

Stuttgart, 25.04.2024

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) in Stuttgart-Nord  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO  
ohne Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	14.05.2024 16.05.2024

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nordbahnhof-/ Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord vom 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht mit Datum vom 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022.

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

**Kurzfassung der Begründung**

Die Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau, konnte die Flächen des ehemaligen Auto-Staiger Areals zwischen Friedhofstraße, Nordbahnhofstraße und Pragfriedhof erwerben und plant die Realisierung eines neuen, gemischt genutzten Stadtquartiers mit Schwerpunkt urbanem Wohnen. Gleichzeitig hat der Eigenbetrieb leben & wohnen (ELW) der Landeshauptstadt Stuttgart das auf eigenem Grundstück gelegene Männerwohnheim an der Nordbahnhofstraße aufgegeben und durch den Neubau einer Betreuungseinrichtung für Männer an der Friedhofstraße ersetzt.

Die bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzte städtische Grünfläche entlang des Pragfriedhofs soll darüber hinaus als öffentliche Grünfläche mit Wegen und (Ball-) Spielflächen für Kinder planungsrechtlich gesichert werden. Die Skateranlage soll als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden und wurde zur Reduzierung der Lärmemissionen eingehaust (GRDRs 278/2014). Zusammen ermöglicht dies die Entwicklung eines mischgenutzten urbanen Stadtquartiers, das in Verbindung mit der bereits konzipierten nördlich angrenzenden Wohnbebauung den Auftakt zum Nordbahnhofviertel bildet.

Um für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele einen qualitätvollen Planungsvorschlag zu erhalten, lobte das Siedlungswerk zusammen mit dem ELW am 12. Februar 2013 einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Der Entwurf des ersten Preisträgers Architekturbüro KBK Architekten Belz/Lutz in Zusammenarbeit mit dem Büro g2 Landschaftsarchitekten aus Stuttgart wurde für die Erarbeitung des Bebauungsplans zu Grunde gelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 41 500 m<sup>2</sup>.

Das städtebauliche Konzept des 1. Preisträgers sieht eine 5- bis 6-geschossige Bebauung entlang der Nordbahnhofstraße und der Friedhofstraße mit 5- bis 8-geschossigen Punkthäusern im rückwärtigen Bereich zum Pragfriedhof und einem 7-geschossigen städtebaulichen Hochpunkt an der Ecke Nordbahnhof-/Friedhofstraße vor, so dass sich das Quartier zur Grünanlage und dem Pragfriedhof hin öffnet. Durch das Quartier ist ein großzügiger Boulevard mit Aufenthaltsqualität geplant, der das Gebiet fußläufig mit dem nördlich angrenzenden Neubau-Quartier (Bebauungsplan 2019/4) verbindet. Untergeordnete Wegeverbindungen ermöglichen den Blick von der Nordbahnhofstraße bis zum Baumbestand des Pragfriedhofes und bilden mit ihren Baumreihen das orthogonale Raster zum Boulevard.

Neben der Wohnbebauung und dem Neubau der Betreuungseinrichtung für Männer sind im neuen Stadtquartier zwei Kindertagesstätten (3- und 5-gruppig) sowie kleinere Gewerbeeinheiten und ein Nachbarschaftstreff mit einem „Raum der Begegnung“ vorgesehen.

Für das Gebiet gelten derzeit alte Baulinienpläne i. V. m. der Baustaffel 3 (Gemischtes Gebiet) gemäß Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1997/3. Zur Umsetzung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum und zur planungsrechtlichen Sicherung der bislang als Verkehrsfläche festgesetzten Grünanlage entlang des Pragfriedhofs ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die geplante Festsetzung der (Ball-)Spielflächen für Kinder im Bereich der öffentlichen Grünfläche erfordert einen Abbau des bestehenden Volleyballspielfeldes als auch des Bolzplatzes. Durch die Zulässigkeit von (Ball-)Spielflächen für Kinder in der geplanten Festsetzung der öffentlichen Grünfläche kann dieser Abbau jedoch kompensiert werden.

Mit der jetzigen Neuüberplanung des Gebietes werden die baulandpolitischen Grundsätze des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) umgesetzt. Entsprechende Regelungen wurden im städtebaulichen Vertrag vor dem Auslegungsbeschluss getroffen.

## Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 22. Juli 2014 den **Aufstellungsbeschluss** gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB** für den Bebauungsplan Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord gefasst, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu ermöglichen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** nach **§ 3 Abs. 1 BauGB** wurde im März/April 2015 durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Die **frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach **§ 4 Abs. 1 BauGB** wurde im August/September 2016 durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Anlage 5).

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs Nordbahnhof-/ Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurde am 18. Juli 2017 vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen und vom 18. August bis zum 29. September 2017 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die **Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurde gemäß **§ 4a Abs. 2 BauGB** parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Stgt 272 nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Bedenken gegen die Bebauungsplaninhalte (siehe Anlage 6).

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

## Redaktionelle Anpassungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden im Textteil und in der Begründung redaktionelle Anpassungen zur Verdeutlichung verschiedener Sachverhalte vorgenommen. Ferner musste aufgrund von aktuellen Planungserkenntnissen eine Beurteilung der Tiefgaragenzufahrten nach TA-Lärm erfolgen und die Schalltechnische Untersuchung angepasst werden. Die Planung bezieht sich nun auf das Gutachten und den Nachweis des Schallschutzes nach TA-Lärm jeweils mit Datum vom 14. Dezember 2017. Die Umsetzung der schalltechnischen Anforderungen gemäß Gutachten vom 14. Dezember 2017 erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Nach der letzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** hat sich der Bebauungsplanentwurf minimal verändert: der Bebauungsplanentwurf musste in puncto der festgesetzten Lage der Baufenster entlang der Friedhofstraße angepasst werden, um auf eine geänderte Planung des Vorhabenträgers zu reagieren. Diese grafischen Anpassungen der Festsetzungen erforderten eine **erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**.

