

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ca. 2.500 m² Grundstücksfläche liegt nördlich des Stuttgarter Hauptbahnhofes im Stadtteil Auf der Prag innerhalb des Gesamtprojektes „Rosenstein“ und befindet sich an der Ecke Nordbahnhof- / Eckartstraße.

Im Westen wird das Plangebiet von der Nordbahnhofstraße begrenzt. Nördlich des Plangebiets und hinter der Eckartstraße grenzt das historische Eisenbahnerdörfle an.

Im Süden des Plangebiets schließen die Grundstücke Flst. 9320/19 und Flst. 9320/1 mit großmaßstäblichen geschlossenen Blockrandstrukturen an.

Im Osten grenzt das Baugrundstück an das Grundstück Flst. 9320/19.

Zudem befinden sich im Nordwesten eine Seniorenwohnanlage „Haus Rosenstein“ und im Osten eine Wohnanlage für Alleinerziehende. Zum Großteil ist die Umgebung geprägt von Wohnen.

In der Umgebung des Grundstückes befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

- Sachgesamtheit Eisenbahnerdörfle

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Siedlungswerk hat südlich der Eckartstraße entlang der Nordbahnhofstraße die Gemeinbedarfsfläche Flst. 9321/1 und Flst. 9321/2 erworben. Vorgesehen ist eine gemischte Nutzung für den Stadtteil aus Kinder- und Familienzentrum, Einzelhandelsversorgung sowie zusätzlichem Wohnraum an der Nordbahnhofstraße. Das Baugrundstück ist Teil des Gesamtprojektes „Rosenstein“ des Siedlungswerks soll als Tor zum sich bereits dynamisch entwickelnden Nordbahnhofviertel fungieren. Die Neubebauung des Grundstückes hat das Potenzial, einen architektonischen und sozialen Mehrwert für das Nordbahnhofviertel darzustellen und damit die Entwicklung dieses wichtigen innerstädtischen Wohnstandortes positiv zu befördern.

Dabei soll ein gemeinschaftliches Ensemble mit hoher architektonischer und flexibler Gestaltungs- und Wohnqualität, eingebunden in ein attraktives Wohnumfeld, entstehen.

Aus diesem Grund lobte das Siedlungswerk Stuttgart 2017 einen Wettbewerb aus, der mit der Preisgerichtssitzung am 08. Dezember 2017 entschieden wurde. Auf dessen Grundlage kann eine qualifizierte Entscheidung für eine qualitativ hochwertige Bebauung getroffen werden. Der Bebauungsvorschlag des 1. Preisträgers erfüllt in hohem Maße die Planungsvorgaben und die städtebaulichen Zielsetzungen in Anordnung, Höhe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper sowie in den Freiflächen und soll durch die Änderung des Planrechts ermöglicht werden.

3. Geltendes Recht und andere Planungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann daher voraussichtlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Plangebiet gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan 1997/2 Rosenstein-/ Rümelinstraße, Satzungsbeschluss vom 24. Juli 1996, der dort eine Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeindehaus der Martinsgemeinde“ festsetzt.

Das Plangebiet liegt in keinem Sanierungsgebiet oder Stadterneuerungsvorranggebiet. Es liegt im Bereich der Straßen im Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG) 7 „Nordbahnhof/ Bürgerhospital“.

An das Plangebiet grenzt das eingetragene Kulturdenkmal Sachgesamtheit Eisenbahnerdörfle (§ 2 DSchG) an.

Das Plangebiet befindet sich in der Innenzone des Schutzbereichs für die Heilquellen in Stuttgart (Heilquellenschutzgebiet). Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung vom 20. Dezember 2013 der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen.

Weitere planerische Maßgaben, die für den aufzustellenden Bebauungsplan relevant sein werden, ergeben sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart, welches 2008 aktualisiert und fortgeschrieben wurde.

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da dieser der Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung bisher bebauter Flächen im Innenbereich und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind der Bebauungsplan Nordbahnhofstraße - Am Pragfriedhof und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Studentenwohnheim Rosenstein-/Nordbahnhofstraße. In Summe wird mit der Gesamtfläche des Plangebietes die Obergrenze für die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben.

