu orientieren.

Flächen außerhalb des Baugrundstückes im Übergang zum geplanten Gleisbogenpark sind nicht

Gegenstand des Verfahrens. Sie sind jedoch aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Entwicklung des Baugrundstücks darzustellen. Die Landeshauptstadt Stuttgart behält sich ausdrücklich vor, die Planungen zum Gleisbogenpark anzupassen und zu verändern.

13.5. Restriktionen aus Baulasten, Dienstbarkeiten und sonstigen Belastungen

Durch die Teilnehmer sind folgende Einschränkungen aus Baulasten und Dienstbarkeiten zu beachten. Die Restriktionen für das Baugrundstück sind in der Anlage 4 dargestellt.

Baulasten

- **Abstandsflächen des a&o Hostels (Rosensteinstraße 14+16):**
Durch die Gebäudeposition direkt an der Grundstücksgrenze fallen Abstandsflächen des Hostels auf das Baugrundstück. In Teilen überlappen sich die Abstandsflächen mit dem nicht überbaubaren Keller des Hostels. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung ist davon auszugehen, dass die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO i.V.m. § 5 (7) 2 LBO nachzuweisen sind (0,2 der Wandhöhe). Dazu sind durch die Teilnehmer Bebauungskonzepte zu entwickeln, die eine qualitätsvolle Komposition aus bestehender und neuer Bebauung aufzeigen und mit Anforderungen der Erschließung oder Möglichkeiten der Freiraumgestaltung sinnvoll verknüpfen.
- **Parkplätze:**
Auf dem Baugrundstück sind zukünftig 83 öffentliche Parkplätze aus Baulasten nachzuweisen (43 Hostel + 11 Büro + 29 Büro Nachweis). Durch die Teilnehmer sind diese in den Stellplatzangeboten der zu entwerfenden Bebauung zu integrieren. Die Stellplätze sind unter Berücksichtigung der Ein-/ Ausfahrten sowie

der angrenzenden Nutzungen (Inanspruchnahme Parkplätze durch Gäste des a&o Hostels sowie der Außengastronomie) an geeigneter Stelle zu verorten. Besucherströme im Wohnquartier sind zu vermeiden. Durch die Teilnehmer sind öffentliche Parkplätze und private Stellplätze in den Tiefgaragen vorzugsweise funktional getrennt anzuordnen. Die öffentlichen Parkplätze aus der Baulast sind in voller Höhe durchgängig in jeder Entwicklungsstufe vorzusehen. Der Nachweis ist durch die Teilnehmer im Stufenkonzept darzustellen. Es wird unterstellt, dass die Lage auf dem Baugrundstück frei wählbar ist.

- **Zufahrt zu den nordöstlich des a&o Hostels gelegenen Stellplätzen:**
Für die fünf nordöstlich des a&o Hostels gelegenen Stellplätze muss eine Zufahrt auf dem Baugrundstück gewährleistet bleiben. Der Stellplatz, welcher zu einem Teil in das Baugrundstück hineinragt, ist zu dulden.

Dienstbarkeiten

- **Fenster und Türen des a&o Hostels (Rosensteinstraße 14+16):**
Das a&o Hostel steht mit seinem oberirdischen Gebäudeteil – und damit mit seinen Toren, Türen und Fenstern - direkt an der Grenze zum Baugrundstück. Die Anbringung von Fenstern mit ausreichender Belichtung sowie Türen und Toren ist dem Hostel zu ermöglichen.
- **Zufahrt zum a&o Hostel (Rosensteinstraße 14+16):**
Für das a&o Hostel ist eine Zufahrt zum Hostel in den rückwärtigen Gebäudebereich herzustellen (entsprechende Fläche siehe Anhang 4). Die Auftraggeberin strebt an, diese Zufahrt sinnvoll in die Erschließungsstruktur der Neubebauung zu integrieren. Die Zufahrt muss nicht exklusiv für das Hostel vorgehalten wer-

den. Durch die Teilnehmer sind Vorschläge zur Ausgestaltung darzustellen.

- Stellplätze des a&o Hostel (Rosensteinstr. 14+16):
Die durch eine Dienstbarkeit gesicherten zehn Stellplätze für das a&o Hostel sind in voller Anzahl dauerhaft vorzuhalten. Es wird unterstellt, dass die Lage auf dem Baugrundstück frei wählbar ist. Es wird empfohlen, diese zehn Stellplätze bei den übrigen öffentlichen Parkplätzen aus der Baulast mit anzuordnen.
- Über- und Unterbaurecht:
Das im Bereich der Tiefgarage im nördlichen Bereich des Plangrundstücks zu Lasten des Flurstücks 9255/10 und zu Gunsten des angrenzenden Nachbargrundstücks 9255/9 bestehende Über- und Unterbaurecht steht in folgender Weise für eine Überplanung zur Verfügung:
Der Eigentümer des Nachbargrundstücks ist berechtigt, die unterbauten Flächen (bestehende Tiefgarage) uneingeschränkt und ohne Gegenleistung auf Dauer zu nutzen. Dies schließt eine Unterbauung der Fläche im Rahmen dieser Mehrfachbeauftragung aus.
Eine oberirdische Bebauung bzw. Nutzung der belasteten Flächen ist nach Einigung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks möglich. Diese Einigung wird in der Mehrfachbeauftragung unterstellt: Die Fläche steht somit für eine oberirdische Bebauung bzw. Nutzung zur Verfügung.
- Schutzstreifen S-Bahntunnel:
Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung im Bereich des Schutzstreifens technisch so erfolgen kann, dass keine Beeinträchtigung des Tunnels erfolgt. Der Schutzstreifen ist durch die Teilnehmer nicht von einer Bebauung frei zu halten, in der Planung sind keine besonderen Anforderungen zu berücksichtigen.