Diese wurde vom 23. Juli bis 13. September 2021 im Amt für Stadtplanung und Wohnen durchgeführt und die entsprechenden Unterlagen parallel im Internet zur Verfügung gestellt. Die zur grafischen Anpassung eingegangenen Stellungnahmen waren einheitlich zustimmend (siehe Anlage 7).

#### Bauvorhaben:

Um eine zügige Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen, wurden für das Bauvorhaben die baurechtlichen Genehmigungen auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt. Das Bauvorhaben kann in Kürze abgeschlossen werden.

#### **Klimarelevanz**

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet. Beitragsrechtlich sind die Nordbahnhofstraße und Friedhofstraße bereits abgeschlossene Fälle, bei denen Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen.

Die innere Erschließung über die Planstraßen A, B und C wurde in einem Erschließungsvertrag geregelt und über den Erschließungsträger auf eigene Kosten hergestellt.

Die Höhe der Kanalbeiträge liegt insgesamt bei 103.965,54 €.

Der Planungsvorteil beträgt unter Zugrundelegung einer zukünftig zulässigen durchschnittlichen GFZ von ca. 2,3 rd. 13,9 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten verpflichtet. Weiterhin hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche gemäß SIM als geförderten Wohnungsbau zu entwickeln und die Kosten für die Errichtung zweier Kindertagesstätten im Gebiet zu übernehmen. Des Weiteren wurden im städtebaulichen Vertrag u.a. Regelungen zu Baumersatzpflanzungen und Artenschutz getroffen.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine



Peter Pätzold  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Ausführliche Begründung des Beschlussantrages
2. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022
3. Planzeichnung vom 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022
4. Textteil vom 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022
5. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
6. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
7. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4a (3) BauGB
8. Städtebaulicher Vertrag vom 10. Juli 2017

## **Ausführliche Begründung des Beschlussantrags**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Am 22. Juli 2014 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) die Aufstellung des Bebauungsplans Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord im Normalverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.1 BauGB einstimmig beschlossen (GRDRs 451/2014).

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

### **2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Fassung vom 4. Juni 2014 und der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss in der Fassung vom 14. April 2014 wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27. März 2015 bis 27. April 2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich ausgelegt.

Zudem bestand am 14. April 2015 im Rahmen eines Erörterungstermins, der im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung stattfand, die Möglichkeit, Anregungen zu den ausgelegten Planunterlagen vorzubringen und Fragen zur Planung zu stellen. Hierbei erschienen keine Bürger.

Während der Auslegung in der Planauslage im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im August/September 2016 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen sind in der Anlage 5 mit einer entsprechenden Stellungnahme dargestellt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

#### **4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB**

Am 17. Juli 2017 wurde in öffentlicher Sitzung des Bezirksbeirats Nord über den vorliegenden Bebauungsplan Stgt 272 beraten und dem Beschlussantrag zur Auslegung einstimmig zugestimmt.

Am 18. Juli 2017 beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord vom 9. Mai 2017 mit Begründung und Umweltbericht vom 9. Mai 2017 zur Auslegung (GRDrs 430/2017). Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 9. Mai 2017, mit umweltbezogenen Gutachten zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie wesentliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu Umweltbelangen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18. August 2017 bis zum 29. September 2017 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus.

Während dieser Zeit sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen bzw. Anregungen vorgebracht worden.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde nach § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt.

#### **5. Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach der letzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat sich der Bebauungsplanentwurf minimal verändert: der Bebauungsplanentwurf musste in puncto der festgesetzten Lage der Baufenster entlang der Friedhofstraße angepasst werden, um auf eine geänderte Planung des Vorhabenträgers zu reagieren. Diese grafischen Anpassungen der Festsetzungen erforderten eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB. Diese wurde vom 23. Juli bis 13. September 2021 im Amt für Stadtplanung und Wohnen durchgeführt und die entsprechenden Unterlagen parallel im Internet zur Verfügung gestellt. Die zur grafischen Anpassung eingegangenen Stellungnahmen waren einheitlich zustimmend (siehe Anlage 7).

#### **6. Planerische Konzeption**

Die Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau, konnte die Flächen des ehemaligen Auto-Staiger-Areals zwischen Friedhofstraße, Nordbahnhofstraße und Pragfriedhof erwerben und plant die Realisierung eines neuen, gemischt genutzten Stadtquartiers mit Schwerpunkt urbanem Wohnen. Gleichzeitig hat der Eigenbetrieb leben & wohnen (ELW) der Landeshauptstadt Stuttgart das auf eigenem Grundstück gelegene Männerwohnheim an der Nordbahnhofstraße aufgegeben und dies durch den Neubau einer Betreuungseinrichtung für Männer an der Friedhofstraße ersetzt.

Die bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzte städtische Grünfläche entlang des Pragfriedhofs soll darüber hinaus als öffentliche Grünfläche mit Wegen und (Ball-) Spielflächen für Kinder planungsrechtlich gesichert werden. Die Skateranlage soll als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden und wurde zur Reduzierung der Lärmemissionen eingehaust (GRDrs 278/2014). Aufgrund des neuen Bebauungsplans, der die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht, kommt es zum Abbau des Volleyballfeldes, was zu einer weiteren Unterversorgung der öffentlichen Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder und Jugendliche im Stadtbezirk Nord führt. Im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklungen im Nordbahnhofviertel und Stuttgart Rosenstein wird daher geprüft, ob weitere öffentliche Spielflächen umgesetzt werden können, um der Unterversorgung entgegenzuwirken. Die städtebauliche Zielsetzung dieses Bebauungsplans ist die Entwicklung eines mischgenutzten urbanen Stadtquartiers, das in Verbindung mit der bereits konzipierten nördlich angrenzenden Wohnbebauung den Auftakt zum Nordbahnhofviertel bildet.