5. Planerische Konzeption

Entsprechend dem Ergebnis der Entbehrlichkeitsprüfung und dem Wettbewerbsentwurf des ersten Preisträgers soll im Plangebiet ein neues Kinder- und Familienzentrum entstehen, dessen Mehrzweck sich den Bewohnern des Viertels auch für kulturelle und soziale Angebote öffnet. Hierbei werden Gemeinderäume sowie eine 4-gruppige Kindertagesstätte mit einer Nutzfläche von rund 675 m² Platz finden. Ebenso entstehen ca. 40 Wohneinheiten mit rund 3.000 m² Wohnfläche. Davon werden ca. 30 Wohnungen als Eigentumswohnungen und ca. 10 Wohnungen als geförderte Mietwohnungen erstellt. Es wird das Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) angewendet, wonach ein Anteil von mind. 20% der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau zu erstellen ist. Die Hälfte der Mietwohnungen ist als Inklusionsangebot für Menschen mit Handicaps vorgesehen. Außerdem soll auf einer Nutzfläche einschließlich Nebenräume von rund 700 m² ein Drogeriemarkt einziehen.

Das Konzept bildet ein Ensemble aus drei Kubaturen, welche die Baufluchten der angrenzenden Nachbarbebauungen aufnimmt. Die an der Straßenecke der Nordbahnhof-/Eckartstraße versetzte Raumkante lässt einen kleinen, räumlich gefassten Vorplatz an den Zugängen der Kindertagesstätte und der Einzelhandelsfläche entstehen. Dies trägt mit den Nutzungen zur Belebung des öffentlichen Raums bei. Die gestaffelte Höhenentwicklung des weitgehend fünfgeschossigen Ensembles folgt dem anliegenden Straßengefälle und erhält am Kreuzungspunkt einen zurückgesetzten schmalen sechsgeschossigen Hochpunkt.

In einer zweigeschossigen Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt an der Eckartstraße wird der erforderliche Stellplatzbedarf nachgewiesen. Auch die Anlieferung für die Einzelhandelsfläche wird über die Eckartstraße erfolgen.

Durch das Gebäudeensemble entlang der Nordbahnhof-/ Eckartstraße wird ein beruhigter Innenbereich in Richtung Südosten geschaffen. Die teilweise begrünten Außenräume liegen auf Hofniveau und dem Dach der Ladeneinheit. Sie dienen als Spiel- und Freiflächen für das Kinder- und Familienzentrum inklusive für die Kindertagesstätte sowie als Freifläche für die Bewohner.

Im Bebauungskonzept werden sowohl qualifizierte Einzelbaumstandorte als auch attraktiv begrünte Freifächensituationen definiert. Auf dem Grundstück wurden im Rahmen eines Baumgutachtens 20 Bäume kartiert, von denen 17 unter die Baumschutzsatzung (BSchS) fallen. Von denen ist ca. die Hälfte in einem überwiegend schlechten Zustand, so dass sie kurz- bis mittelfristig im Rahmen von Pflegemaßnahmen entfernt werden müssen bzw. z.T. bereits entfernt wurden. Hinzu kommen Straßenbäume im Bereich Nordbahnhofstraße und Eckartstraße sowie Bäume im Grenzbereich zum Nachbargrundstück Flst. 9320/19, die zusätzlich in die Baumbilanz aufzunehmen sind. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwiefern neben den Straßenbäumen auch Einzelbäume im Plangebiet, insbesondere 1-2 Bäume entlang der Eckartstraße erhalten werden können. Für zu entfernende geschützte Bäume sind qualifizierte Ersatzpflanzungen entsprechend § 7 BSchS, vorzugsweise innerhalb des Vorhabengebietes und mit Erdanschluss, nachzuweisen.

6. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Standort ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Mit der Stadtbahn U12 in der Nordbahnhofstraße besteht eine leistungsfähige Stadtbahnbindung direkt am Planungsgebiet. In ca. 100 m Entfernung finden sich die Haltestellen Mittnachtstraße und Milchhof (Agentur für Arbeit).

7. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den MIV erfolgt die Erschließung und Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz über die Nordbahnhof-/ Eckartstraße. Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt sowie Anlieferung sind entlang der nördlich liegenden Eckartstraße vorgesehen.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nordbahnhofstraße - Eckartstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 13. August 2018

Dr.- Ing. Kron