Sonstige Belastungen

- Erhalt Keller des a&o Hostels (Rosensteinstraße 14+16):
Der dreigeschossige Keller des a&o Hostels (siehe Anlage 4) liegt innerhalb des Baugrundstücks und ist zu erhalten. Eine Überbauung des Kellers mit Gebäuden ist nicht möglich. Die Auftraggeberin strebt jedoch an, mit unterirdischen Gebäudeteilen (z.B. Tiefgaragen) direkt an den Keller heranzubauen. In diesem Sinne sind bestehende Kellerfenster nicht zu berücksichtigen. Durch die Teilnehmer ist darzustellen, wie die Fläche auf dem Keller genutzt und gestaltet wird. Es ist davon auszugehen, dass die statische Belastungsfähigkeit des Kellers für eine Überfahung ausreicht, d.h. diese Fläche kann als Erschließungsfläche genutzt werden (auch für z.B. Feuerwehr, Müllfahrzeug, etc.).

13.6. Funktionsprogramm / Nutzungsmischung

Die Auftraggeberin strebt ein Nutzungskonzept mit dem Schwerpunkt Wohnen an. Durch die Teilnehmer soll ein hochattraktives Wohnquartier in lebendiger Nutzungsmischung dargestellt werden. Dazu sind im Quartier am Gleisbogenpark ergänzende Nutzungsbausteine aus den Bereichen Hotel, Büro, Einzelhandel und Gastronomie denkbar. Darüber hinaus sind 2 Kindertagesstätten vorzusehen. Da als Gebietstyp ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO angestrebt wird, ist ein entsprechendes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und Komplementärnutzungen durch die Teilnehmer herauszuarbeiten.

Um jedoch den Gebietscharakter des urbanen Gebiets wahren zu können, soll – nach gegenwärtiger rechtlicher Einschätzung – der Anteil an Wohnen 70 % der zulässigen Geschossfläche nicht übersteigen.

Die Nutzungsmischung soll die Wohnqualität steigern. Einschränkungen der Wohnqualität durch

Emissionen oder Nutzungskonflikte zwischen den Nutzungsarten sind zu vermeiden. Vergnügungsstätten sind nicht erwünscht.

Die ergänzenden Nutzungen sollen entsprechend ihrer Anforderungen angeordnet werden. Gemischt genutzte Immobilien werden durch die Auftraggeberin nicht ausgeschlossen.

Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, die den öffentlichen Raum beleben können, sollen in geeigneten Bereichen in den Erdgeschossen angesiedelt werden. Für gewerblich genutzte Erdgeschosse ist von einer Geschosshöhe von mindestens 4,0 m auszugehen. Für kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (Läden) und nahversorgungsorientierte Dienstleistungsbetriebe sind Einzelflächen bis 400 m² denkbar.

13.7. Wohnen am Gleisbogenpark

Die Auftraggeberin strebt eine Wohnbebauung an, in der möglichst viele Wohneinheiten von einem direkten Sichtbezug zum zukünftigen Park profitieren. Durch die Teilnehmer ist eine Bebauungsstruktur zu entwickeln, die den Blick aus den Wohnungen ins Grüne inszeniert.

Durch die Teilnehmer sind Wohnflächenangebot und hohe Wohnqualität in Einklang zu bringen.

Im neuen Quartier sollen verschiedene Miet- und Eigentumsformen konzipiert werden. Der Schwerpunkt liegt auf dem frei finanzierten Wohnungsbau. Eine Unterscheidung und Verortung von frei finanziertem und gefördertem Wohnungsangebot in den Plandarstellungen ist nicht gewünscht.

Es werden Aussagen zu Gebäudegrundrissen erwünscht, die wirtschaftlichen Anforderungen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen gerecht werden und sich flexibel an zukünftige Entwicklungen anpassen können.

Einsehbare Wohnungen an öffentlichen Verkehrsflächen im Erdgeschoss, im Hochparterre oder Souterrain sind nicht erwünscht.

13.8. Kindertagesstätten

Der Bedarfsberechnung zu Kindertagesstätten wird die Annahme von 390-440 Wohneinheiten im „Quartier am Gleisbogenpark“ zugrunde gelegt. Nach Maßgabe des Jugendamtes leitet sich aus dem Zuzug der anzunehmenden Anzahl von Kindern ein Bedarf von 10 Gruppen ab.

Nach weiterer Maßgabe des Jugendamtes sollen Kindertagesstätten aufgrund der notwendigen Übersichtlichkeit nicht mehr als fünf Gruppen aufweisen. Damit ergibt sich ein Bedarf zur Ansiedlung von 2 Kindertagesstätten.

Die Anzahl der Kinder und die Altersstufen der Gruppen sollen im städtebaulichen Maßstab der Mehrfachbeauftragung nicht differenziert werden und sind im späteren Verlauf der Planung zu präzisieren.