Um für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele einen qualitätvollen Planungsvorschlag zu erhalten, lobte das Siedlungswerk zusammen mit dem ELW am 12. Februar 2013 einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Der Entwurf des ersten Preisträgers Architekturbüro KBK Architekten Belz/Lutz in Zusammenarbeit mit dem Büro g2 Landschaftsarchitekten aus Stuttgart wurde für die Erarbeitung des Bebauungsplans zu Grunde gelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 41 500 m<sup>2</sup>. Entsprechend dem Wettbewerbsentwurf soll im Plangebiet eine 5- bis 6-geschossige Bebauung entlang der Nordbahnhofstraße und der Friedhofstraße mit 5- bis 8-geschossigen Punkthäusern im rückwärtigen Bereich und mit einem 7-geschossigen städtebaulichen Hochpunkt an der Ecke Nordbahnhof-/Friedhofstraße realisiert werden.

Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Auftakt zum neuen Wohngebiet bildet der an der Südostecke liegende Eingangsplatz. Der öffentliche Platz mit ergänzenden Nutzungen leitet in das Quartier ein und schafft den räumlichen Übergang zu den zentralen Einrichtungen des Gesamtquartiers. Dort ist ein Nachbarschaftstreff angedacht. Das Gebäude 9 integriert den Nachbarschaftstreff, eine 5-gruppige Kindertagesstätte als auch den Raum der Begegnung mitsamt deren Innen- und Pausenhöfen in das Ensemble.

Die neue Betreuungseinrichtung für alleinstehende Männer des ELW soll als Ersatz für das abgängige Männerwohnheim an der Ecke Nordbahnhof-/Friedhofstraße in die Gesamtkonzeption des Quartiers integriert werden. Der neue Standort befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebietes und schließt an die Friedhofstraße und die eingehauste Skateranlage an.

Entlang der Nordbahnhofstraße werden die Proportionen der nördlich anschließenden Wohnblöcke (Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof, Stuttgart-Nord (2019/4)) aufgenommen und bis zum beschriebenen Eingangsplatz an der Kreuzung Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße der Topografie folgend fortgeführt.

An der Friedhofstraße schließt eine straßenbegleitende Bebauung das Gebiet im Süden ab. Im rückwärtigen Bereich löst sich die Struktur der Wohnhöfe immer mehr in Einzelgebäude auf und endet mit der Fortführung der Reihe der Punkthäuser / Stadtvillen des nördlich anschließenden Gebiets zum Grünstreifen vor dem Pragfriedhof. In das südlichste Punktgebäude soll zusätzlich eine 3-gruppige Kita in Ergänzung der 5-gruppigen Kita im Gebäude 8 integriert werden.

Das Grün- und Freiraumkonzept gibt dem neuen Wohngebiet Mitte und Struktur. Rückgrat dieser Ordnung ist der zentrale Boulevard, der am südlichen öffentlichen Platzbereich sowie am Gebäudetor an der Friedhofstraße beginnt und über die im Norden gelegene Landschaftstreppe an die Grünanlage am Pragfriedhof Richtung Martinskirche anschließt.

Im südlichen Bereich (Planstraße A) ist der Boulevard für den motorisierten Individualverkehr befahrbar, der nördliche Teil ist dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Die Befahrbarkeit für Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird gewährleistet. Über diesen Boulevard wird auch eine Verknüpfung zum Wegenetz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ermöglicht, so dass hier eine maximale Durchlässigkeit gewährleistet ist.

Durch die Ausrichtung dieses linearen Freiraumbereichs auf die Martinskirche wird das neue Wohngebiet wie selbstverständlich mit den gewachsenen Strukturen des Nordbahnhofviertels verbunden. Neben dieser Verknüpfung mit dem Bestand verzweigt sich der zentrale Boulevard auch in die innere Grünzone des nördlichen Baugebietes, so dass hier durch die Realisierung beider Bauvorhaben ein als Ensemble erkennbarer neuer Stadtbaustein für das Gebiet entstehen kann.

Am zentralen Boulevard entstehen vielfältige Nischen für Ruhezeiten, Bänke, Spielmöglichkeiten im Wohnquartier.

Die städtebauliche Struktur definiert klare und attraktive Wegeverbindungen zu den öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Bereichen. Die zwei untergeordneten kleineren Durchwegungen des Quartiers, die den Blick von der Nordbahnhofstraße bis zum Baumbestand des Pragfriedhofes ermöglichen, bilden mit ihren Baumreihen das orthogonale Raster zum Boulevard. Diese der klaren Orientierung dienende Ordnung wird durch die differenzierte, verwinkelte Ausbildung der privaten Wohnhöfe kontrastiert, die im direkten Wohnumfeld der angrenzenden Gebäude den privatesten Bereich der Bebauung bilden.

Die verkehrliche Erschließung wird als Ringerschließung über die Planstraßen A, B und C geplant, so dass ein Großteil des Wohnquartiers autofrei bleibt (Ausnahme Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge).

Die Parkierung des Gesamtareals erfolgt in drei Tiefgaragen, die ihre Zufahrten an der Nordbahnhofstraße sowie an der öffentlichen Ringerschließung im Süden des Quartiers nachweisen. Die inneren Erschließungswege und Bereiche sind so ausgebildet, dass eine Befahrbarkeit (durch Rettungs- und Müllfahrzeuge) gewährleistet ist.

Aufgrund von Veränderungen bei der Linienführung des Schienenverkehrs wird die Friedhofstraße künftig nicht mehr von der Stadtbahnlinie U15 durchfahren. Die Stadtbahntrasse in Richtung Innenstadt wird entlang der Nordbahnhofstraße weitergeführt. Die Abzweigung in die Friedhofstraße entfällt ersatzlos.

Im Zuge der Veränderung der Linienführung wird die Friedhofstraße neugestaltet und der Straßenquerschnitt an die Gegebenheiten angepasst bzw. verschmälert.

