

Stuttgart, 03.09.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Nordbahnhofstraße/Eckartstraße (Stgt 302)
im Stadtbezirk Stuttgart-Nord
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Nord Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich öffentlich	18.09.2018 24.09.2018 25.09.2018

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nordbahnhofstraße/
Eckartstraße (Stgt 302) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und
Stadterneuerung vom 7. August 2018.

Kurzfassung der Begründung

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung mit Kinder- und Familienzentrum sowie
weiteren Gemeinderäumen und Wohnungen der evangelischen Kirchengemeinde
Stuttgart-Nord ist in der jetzigen Form nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Im gelten-
den Bebauungsplan 1997/2 ist für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche für das
Gemeindehaus der Martingemeinde festgesetzt. Eine Entbehrlichkeitsprüfung der
Gemeinbedarfsfläche der Landeshauptstadt Stuttgart vom 29. Oktober 2015 liegt vor.
Die Inhalte der Entbehrlichkeitsprüfung sind Grundlage der Planungen.

Das Siedlungswerk, gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH in
Stuttgart (Siedlungswerk), hat südlich der Eckartstraße entlang der Nordbahnhofstraße
die Gemeinbedarfsfläche Flurstücke 9321/1 und 9321/2 erworben.

Die ca. 2.500 m² große Fläche grenzt östlich an die Nordbahnhofstraße mit dem gegenüberliegenden neu geplanten Wohnareal am Pragfriedhof und südlich an die Eckartstraße. In den umliegenden Bereichen befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen.

2017 lobte das Siedlungswerk Stuttgart in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart einen nicht offenen Architekturwettbewerb aus. Das Rahmenprogramm wurde wie folgt abgestimmt:

- Realisierung von ca. 3.000 m² Wohnfläche
- Realisierung einer 4-gruppigen Kindertagesstätte von ca. 675 m² Nutzfläche
- Realisierung einer Einzelhandelsfläche von ca. 700 m² Nutzfläche zuzüglich Nebenräume.

In der Preisgerichtssitzung vom 8. Dezember 2017 wurde die Arbeit des Büros EMT Architektenpartnerschaft Stuttgart mit dem ersten Preis ausgezeichnet und für die weitere Bearbeitung empfohlen. Auf dieser Grundlage soll nun ein qualitativ hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus mit Kinder- und Familienzentrum entstehen und als Maßnahme der Innenentwicklung realisiert werden.

Die Umsetzung des prämierten Entwurfs kann nicht auf der Basis des geltenden Planungsrechts (rechtskräftiger Bebauungsplan 1997/2 Rosenstein-/Rümelinstraße, Satzungsbeschluss vom 24. Juli 1996) realisiert werden. Für diesen Teilbereich, Flst. 9321/1 und Flst. 9321/2, ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist die Schaffung einer gesicherten Rechtsgrundlage zur Umsetzung des Bauvorhabens des Siedlungswerks. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird im weiteren Verfahren geprüft, ob ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) oder ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt wird.

Mit der Neuüberplanung des Gebietes werden die baulandpolitischen Grundsätze des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) umgesetzt. In der noch abzuschließenden Grundvereinbarung zum SIM gemäß Gemeinderatsdrucksache (GRDs 13/2014) werden zusätzliche Inhalte, wie z. B. vorläufige Wertsteigerung, SIM-Qualitätsstandards usw. vereinbart.

Da es sich um eine Nachverdichtung von bebauten Flächen im Innenbereich handelt und das Vorhaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Gemeinbedarfseinrichtungen und Einzelhandel beiträgt, dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung erfolgt nach § 13a BauGB. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird verwiesen (Anlage 1).

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind.

Im gleichen Zeitraum werden die Unterlagen auch im Internet zur Verfügung gestellt. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zu geben.

Finanzielle Auswirkungen

In der noch abzuschließenden Grundvereinbarung zum SIM gemäß Gemeinderatsdrucksache (GRDrs 13/2014) werden zusätzliche Inhalte, wie z. B. vorläufige Wertsteigerung, SIM-Qualitätsstandards usw. vereinbart.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 7. August 2018
3. Lageplan zum Wettbewerbsergebnis

<Anlagen>