Das Flächenangebot der Kindertagesstätten stellt sich wie folgt dar:

- Kita 1: 5 Gruppen
Bedarf 560 m² Raumfläche plus 38 % Verkehrsfläche zzgl. Technikfläche
Außenspielfläche 800 m²
- Kita 2: 5 Gruppen
Bedarf 560 m² Raumfläche plus 38 % Verkehrsfläche zzgl. Technikfläche
Außenspielfläche 800 m²

Die Außenspielflächen sind bedarfsgerecht direkt an der Kita anzuordnen. Die Kita und ihre zugehörigen Freiflächen sollten auf einer Ebene liegen. Die Planung einer Kindertagesstätte sollte bevorzugt im Erdgeschoss erfolgen, da ein barrierefreier Zugang erforderlich ist und die Kinder selbstbestimmt das Außengelände betreten können. Die tägliche Essensanlieferung in Thermopoten, durch einen Transporter, ist bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen. Ein Innenhof ist weniger für eine Kindertagesstätte geeignet, da hier die Privatsphäre der Kinder verletzt wird und die Anwohner einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt werden. Aufgrund des Brandschutzes sind die Kleinkindgruppen im Erdgeschoss zu planen.

Von der Planung einer Kindertagesstätte und Außenspielfläche auf dem Dachgeschoss ist dringend abzuraten.

Der Kita-Standort muss besondere Anforderungen des Lärmschutzes berücksichtigen. Zugleich sind Erschließungs- und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Kita kann mit zusätzlichen gemeinschaftlichen, nachbarschaftlichen Angeboten kombiniert werden.

13.9. Übergang zum Park

Die Auftraggeberin legt besonderen Wert auf die attraktive Gestaltung der zukünftigen Parkkante. Durch die Teilnehmer sind eine attraktive Adresswirkung und direkte Zugänge zum zukünftigen Gleisbogenpark herzustellen.

Es ist mindestens ein fußläufiger Zugang in den Park von der Nordbahnhofstraße (Ecke Friedhofstraße) und ein fußläufiger Zugang von der Rosensteinstraße (Wege- und Freiraumverbindung über Kinovorplatz) vorzusehen.

In einer Neugestaltung des Vorplatzes (Wege- und Freiraumverbindung) ist die Höhe des Gebäudezugang der Rosensteinstraße 22 zu wahren. An der Nordbahnhofstraße sind die Höhenvorgaben des Notfallschachtes (Zuwegung und Eingang) zum S-Bahntunnel zu beachten. Ebenso sollte die Grünvernetzung und die Verknüpfung über das Überwerfungsbauwerk hin zum Unteren Schlossgarten beachtet werden.

Es ist davon auszugehen, dass östlich der Grundstücksgrenze die Überwerfungsbauwerke der Bahn erhalten werden und die S-Bahn vollständig überdeckt in einem Tunnel verläuft (in den Anlagen 21 bis 23 werden Höhenangaben zur Oberkante des Tunnels und der Freiraumgestaltung des geplanten Gleisbogenparks dargestellt, soweit dies vorhanden ist).

Von den Teilnehmern werden schematische, konzeptionelle Aussagen für den Übergang in den Gleisbogenpark auf dem heutigen Gleisvorfeld erwünscht. Dabei sind – über die Bauausführungen der Bahn zum S-Bahn-Tunnel hinaus – die Grund-

züge des Siegerentwurfes hinsichtlich der Gestaltung des Gleisbogenparks (siehe Punkt 12 und Anlage 22) von asp Architekten und Köber Landschaftsarchitektur zum Wettbewerb Rosenstein zu beachten, insbesondere die geschwungene Form der Raumkante am Gleisbogen, das Freistellen des Überwerfungsbauwerks auf der östlichen Seite zum Schlossgarten und die niveaugleiche Begehbarkeit der Bauwerke von der Westseite.

Der Übergang zum Park soll möglichst fließend ohne große Geländesprünge erfolgen. Die Teilnehmer sind aufgefordert sich mit ihren Bebauungs-/Gestaltungskonzepten auf das Baugrundstück zu beschränken. Eingriffe in den Gleisbogenpark sind nicht erwünscht.

Die Gestaltung der fußläufigen Anbindung an den Gleisbogenpark aus dem Entwurf von asp Architekten und Köber Landschaftsarchitektur ist jedoch nicht bindend und kann entsprechend der Quartierskonzeption neu entwickelt werden.

In der Gestaltung des Übergangs zum Gleisbogenpark muss der Rettungsschacht zum S-Bahntunnel besondere Berücksichtigung finden. Ausgangsbäude und Zuwegung sind in der Freiraumgestaltung mit den geplanten Geländehöhen des Weges und der Fußbodenoberkante im Eingang zum Schacht zu beachten.

Die Landeshauptstadt Stuttgart behält sich vor, im Zuge der Vertiefung der Planungen zum Gleisbogenpark, Anpassungen und Änderungen gegenüber dem prämierten Entwurf zum Wettbewerb „Rosenstein – Ideen für den neuen Stadtteil“ von asp architekten / Köber Landschaftsarchitektur vorzunehmen.