## **7. Verfahren/Bauvorhaben**

Der Bebauungsplan Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Mit dem Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 18. Juli 2017 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst: Das Flurstück 9388/2 liegt aufgrund Nicht-Verfügbarkeit nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) wurde im Bereich Nordbahnhof-/Friedhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord im Parallelverfahren im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB geändert und ist seit Bekanntmachung vom 26. Juli 2018 wirksam. Anstelle Gemischter Baufläche (Bestand) und Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Planung) ist nun Wohnbaufläche (Umnutzung) dargestellt.

Um eine zügige Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen, wurden für das Bauvorhaben die baurechtlichen Genehmigungen auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt. Das Bauvorhaben kann in Kürze abgeschlossen werden.

## **8. Umweltbelange/Artenschutz**

Auf die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter wird im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf ausführlich eingegangen (Anlage 2). Zusammenfassend sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter zu erwarten. Durch die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt rechnerisch ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die nach Bewertungsmodell des Stuttgarter Biotopatlases durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zum bislang geltenden Planungsrecht eine Verbesserung der Gesamtsituation.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind wesentliche Stellungnahmen zu Umweltbelangen eingegangen, die in die Abwägungstabellen in den Anlagen 5 und 6 dargestellt sind und, soweit möglich, im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

## **9. Planungsvorteil**

Der Planungsvorteil beträgt unter Zugrundelegung einer zukünftig zulässigen durchschnittlichen GFZ von ca. 2,3 rd. 13,9 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

## **10. SIM**

Im künftigen Stadtquartier mit Schwerpunkt urbanem Wohnen sollen ca. 330 bis 340 Wohnungen unterschiedlichster Prägung entstehen. Der Wohnungsbau besteht dabei überwiegend aus Stadtwohnungen in Form von Eigentumswohnungen und aus einem Anteil von mindestens 20 % gefördertem Wohnungsbau gemäß SIM mit je einer Hälfte der Wohnfläche für „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) und Mietwohnungen im Bereich „Sozialer Mietwohnungsbau“ (SMW).

Weitere im Rahmen des SIM umzusetzende Maßgaben sind die Gewährleistung städtebaulicher und grünordnungsrechtlicher Mindestqualitätsstandards. Der Vorhabenträger baut eine 3-gruppige sowie eine 5-gruppige Kindertagesstätte und übernimmt die Verfahrenskosten.

Die weiteren Modalitäten wurden im städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

## **11. Finanzielle Auswirkungen**

### **11.1 Städtebaulicher Vertrag**

Im städtebaulichen Vertrag (siehe Anlage 8) wurden u. a. folgende Regelungen zwischen der Stadt und der Siedlungswerk GmbH vereinbart:

- Architekturgestaltung
- Außenanlagen
- Dachgestaltung
- Grün- und Freiflächengestaltung
- Wegerechte/Fahrrechte
- Baumeratzpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen
- Artenschutz
- Soziale Infrastruktur/Kita
- Anteil und Wohnungsgemeinde für den geförderten Wohnungsbau nach SIM

## 11.2 Kosten

### Grunderwerbskosten

Im Geltungsbereich wurde der Grunderwerb für Teilflächen vollzogen.

### Infrastrukturkosten

Für den Rückbau und Umgestaltung der Friedhofstraße mit Gestaltung des Gehweges (mit Baumpflanzungen) sowie für die Umgestaltung und Signalisierung in der Nordbahnhofstraße sind Kosten in Höhe von 1.500.118,19 € angefallen.

### Kostenerstattungsrecht nach § 135a Baugesetzbuch

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

## 11.3 Beitragsrecht

### Erschließungsbeitragsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet. Aus beitragsrechtlicher Sicht handelt es sich bei der Friedhofstraße und Nordbahnhofstraße um vorhandene Erschließungsanlagen, bei denen Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen.

Der geplante Platzbereich an der Kreuzung Nordbahnhof- und Friedhofstraße stellt Auftakt, Verknüpfung und Eingang zum Quartier dar und ist nicht befahrbare Verkehrsfläche. Die angrenzenden Baugrundstücke sind über die Nordbahnhofstraße, die Friedhofstraße sowie die Planstraße A erschlossen, so dass der Platzbereich keinen, die Erschließung vermittelnder beitragsfähigen Wohnweg für die angrenzenden Baugrundstücke darstellt.

Die innere Erschließung über die Planstraßen A, B und C wurde in einem Erschließungsvertrag geregelt und über den Erschließungsträger auf eigene Kosten hergestellt.

Die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit ermöglichen eine Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr von der Nordbahnhofstraße durch das Quartier zur Grünanlage und zum nördlich angrenzenden Quartier. Diese Wege sind nicht durch die Allgemeinheit befahrbar. Es besteht lediglich Fahrrecht zugunsten der Müllabfuhr, der Feuerwehr und der Rettungsdienste. Die Bewohner können die einzelnen Gebäude über Tiefgaragen direkt anfahren. Da die angrenzenden Grundstücke bereits über Anbaustraßen (Tiefgaragenzufahrten) erschlossen sind, handelt es sich bei diesen Wegen nicht um die Erschließung vermittelnde, beitragsfähige Wohnwege.

### Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge fließen – bis höchstens zur neuen zulässigen Geschossfläche – nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird.

Für diese Mehrgeschossfläche wurde ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Dieser liegt insgesamt bei 103.965,54 €.

## **12. Flächenbilanz**

WA-Fläche	ca. 2,36 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,42 ha
Skateranlage (Fläche für den Gemeinbedarf)	ca. 0,16 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,21 ha
<hr/>	
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4,15 ha



evangelischer Friedhof

Ökologische Grundrisse im Wegstreifen (Geb. und Bepflanzung)  
Bäume und Rasenflächen für Kinder

eingehauste Skateranlage

Planstraße C

Planstraße B

Planstraße A

Mönchstraße 9203/2

Wolframsholde

Norbainhofstraße

Regenkanal

Neubahnstraße

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein; die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem örtlichen Zustand (§ 1 PlanzV90).  
Stand: 11/04/2017  
Stadtressourcenamt

## Textteil

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

#### **Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO**

##### WA 1, 2 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Wettbüros
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### **Maß der baulichen Nutzung - §§ 16, 18 und 19 BauNVO**

**GRZ** Grundflächenzahl: Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im WA 1 bis zu einer GRZ von 0,8, im WA 2 bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

**HbA** Höhe baulicher Anlagen: Die HbA gibt die maximale Höhe der Oberkante Attika an. Die HbA wird in m ü. NN (Normalnull) festgesetzt.

Die HbA darf nicht mit technischen Einrichtungen überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren, durch die die HbA um maximal 0,25 m überschritten werden darf, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Als Dachrand wird der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Ausnahmsweise kann die HbA auf den Dachgeschossen unterhalb des obersten Dachgeschosses um maximal 1,00 m mit Absturzsicherungen überschritten werden, wenn die Absturzsicherungen nicht in massiver

Bauweise ausgeführt werden. Dies gilt nicht für die oberste festgesetzte HbA im jeweiligen Baufenster.

Ausnahmsweise darf die HbA bis zu einem Dachflächenanteil von 10 % durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsrohre und Außenantennen, um maximal 0,5 m überschritten werden, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.

Ausnahmsweise kann die maximal zulässige HbA zu Gunsten eines Kamins der Heizzentrale im WA 2 überschritten werden.

### **Bauweise - § 22 BauNVO**

- a Abweichende Bauweise: Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

### **Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO**

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone und andere oberirdische Gebäudeteile ist nicht zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese die Länge von 3,0 m und eine Tiefe von 1,5 m nicht überschreiten.

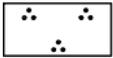
Zu Gunsten eines Fluchtbalkons bei Gebäude 4 kann die Überschreitung der Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dieser die Länge von 20,00 m und eine Tiefe von 2,25 m nicht überschreitet.

### **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB**

TA 1  Entlang der Nordbahnhof-, Friedhof- und Planstraße A, B und C sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen entlang der mit TA 1 gekennzeichneten Bereiche wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 2,50 m festgesetzt.

TA 2  Im Bereich der Baufenster Gebäude 1, Gebäude 2, Gebäude 3 und Gebäude 4 im WA 1 sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Entlang der mit TA 2 gekennzeichneten Bereiche wird die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 5,0 m festgesetzt.

### **Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11, 15 BauGB**



Zweckbestimmung „Parkanlage“

Auf der öffentlichen Grünfläche sind Geh- und Radwege und (Ball-) Spielflächen für Kinder zulässig.

### **Flächen für den Gemeinbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Zweckbestimmung „eingehauste Skateranlage“

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine eingehauste Skateranlage zulässig.

### **Flächen für Spielanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**



(Ball-) Spielflächen für Kinder sind zulässig.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

- gr Gehrecht (Fuß- und Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit. Mindestbreite der mit Gehrecht belasteten Fläche wie Planeinschrieb.
- fr1 Fahrrecht zu Gunsten der Müllabfuhr, der Feuerwehr und der Rettungsdienste. Entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein.
- fr2 Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.
- lr Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger. Mindestbreite der mit Leitungsrecht belasteten Fläche wie Planeinschrieb.

Bei Überbauung der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belasteten Fläche ist eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m einzuhalten. Unterbauungen sind zulässig, sofern die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden.

### **Flächen für Versorgungsanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist eine Trafostation zulässig.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO**



Fläche für Tiefgaragen und Nebenräume, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.



Fläche für Stellplätze. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.



Fläche für Müllbehälter

Ef-Af



Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind ausschließlich an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig.

### **Pflanzverpflichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

pv Der Anteil der begrünter Flächen an der Grundstücksfläche muss im WA 1 mindestens 40 % betragen.

Der Anteil der begrünter Flächen an der Grundstücksfläche muss im WA 2 mindestens 30 % betragen.

Die begrünter Flächen sind gärtnerisch anzulegen und so dauerhaft zu erhalten.

Die Oberflächen von Unterbauungen sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen, intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege, Terrassen, Flächen für Nebenanlagen oder für Bauteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO genutzt werden.

### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung ist als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann zugunsten von Solaranlagen und Terrassen auf eine Begrünung verzichtet werden.

Ausnahmsweise kann zugunsten von technischen Einrichtungen auf eine Begrünung verzichtet werden, wenn der Anteil dieser Anlagen 15 % der Dachfläche je Gebäude nicht überschreitet.

Hinweis: Die genaue Nutzungsverteilung wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

## Baumpflanzungen



An den gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25).

Baumquartiere in nicht unterbauten oder befestigten Flächen müssen offen gestaltet werden und eine Baumscheibe von 12 m<sup>2</sup> oder aber mindestens eine Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> Größe und uneingeschränkten Erdanschluss aufweisen.

Ausnahmsweise sind überbaute Baumquartiere zulässig, wenn verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate verwendet werden und ein ausreichender Anfahrerschutz gewährleistet ist.

Innerhalb unterbauter Flächen müssen Baumquartiere eine Pflanzgrube von mindestens 12 m<sup>3</sup> Größe und 1,0 m Tiefe aufweisen.

Geringfügige Abweichungen vom gekennzeichneten Standort sind möglich. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

- pv1 Innerhalb der mit pv1 gekennzeichneten Fläche sind außer den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen zusätzlich mindestens 17 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei für Pflanzungen in einem Streifen 10 m parallel zur Öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand heimische, standortgerechte Gehölze aus Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden sind.
- pv2 Innerhalb der mit pv2 gekennzeichneten Fläche sind die Vorzonen zur öffentlichen Verkehrsfläche, soweit sie nicht als Zugangsbereich genutzt werden, durch gärtnerische Gestaltung zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten. Zugangsbereiche dürfen max. 5 m breit sein. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- pv3 Innerhalb der mit pv3 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 10 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Hinweis: Weitere Details zu den Baumpflanzungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **Pflanzbindungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**



Die gekennzeichneten Bäume an der Nordbahnhofstraße sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen (unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Baumpflanzungen). Bei Ersatzpflanzungen sind Abweichungen vom Standort von bis zu 5 m möglich.