13.10. Eingriff in die Topografie

Durch die Teilnehmer ist die vorhandene Geländetopografie an Nordbahnhofstraße und Rosensteinstraße, Rettungsschacht zum S-Bahntunnel, Hostel, Bürogebäude und Außengastronomie (Nordbahnhofstraße 14+16, Rosensteinstraße 22) zu berücksichtigen. Die zukünftige Bebauungsstruktur soll an die bestehenden Geländehöhen anschließen.

Durch die Teilnehmer ist dabei aufzuzeigen, wie die Bauvolumen mit minimalem Geländeaustrub realisiert werden können. Die Auftraggeberin strebt an, maximal ein Untergeschoss in das Erdreich unterhalb des Niveaus des heutigen Schotterparkplatzes einzugraben.

13.11. Freiraum

Die Auftraggeberin legt großen Wert auf eine hochwertige Ausbildung privater und öffentlicher Freiräume im neuen Quartier. Durch die Teilnehmer ist eine räumliche Gliederung des Wohnquartiers darzustellen, die Nachbarschaften fördert und dem Quartier eine eigene Identität verleiht.

Von den Teilnehmern werden Aussagen zur Gestaltung privater Freiräume innerhalb des Quartiers sowie zur Gestaltung öffentlicher Platz- und Freiraumstrukturen an geeigneter Stelle erwünscht. Zur Ergänzung der privaten Freiräume sind Dachterrassen möglich.

Es wird empfohlen, öffentliche ggf. begrünte Treffpunkte als attraktive, sichere, leicht zugängliche und barrierefreie Plätze herzustellen, die zur Begegnung, zu Bewegung und zur Lebensqualität beitragen.

13.12. Private / öffentliche Kinderspielflächen

Den neuen Wohnungen sind private Kinderspielflächen zuzuordnen. Bezüglich Art und Umfang ist § 9 der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu beachten. Durch die Teilnehmer sind die als Kinderspielflächen anzurechnenden Flächen darzustellen und damit der Bedarf rechnerisch nachzuweisen. Zur vereinfachten Berechnung des Bedarfes ist ein Mittelwert von 4 m² pro Wohneinheit (WE) anzunehmen.

Zusätzlich sind je Einwohner (EW) 4 m² öffentliche Spielflächen für Kinder und Jugendliche gemäß den Mindestqualitätsstandards des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) und der Fortschreibung des Spielflächenleitplans 2011 / 2012 der Landeshauptstadt Stuttgart vorzusehen. Die

öffentlichen Spielflächen sind an geeigneter Stelle anzuordnen.

Sowohl barrierefreie strukturierte, als auch unstrukturierte Spiel- und Sportplätze sind erwünscht.

13.13. Niederschlagsmanagement

Das neu zu entwickelnde Quartier ist aus Gründen der Nachhaltigkeit im Trennsystem zu entwässern. Von den Teilnehmern werden Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser erwartet.

Regenwasser ist auf begrünten Dächern zurückzuhalten und in Zisternen zu speichern (insbesondere zur Bewässerung von Grünflächen). Nicht gespeichertes Wasser ist dezentral zur Versickerung zu bringen. Das gesamte Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstücks zu bewirtschaften.

Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse sind zudem sinnvolle, auch oberirdische Entwässerungswege zur schadensarmen Ableitung, Versickerung und ggf. auch Retention von Niederschlägen vorzuschlagen.

13.14. Grünstrukturen und Durchgrünung Begrünung und Bepflanzungen

Die Auftraggeberin strebt zugunsten der Gestaltungsqualität, Aufenthaltsqualität, klimatologischen Bedeutung und der Verzahnung mit dem Gleisbogenpark Freiräume mit hohem Grünanteil an. Durch die Teilnehmer ist darzustellen, wie Plätze, Erschließungsflächen, Spielflächen, private Freiflächen und andere Freiräume in einem stimmigen Gesamtkonzept qualitativ durchgrünt und bepflanzt werden können.

Durchgrünungsanteil

Die Teilnehmer sind aufgefordert min. 30 % des Plangebiets als begrünte Fläche vorzusehen. Als Grünflächen gelten nach Vorgabe der Landeshauptstadt Stuttgart unbefestigte, unversiegelte, bepflanzte Flächen. Wenn die Flächen über einen ausreichenden Bodenaufbau verfügen, können

Grünflächen auf zusätzlich unterbauten Flächen (z.B. Tiefgaragen) angerechnet werden. Flächen auf Gebäuden (z.B. Dachgärten) können nicht angerechnet werden. Spielflächen sind in diesem Flächenanteil nur so weit zu berücksichtigen, als dass sie nicht versiegelte Grünflächen darstellen.

Die begrünten Flächen sind im Freiraumkonzept und im Berechnungsplan darzustellen und in der Flächenbilanz nachzuweisen.

Bestandsbäume

Bestandsbäume, auch die nach Baumschutzsatzung geschützten Bestandsbäume, sind nicht zwingend zu erhalten, sondern ggf. zu überplanen. Aufgrund der geringen Anzahl an Bestandsbäumen ist davon auszugehen, dass ein Ausgleich entsprechend der Baumschutzsatzung im Rahmen von Neupflanzungen erfolgt.

Dachbegrünung

Aus Gründen der Klimaanpassung und zum Management von Niederschlagswasser ist von einer flächigen Begrünung flacher und flach geneigter Dächer auszugehen. Die Teilnehmer sind aufgefordert, die Dachbegrünung in einem größtmöglichen Umfang vorzusehen. Sonstige technische Aufbauten sollen 20% der Dachflächen nicht überschreiten. Dachbegrünung und Solaranlagen können kombiniert werden, wobei die Solaranlagen aufgeständert über der Begrünung anzubringen sind und nur maximal die Hälfte der begrünten Dachfläche nach Dachaufsichtsplan belegen dürfen.

Die Teilnehmer sind aufgefordert eine dem städtebaulichen Maßstab entsprechende, grafisch ansprechende Darstellungsart- und tiefe der Solaranlagen zu wählen.

Begrünung auf unterbauten Bereichen

Für Baumstandorte auf unterbauten Flächen ist eine Pflanzgrube von min. 12 m³ auf 1 m Tiefe vorzusehen. Im Übrigen ist eine Erdüberdeckung von mind. 60 cm vorzusehen.

Fassadenbegrünung

Zur weiteren Aufwertung der lokalen stadtklimatischen Situation sollen die Voraussetzungen für eine mögliche teilweise Fassadenbegrünung geschaffen werden. Fassaden und/oder Gebäudeteile sind wo möglich zu begrünen, um eine Reduzierung der lokalen Aufheizung zu bewirken, was unter dem Blickwinkel des Klimawandels zunehmend wichtiger wird.

13.15. Zukünftige Erschließung

Die Auftraggeberin strebt ein möglichst verkehrsberuhigtes Wohnquartier an. Zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Freiraum ist durch die Teilnehmer ein effizientes Erschließungskonzept mit möglichst geringem oberirdischem Verkehrsaufkommen zu entwickeln.

Durch die Teilnehmer sind die Zufahrten zum Baugrundstück vorzusehen. Es wird den Teilnehmern empfohlen die Variante C gemäß dem Erschließungsgutachten (siehe Punkt 11.13 und Anlage 15) als Vorzugsvariante zu betrachten. Die Anforderungen und Konflikte zur Ausbildung der Knotenpunkte an der Rosensteinstraße und der Nordbahnhofstraße sind zu beachten.

Die Verkehrsflächen zur internen Erschließung im Quartier am Gleisbogenpark sind entwurfsabhängig möglichst gering zu halten. Die Befahrbarkeit und Erreichbarkeit für Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge und temporären Lieferverkehr ist zu gewährleisten, Individualverkehr jedoch zu unterbinden.

Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche anzulegen. Darin sind ausreichende Logistikflächen (für Lieferanten o.ä.) vorzusehen.

Der Vorplatz zum Kino kann von den Teilnehmern überplant bzw. neugestaltet werden. Von den Teilnehmern werden insbesondere Vorschläge zur Optimierung hinsichtlich des Ausfahrtsverkehrs aus der Tiefgarage, der heute über den öffentlichen Platz geführt wird, erwartet. Bei der Überplanung der Platzgestaltung sind die Außengastronomie (bzw. Nachfolgenutzungen) sowie das Gehrecht

zugunsten der Allgemeinheit zu berücksichtigen (siehe Punkt 11.5 und Anlage 4).

Durch die Teilnehmer ist eine Zufahrt zum rückwärtigen Gebäudebereich des Hostels im Bereich des Flurstücks 9255/7 in das Erschließungskonzept zu integrieren (siehe Punkt 11.16).

13.16. Stellplatzangebot (Tiefgaragen)

Die Auftraggeberin strebt den Nachweis der PKW-Stellplätze (die erforderlichen Stellplätze der geplanten Wohnungen, anderer Nutzungen sowie die öffentlichen Parkplätze, die aufgrund von Baulasten und Dienstbarkeiten im Grundstück nachgewiesen werden müssen) in Tiefgaragen an. Es wird den Teilnehmern empfohlen, die bestehende Tiefgarage zu überplanen. Durch die Teilnehmer ist eine geschickte Ausnutzung der topografischen Höhenunterschiede mit minimalem Erdaushub darzustellen. Oberirdische Stellplätze sind in möglichst geringer Anzahl vorzusehen.

Neben den Stellplatzflächen selbst sind in den Tiefgaragen ausreichende Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Die Tiefgaragen können über eine gemeinsame Erschließung (ein oder mehrere Ein-/Ausfahrten, ggf. mit Durchfahrt verbunden) verfügen, sollten jedoch sinnvoll in Segmente unterteilt werden. Für unterschiedliche Nutzergruppen sollten jeweils eigene Tiefgaragen (-bereiche) als Gemeinschaftseigentum vorgesehen werden.

Die Ein-/Ausfahrten zu Tiefgaragen sollen die städtebauliche Qualität nicht beeinträchtigen. Sie sind sinnvoll zu bündeln. Lärmkonflikte durch Tiefgarageneinfahrten und Ausfahrten sind zu vermeiden. Die Ein-/Ausfahrten sind in Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.

Für die Berechnung des entstehenden Stellplatzangebots sind durch die Teilnehmer die dafür zur Verfügung stehenden Flächen anzugeben (siehe Berechnungsblatt). Das Stellplatzangebot ist nachvollziehbar und in allen Entwicklungsstufen (Bauabschnitte) darzustellen. Dazu ist ein überschlägiger Schlüssel von 1 Stellplatz je 27 m² Tiefgaragenfläche anzunehmen. Den Teilnehmern

wird freigestellt durch entsprechende Darstellungen den Nachweis eines effizienteren Stellplatzangebotes zu führen.