## **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### Oberflächenversiegelung

Wege und oberirdische Stellplätze der privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise mit Rasenpflaster, offenporigem Pflaster o.ä. zu befestigen. Bei Verwendung von Rasenpflaster ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu sichern.

### Allgemeiner Artenschutz

Zur allgemeinen Förderung von zwingend auf Gebäudequartiere angewiesenen Vogelarten sind im WA 1 pro Gebäude mindestens zwei Dreifach-Nistkästen (z. B. Schwegler-Mauerseglernistkästen 17A dreifach) zu installieren. Die Nistkästen sind in mindestens 7 m Höhe über Gelände oder vorspringenden Gebäudeteilen an den Nord- oder Ostfassaden der Gebäude anzubringen. Die sonstige Verteilung/Montage der Nistkästen ist nach gestalterischen Aspekten veränderbar, solange notwendige artenschutzfachliche Aspekte berücksichtigt werden.

### Interimsmaßnahmen zum Artenschutz

*Haussperling*: vorgezogene Anbringung von 2 Sperlingskoloniehäusern an altem Männerwohnheim

*Fledermäuse*: Anbringung von 2 Fledermauskästen an altem Männerwohnheim zur vorgezogenen Kompensation des Verlustes von Gebäudequartieren von Fledermäusen

*Gehölz(höhlen)brüter*: Anbringung von 4 Höhlennistkästen an vorhandenen Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Rande des Pragfriedhofs zur (vorgezogenen) Kompensation des Verlustes (potenzieller) Baum- und Halbhöhlen für höhlenbrütende Vogelarten der Gehölze

### Dauerhafte Maßnahmen zum Artenschutz

*Haussperling*: Dauerhafte Installation von insgesamt 3 Sperlingskoloniehäusern an den neu entstehenden Gebäuden im WA 1

*Hausrotschwanz*: Dauerhafte Installation von insgesamt 3 Halbhöhlennistkästen an den neu entstehenden Gebäuden im WA 1

*Fledermäuse:* Einbau von 3 größeren Fledermausquartieren an den neuen Gebäuden im WA 1 als dauerhafte Maßnahme

*Gebäudebrüter:* Anbringung von insgesamt 6 Mauerseglernistkästen an den neu entstehenden Gebäuden im WA 1

Die Umsetzung, Überwachung und Unterhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen und schriftlich dokumentiert werden.

### **Bauliche / technische Vorkehrungen zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 zu treffen.

An Schlafräumen, vor denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, ist der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis 1: Es wird empfohlen, bei der Grundrissgestaltung von Neubauten die Belange des Lärmschutzes besonders zu berücksichtigen.

Hinweis 2: Ausgehend von der schalltechnischen Untersuchung des Büros EGS-plan, Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude und Solartechnik mbH, vom 14.12.2017 werden an den straßenzugewandten Fassaden der an die Nordbahnhof- und Friedhofstraße grenzenden Gebäude bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 70 dB(A) nachts errechnet. Nachts kommt es an allen Gebäuden zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005.

Hinweis 3: Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

#### B. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

#### **Höhe baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO**

EFH Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gibt die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens an. Die EFH wird in m ü. NN (Normalnull) festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

### **Pflanzverpflichtung § 74 (1) Nr. 3 LBO**

- pv Die nicht überbauten oder nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Beachtung der Festsetzungen zu einzelnen Pflanzverpflichtungen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten.

### **Dachgestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO**

- FD Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15°.

Hinweis: Sämtliche Dachflächen sind entsprechend der in der Festsetzung „Pflanzverpflichtung“ aufgeführten Maßgaben zu begrünen.

### **Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO**

- W Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

- EF Einfriedigungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als eine Kombination aus Zäunen und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,35 m zulässig. Für die Hecken sind ausschließlich heimische Laubsträucher zu verwenden.

### **Müllbehälter-Standplätze § 74 (1) Nr.3 LBO**

- Mü Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder auf den mit „Mü“ gekennzeichneten Flächen zu erstellen.

### **Außenantennen und Mobilfunkanlagen § 74 (1) Nr. 4 LBO**

- AT Als Außenantenne ist nur eine Antenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nur untergeordnet sichtbar sind.

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

### **Abstandsflächen § 74 (1) Nr. 7 LBO**

- ←→ TA 1 Entlang der Nordbahnhof-, Friedhof- und Planstraße A, B und C sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen entlang der mit TA 1 gekennzeichneten Bereiche wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 2,50 m festgesetzt.

- ←→ TA 2 Im Bereich der Baufenster Gebäude 1, Gebäude 2, Gebäude 3 und Gebäude 4 im WA 1 sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Entlang der mit TA 2 gekennzeichneten Bereiche wird die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 5,0 m festgesetzt.

## C. Hinweise

### **Vergnügungseinrichtungen**

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 2021/13 - Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 265.4).

### **Höhenangaben**

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

### **Aufteilung der Verkehrsflächen**

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

### **Bodendenkmalpflege**

Funde bei Grabungen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

### **Verunreinigungen des Untergrunds**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Altstandort "Auto-Staiger/Shell, Rand S21 A 1" (Informationssystem Altlasten Stuttgart „ISAS“ - ISAS-Flächennummer 431) geführt und ist mit Handlungsbedarf "B" (Belassen/Neubewertung bei Nutzungsänderung) bewertet.

Die im westlichen Randbereich verlaufende Auffüllung mit dem Grünzug wird im ISAS als Altablagerung "Auffüllung Lokomotivbahnhof südliche Teilfläche (ISAS-Flächennummer 367\_3) geführt und ebenfalls mit Handlungsbedarf "B" (Neubewertung bei Nutzungsänderung) eingestuft.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eventuell mit Nebenbestimmungen über erforderliche Untersuchungen, die Entsorgung kontaminierten Bodens bzw. besondere Maßnahmen bei Grundwasserhaltung zu rechnen.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombardierungsgebiet des Zweiten Weltkriegs. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn baulicher Maßnahmen ist eine

Vorabstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD – BW) erforderlich.