Für mindestens 20 % der Stellplätze soll eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge vorhanden sein.

13.17. Stellplatzbedarf Wohnen

Für die Berechnung des entstehenden Stellplatzbedarfs für Wohnen sind durch die Teilnehmer die für Wohnen genutzte Flächen anzugeben (siehe Berechnungsblatt). Der Stellplatzbedarf ist nachvollziehbar und in allen Entwicklungsstufen darzustellen.

Je Wohneinheit sind 0,3 Stellplätze herzustellen. Der Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg wird durch den ÖPNV-Bonus gemäß der Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart reduziert (siehe 11.8).

Die weiterführende Möglichkeit die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus (Landeswohnraumförderungsprogramm) um weitere 30% je Wohnung zu reduzieren, soll im Rahmen der Mehrfachbeauftragung unberücksichtigt bleiben.

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs wird die Anzahl der Wohneinheiten überschlägig berechnet (siehe Berechnungsblatt). Dazu wird die Nettowohnfläche mit einem Abschlag von 20% der Bruttogrundfläche für Wohnen (BGF) ermittelt. Für die Wohnflächen wird ein Teiler von 75 m² pro Wohneinheit angesetzt (siehe Berechnungsblatt).

13.18. Stellplatzbedarf sonstige Nutzungen

Für sonstige Nutzungen sind in Anlehnung an die Richtlinie „VwV Stellplätze mit Stuttgarter Richtwerten“ (Anlage 14) ausreichend Stellplätze herzustellen. Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs wird die Nutzfläche mit einem Abschlag von 20%

der Bruttogrundfläche (BGF) überschlägig ermittelt.

- Einzelhandel: 1 STPL je 40 m² Verkaufsnutzfläche = $(BGF \cdot 0,8) \cdot 0,3$ ÖPNV-Bonus
- Büro: 1 STPL je 35 m² Büronutzfläche = $(BGF \cdot 0,8)$ ÖPNV $\cdot 0,3$ ÖPNV-Bonus
- Gastronomie 1 STPL je 9 m² Nutzfläche = Gastraum $(BGF \cdot 0,8) \cdot 0,3$ ÖPNV-Bonus
- Hotelnutzungen: 1 STPL je 4 Hotelzimmer (1 Hotelzimmer 50 m² BGF) = $(BGF \text{ Hotel} / 50) / 4 \cdot 0,3$ ÖPNV-Bonus
- Für die Kindertagesstätten sind je Einrichtung 5 STPL vorzusehen.

Für die Berechnung des entstehenden Stellplatzbedarfs sind durch die Teilnehmer die für die jeweilige Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen anzugeben (siehe Berechnungsblatt). Der Stellplatzbedarf ist nachvollziehbar und in allen Entwicklungsstufen darzustellen.

13.19. Fahrradstellplätze

Auf dem Baugrundstück sind entsprechend der Nutzungen ausreichende Abstellflächen für Fahrräder gemäß den Vorgaben der LBO sowie der VwV Stellplätze vorzusehen. Die Abstellflächen müssen leicht erreichbar und auffindbar, gut zugänglich, von geeigneter Beschaffenheit und mit Anschlussmöglichkeiten ausgestattet sein.

Pro Wohneinheit sollen mindestens 2 Fahrradstellplätze hergestellt werden. Die den Wohnungen direkt zugeordneten Abstellräume (im Untergeschoss) sollen ausreichend groß bemessen werden, damit die Bewohner ihre weiteren Fahrräder auch dort abstellen können. Die einzelnen Abstellräume müssen zur Abstellung der Fahrräder gut zugänglich sein, Abstellräume innerhalb der Wohnung sind dazu nicht geeignet. Die Fahrradabstellräume sollen dezentral verteilt sein und sollen nicht durch Schleusen erreicht werden müssen. Oberirdische Fahrradstellplätze sollten in der Nähe der Eingänge liegen und mit Anschlussmöglichkeiten versehen werden.

Für Lastenräder sind zusätzlich zu den Fahrradabstellplätzen mindestens weitere 10 % Abstellmöglichkeiten vorzusehen. Diese sind mit entsprechendem Platzbedarf zu kalkulieren und bedürfen ähnliche Voraussetzungen bezüglich Erreichbarkeit und Anschlussmöglichkeit wie Fahrräder.

Je Lastenrad wird dabei ein Platzbedarf von 1,20 m x 2,60 m bemessen.

Für mindestens 30 % der Fahrradstellplätze soll eine Lademöglichkeit für E-Bikes vorhanden sein.

13.20. Entwicklungsstufen / Bauabschnitte

Die Auftraggeberin strebt die Möglichkeit einer abschnittswisen Realisierung und Vermarktung an, außerdem erzwingt der durchgängige Nachweis der öffentlichen Parkplätze aus den Baulasten und der Stellplätze aus der Dienstbarkeit (siehe Punkt 11.16), insgesamt 93 Park- und Stellplätze, eine gestufte Realisierung in Bauabschnitten. Durch die Teilnehmer ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen eine sinnvolle Gliederung in zeitlich gestaffelten Stufen aufzuzeigen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze der neuen Nutzungen und die Stellplatzbedarfe aus Stellplatzbaulasten sind örtlich je Bauabschnitt und zeitlich je Entwicklungsstufe nachzuweisen.