### **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) den Baugrund. Diese werden bereichsweise von Auffüllungen überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der Auffüllungen ist zu rechnen. Die Auffüllungen eignen sich zudem womöglich nicht zum Lastabtrag.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

### **Bodenschutz (§§ 4, 7 BodSchG)**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere der §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Bei Verdacht auf Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen ist das Bodenmaterial auf dem Grundstück nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften - Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz-LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Auffüllungen mit Fremdmaterial sind die Bestimmungen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und im Weiteren nach den o.g. bodenschutzrechtlichen Vorgaben maßgebend.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Umweltbericht 9.1).

**BOKS-Bilanzierung:**

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes der Stadt Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Geltungsbereich keine Änderung in der Bilanz der Bodenindexpunkte.

### **Artenschutz**

Auf das Artenschutzgutachten der AFT, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung 2015 wird verwiesen.

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig im Einzelfall zu prüfen, ob es zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten kommt. Hierbei soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

Bäume auf nicht vorher gärtnerisch genutzten Flächen sowie grundsätzlich Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; in dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S.2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.

### **Vermeidung von Vogelschlag**

Die Vermeidung des Vogelschlages an Glas- und Fensterfronten ist zu gewährleisten.

Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al. (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. Überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte, sind zu berücksichtigen (Auskünfte erteilt das Amt für Umweltschutz).

### **Außenbeleuchtung**

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie

großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik.

### **Gehölzverwendung**

Bei der Verwendung gebietseigener Gehölze ist Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" nachzuweisen.

In den Böschungsbereichen zum Pragfriedhof ist gemäß § 44 NatSchG Baden-Württemberg auf die Verwendung gebietsheimischer autochthoner Materialien zu achten.

Die §§ 178, 213 (1) Nr. 3 BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ sind zu berücksichtigen.

### **Baumschutzsatzung**

Auf die aktuelle Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt wird verwiesen.

Ordnungswidrigkeiten in Zusammenhang mit geschützten Bäumen können gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

### **Unterirdische Leitungen**

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen.

Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der Netze BW GmbH, bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, bei der Stuttgarter Straßenbahnen AG und beim Tiefbauamt zu erheben. Die Planungen sollten möglichst frühzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

### **Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter**

Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart und unter Berücksichtigung der Richtlinien der VDI-2160 einzurichten.

### **Bauantrag**

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben und die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

### **Wasserrecht**

Der Geltungsbereich liegt westlich der Nordbahnhofstraße und nördlich der Friedhofstraße in der Außenzone, im Bereich der östlichen Nordbahnhofstraße und in der südlichen Friedhofstraße in der Innenzone des

Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Bei der Bauausführung sind besondere wasserrechtliche Bestimmungen zu beachten. Die Zulässigkeit einer Versickerung ist u.a. abhängig von der örtlichen Altlastensituation und vorab mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Im Kreuzungsbereich Nordbahnhofstraße/ Friedhofstraße liegt die Grundwassermessstelle mit der GW-Nummer 3531/512-8. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen eine Verschiebung der Messstelle erforderlich sein sollte, ist dies mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbes. Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

### **Telekommunikation**

Auf die sich im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Die Telekom ist über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 24 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die baulichen Maßnahmen mit der Telekom und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können. Die Informationen sind zu richten an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 22 Stuttgart, PB 1, Postfach 502020, 70369 Stuttgart oder Telefon 0711/999-2271.

### **Haltevorrichtungen**

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper des Zubehörs und
  2. Kennzeichnen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 (1) BauGB)

## Bebauungsplan Nordbahnhof-/Friedhofstraße, Stuttgart Nord (Stgt 272)

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im August/September 2016 durchgeführt.

Insgesamt wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
1	<b>BUND Regionalverband Stuttgart</b>  Keine Stellungnahme			
2	<b>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Südwest</b> Stellungnahme vom 14.09.2016  Keine Einwände bei Beachtung und Einhaltung folgender Bedingungen/Auflagen:  Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und	Kenntnis genommen.		

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	<p>passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d. h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes (Urteil VHG Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Landeshauptstadt Stuttgart oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Bei Planungen und bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnanlagen ist die Deutsche</p>			

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	Bahn AG jeweils zu beteiligen (Voranfragen, Angrenzerverfahren).			
3	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Stellungnahme vom 28.08.2016</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese sollten möglichst nicht verändert werden (siehe Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen). Sollte dies dennoch notwendig werden sind die Kosten der Telekom zu erstatten.</p> <p>Derzeit Prüfung der Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau durch einen anderen Anbieter verzichtet die Telekom auf die Errichtung eines eigenen Netzes.</p>	<p>Information wurde an Bauherr/Planungsbüro weitergegeben. Ein Hinweis zur Beachtung der Leitungen wurde in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Der Bauherr wird sich bei Betroffenheit und eventuellen Veränderungen der Leitungsführung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen. Regelungen zur Übernahme der hierfür anfallenden Kosten wurden im städtebaulichen Vertrag getroffen.</p>	X	
4	<p><b>Eisenbahn-Bundesamt</b> Stellungnahme vom 24.08.2016</p> <p>B-Plan Nordbahnhof-/Friedhofstraße liegt im Bereich von S 21. Verweis an Rechtsabteilung der Stadt Stuttgart und Vorhabenträgerin des Projekts S 21:</p> <p>Großprojekt Stuttgart Ulm GmbH Räpplestr. 17 70191 Stuttgart</p>	<p>Kenntnis genommen. Rechtsabteilung der Stadt Stuttgart sowie Vorhabenträgerin des Projekts Stuttgart 21 wurden weiterhin beteiligt.</p> <p>Plangebiet liegt nicht im Bereich der planfestgestellten Grundstücke für S21 und außerhalb der bestehenden Veränderungssperre nach AEG.</p>		
5	<p><b>Netze BW</b> Stellungnahme vom 21.09.2016</p> <p>Zur Erschließung der Neubauten sollen sämtliche</p>	Wurde aufgenommen.	X	