13.21. Brandschutz und Rettungswege

Durch die Teilnehmer ist ein schematisches Rettungskonzept mit den notwendigen Rettungszufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr darzustellen. Die einschlägigen Brandschutzvorschriften der LBO BW und deren Ausführungsverordnungen sind zu beachten.

13.22. Entsorgung

Die Auftraggeberin strebt zur Steigerung der Freiraumqualität die Müllsammlung in Untergeschossen an. Durch die Teilnehmer ist ein Entsorgungskonzept mit ausreichenden Aufstellflächen für die Abfallentsorgung vorzusehen. Aufstellbereiche

für Abfallbehälter sind maximal 15 m entfernt von einer mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahrbaren Fahrbahn anzuordnen.

13.23. Stadtklimatische und lufthygienische Aspekte

Durch die Teilnehmer sind Bebauungskonzepte aufzustellen, die das heutige Stadtklimatop mit intensivem Wärmeinseleffekt möglichst umfassend aufwerten.

Zur Aufwertung der klimatischen Qualität ist dazu eine umfassende Begrünung von unbebauten Bereichen in einem möglichst großen Anteil unversiegelter Flächen, Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern, sowie eine Vernetzung der Freiräume vorzusehen.

Zur Optimierung der Durchlüftung sind geschlossene Bebauungen mit schlecht ventilierten Innenhöfen und abriegelnden Raumkanten zu vermeiden. Vielmehr ist die lokale Durchlüftung durch Grün-/ Freiraumzusammenhänge und weitere lokale Durchlüftungsmöglichkeiten zu fördern.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist zu vermeiden. Dazu ist das Plangebiet möglichst effektiv zu erschließen und auf eine geringe Emissionsfreisetzung durch Verkehr im Plangebiet zu achten. Eine Ausweitung immissionsbelasteter Bereiche in das Entwicklungsgebiet hinein oder eine zusätzliche Belastung angrenzender Wohnbereiche ist zu vermeiden.

13.24. Natur- und Artenschutz

In den weiteren Verfahrensschritten und der Konkretisierung der Planung im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung werden folgende Aspekte zu berücksichtigen sein.

Zur Vermeidung eines erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln durch Glas- und Fensterfronten und für die Entwicklung eines umweltfreundlichen Beleuchtungskonzeptes sind folgende Publikationen und Hinweise zu berücksichtigen:

- Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D., Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage; Schweizerische Vogelwarte Sempach (http://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)
- Huggins B, Schlacke S (2019): Schutz von Arten vor Glas und Licht. Rechtliche Anforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten. Schriftenreihe Natur und Recht, 18: 282 S. Berlin.
- Sibylle Schroer, Benedikt Huggins, Marita Böttcher, Franz Hölker (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, BfN-Skripten 543

Die Möglichkeiten des Einbaus von Nistquartieren an den Gebäuden werden zu prüfen sein (Broschüre „Nistquartiere an Gebäuden“, Webseite www.artenschutz-am-haus.de).

Zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum wird empfohlen, Grünflächen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen sowie Pflanzmaterial zu gestalten.

13.25. Lärm

Die Auftraggeberin strebt eine lärmoptimierte Gebäudeanordnung an. Neben der Verkehrslärmproblematik ist der Schutz vor weiteren Lärmquellen in der Ausrichtung der Baukörper und der Anordnung schutzwürdiger Nutzungen zu berücksichtigen.

Bezüglich der Tiefgaragen (einschließlich Ein- und Ausfahrten) ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten sind. Von den Teilnehmern werden deshalb Aussagen erwartet, wie das Quartier effektiv mit einem möglichst geringen oberirdischen Verkehrsaufkommen erschlossen und dabei Lärmkonflikte vermieden werden können.

Durch die Teilnehmer sind Aussagen gewünscht, welche lärmunempfindliche Nutzungen in lärmexponierten Quartiersbereichen / Gebäudeteilen (Geschossen) angeordnet werden können.

13.26. Energie und Nachhaltigkeit

Bei der Konzipierung der Bebauungsstrukturen ist darauf zu achten, dass optimale Voraussetzungen für einen niedrigen Gesamtenergieverbrauch und eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie geschaffen werden.

Geeignete Dachflächen sind für die Nutzung von Solaranlagen vorzusehen, um einen möglichst hohen Stromanteil zu decken. Neben Dachflächen können Solarmodule in Fassaden ergänzt werden.

Um sowohl Wärmeverluste im Winter wie auch ungewollte Wärmeeinträge im Sommer zu reduzieren, sind eine Reduzierung des Glasflächenanteils und kompakte Baukörper (mit einem kleinen Oberflächen / Volumen-Verhältnis) anzustreben. Ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz für akzeptable Raumtemperaturen sollte auch ohne Kältemaschinen erreicht werden können.

Mit den in der Mehrfachbeauftragung entwickelten Bebauungsstrukturen müssen frühzeitig folgende Mindeststandards der Landeshauptstadt Stuttgart berücksichtigt werden: Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 sind bezogen auf den Primärenergiebedarf um mindestens 20 % und bezogen auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind mindestens die Anforderungen eines KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Eine deutliche Unterschreitung dieser Vorgaben bis hin zu Plusenergiegebäuden ist durch die Landeshauptstadt Stuttgart ausdrücklich erwünscht.

Die Teilnehmer sind aufgefordert Flächenbedarfe, Zusammenhänge und technische Voraussetzungen für Solaranlagen, Energiezentralen, Eisspeicher oder andere Anlagen vorzusehen, soweit dies im städtebaulichen Maßstab erforderlich und sinnvoll erscheint.

13.27. Baukosten und Wirtschaftlichkeit

Die Auftraggeberin strebt innerhalb der formulierten Rahmenbedingungen eine Optimierung der Grundstücksausnutzung an. Durch die Teilnehmer ist darzustellen, wie eine optimale Bruttogrundfläche (BGF) und Nettowohnfläche mit daraus resultierenden Wohneinheiten erreicht werden kann.

Die Nettowohnfläche ist mit einem Abschlag von 20 % der Bruttogrundfläche (BGF) für Wohnen überschlägig zu errechnen. Für die Wohnflächen ist ein Teiler von 75 m² pro Wohneinheit anzusetzen. Die wirtschaftliche Zielstellung soll mit einer besonderen städtebaulichen Qualität vereinbart werden.

TEIL C | IMPRESSIONEN



Abbildung 1: Blick auf den südlichen Bereich des Baugrundstücks aus dem ehemaligen UFA-Kino (Parkplatz und Vorplatz)



Abbildung 2: Blick auf den nördlichen Bereich des Baugrundstücks (ehemaliges UFA-Kino)



Abbildung 3: Blick auf den Gebäudekomplex Rosensteinstraße 22+20 (Bürogebäude mit (Außen-)gastronomie und ehemaliges UFA-Kino)



Abbildung 4: Blick auf den Gebäudekomplex Rosensteinstraße 22+20 von Norden



Abbildung 5: Kinovorplatz (Blick von Nordwesten)



Abbildung 6: Kinovorplatz (Blick von Südosten)



Abbildung 7: Kassenhäuschen Kinovorplatz



Abbildung 8: Kino und Tiefgaragenauffahrt



Abbildung 12: Zufahrt und Stellplätze Nordbahnhofstraße



Abbildung 9: Tiefgaragenauffahrt (Ausfahrt)



Abbildung 13: Blick nach Süden zum Conradi-Hochhaus



Abbildung 10: Kino und Tiefgaragenauffahrt



Abbildung 14: Nordbahnhofstraße



Abbildung 11: Blick auf das Hostel



Abbildung 15: Ecke Nordbahnhof-/Friedhofstraße



Abbildung 16: Nördlich an Baugrundstück angrenzender Bereich (Blick von Nordwesten)



Abbildung 20: Gleisanlagen



Abbildung 17: Nördlicher Platz angrenzend an ehemaliges UFA-Kino (Blick von Norden)



Abbildung 21: Gleisanlagen



Abbildung 18: Nördlicher Platz angrenzend an ehemaliges UFA-Kino (Blick von Südosten)



Abbildung 19: Nördlicher an Baugrundstück angrenzender Bereich (Blick von Süden)

TEIL D | ÜBERSICHT DER UNTERLAGEN

- 1) Ausschreibung
- 2) Darstellung Planausschnitte, pp a|s, Juni 2020
- 3) Darstellung Plangebiet, pp a|s, Juni 2020
- 4) Darstellung Restriktionen, pp a|s, Juni 2020
- 5) Darstellung Gebäude- und Geländehöhen, pp a|s, Juni 2019
- 6) Berechnungsblätter | Excel
- 7) Berechnungsblätter | Darstellungshinweise und Berechnungshinweise
- 8) Stadtgrundkarte (DXF), Landeshauptstadt Stuttgart, Oktober 2019
- 9) Höhenlinien (DXF), Landeshauptstadt Stuttgart, Oktober 2019
- 10) Aufmaßplan der Geländehöhen
- 11) Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart zu Hochpunkten, Juli 2001, zuletzt geändert Dezember 2018
- 12) Bebauungsplan Rosensteinstraße und Rümelinstraße (Stgt960 Teilbereich B), Ausschnitt, Stadt Stuttgart, 1997
- 13) Unterlagen zum Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss Rosensteinstraße (Stgt 318), 2021
- 14) VwV Stellplätze mit Stuttgarter Richtwerten, 09/2019
- 15) Erschließungskonzept, SSP Consult, Mai 2021
- 16) Schalltechnische Untersuchung EGS-plan, Mai 2021
- 17) Bestandspläne Tiefgarage, 2007
- 18) Bestandspläne Parkplatz, 2005
- 19) Bestandspläne Hostel, 2013
- 20) Höhenangaben zum Neubau des S-Bahntunnels
- 21) Höhenangaben zum Notausstieg des S-Bahntunnels
- 22) Plandarstellungen Wettbewerbsentwurf Rosensteinquartier, 1. Preis, asp Architekten und Koeber Landschaftsarchitektur, Juli 2019
- 23) Plandarstellungen Wettbewerbsentwurf ehemaliges Auto-Staiger-Areal, 1. Preis, KBK Architekten, Juni 2013
- 24) Verfassererklärung | Vordruck