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>gr-Flächen zusätzlich mit Ir-Flächen ausgewiesen werden.</p> <p>Netzstation bei Nordbahnhofstr. 31 ist mit einer V-Fläche auszuweisen.</p> <p>Hinweise zu geplanten Baumstandorten in der Nordbahnhofstraße (Vereinbarung zwischen TWS und Garten- und Friedhofsamt): Leitungen/ Trassen dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Im Bereich der Nordbahnhofstraße befinden sich die Versorgungsleitungen teilweise nicht im öffentlichen Straßenbereich. Hinweis die Schutzstreifenbreite von 2x2m ab der jew. Leitungsachse einzuhalten.</p> <p>Hinweis: Planungen möglichst früh mit Netze BW abstimmen / in Verbindung setzen.</p>	<p>Bereits ausgewiesen. Symbolik angepasst.</p> <p>Es handelt sich hierbei zunächst um bereits bestehende Baumstandorte. Für Nachpflanzungen wurde ein Hinweis zur Beachtung der Leitungen in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Information wurde an Bauherr/Planungsbüro weitergegeben. Ein Hinweis zur Beachtung der Leitungen wird in den B-Plan aufgenommen.</p>	X	
6	<p><b>Handwerkskammer Stuttgart</b> Stellungnahme vom 30.08.2016</p> <p>Durch die Umwidmung der bisher gewerblich genutzten Fläche in reines Wohngebiet gehen wichtige Gewerbeflächen verloren. Anregung, das Plangebiet zumindest als Mischgebiet gem. §6 BauNVO auszuweisen, wie es auch im FNP dargestellt ist und Teile davon dann auch einer Mischnutzung zuzuführen.</p>	<p>Kenntnis genommen. Kann nicht berücksichtigt werden, da wie in der Begründung erläutert, übergeordnete Zielsetzung Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum. Dies war unter anderem Planungsvorgabe im vorausgegangenen Wettbewerb, der im Jahr 2013 von der Siedlungswerk GmbH zusammen mit dem Eigenbetrieb Leben und Wohnen ausgelobt wurde. Innerhalb des WA's sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.</p>		X

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			<b>ja</b>	<b>nein</b>
		Der FNP wurde als Parallelverfahren im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB geändert.		
7	<p><b>IHK Region Stuttgart</b> Stellungnahme vom 30.08.2016</p> <p>Die Neuordnung des Gebietes trägt zur weiteren Reduzierung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet Stuttgart bei. Im Rahmen einer gesamtstädtischen Konzeption sollten an anderer Stelle entsprechende gewerbliche Ausgleichsflächen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der anliegende Betriebe zu achten. Die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsbetrieben ist sinnvoll. Ansonsten gibt es zum jetzigen Zeitpunkt weder aus Sicht des Handels noch des Verkehrs Bedenken oder Einwände.</p>	Kenntnis genommen.		
8	<p><b>Landesnaturausschutzverband Baden Württemberg</b></p> <p>Keine Stellungnahme</p>			
9	<p><b>NABU Stuttgart e. V.</b></p> <p>Keine Stellungnahme</p>			
10	<p><b>Naturschutzbeauftragter Stuttgart</b> <b>Herr Dr. Martin Nebel</b></p> <p>Keine Stellungnahme</p>			
11	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b></p>			

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	<p>Stellungnahme vom 04.10.2016</p> <p>Hinweise zum Baugrund und damit verbundenen Versickerungseigenschaften. Empfehlung zur objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro.</p> <p>Hinweis auf das Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Information wurde an Bauherr/Planungsbüro weitergegeben. Hinweise wurden aufgenommen.</p>	X	
12	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> Stellungnahme vom 30.09.2016</p> <p><b>Ref. 21/Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b></p> <p>Keine Bedenken</p> <p>Da der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt ist, wäre eine kurze Ausführung zur Erforderlichkeit der Planung gem. §1Abs. 3 BauGB noch wünschenswert.</p> <p><b>Ref. 83.2/Bau- und Kunstdenkmalpflege: Denkmalkunde</b></p> <p>Fehlanzeige</p>	<p>Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde aufgenommen. Der FNP wurde als Parallelverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB geändert.</p> <p>Kenntnis genommen.</p>	X	
13	<p><b>Stadtwerke Stuttgart GmbH</b></p> <p>Keine Stellungnahme</p>			
14	<p><b>Stuttgarter Straßenbahnen AG</b> Stellungnahme vom 20.09.2016</p> <p>Einstellung des Stadtbahnbetriebes und Rückbau der Gleisanlagen in der Friedhofstraße ist erst im Spätsommer 2017 geplant.</p> <p>Im Bereich der Gleise verläuft</p>	<p>Information wurde an Bauherr/Planungsbüro weitergegeben. Ein Hinweis zur Beachtung der Leitungen wurde in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Der Bauherr hat sich zur Klärung</p>	X	

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	auch eine Kabeltrasse der SSB. Ersatz der Kabeltrasse erst ca. 2022 vorgesehen. Bauherr muss sich mit der SSB über die Verlegung der Kabeltrasse im Bereich der Friedhofstraße abstimmen, da dies wahrscheinlich mit der Neubebauung kollidiert.	der Thematik mit der Stuttgarter Straßenbahnen AG in Verbindung gesetzt.		
15	<b>terraneTS bw GmbH</b> Stellungnahme vom 18.08.2016  Nicht betroffen	Kenntnis genommen.		
16	<b>Unitymedia BW GmbH</b> Stellungnahme vom 22.09.2016  Nicht betroffen	Kenntnis genommen.		
17	<b>Verband Region Stuttgart</b> Stellungnahme vom 12.10.16  Keine Einwände	Kenntnis genommen.		
18	<b>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)</b> Stellungnahme vom 22.09.2016  Keine Einwände	Kenntnis genommen.		
19	<b>Verschönerungsverein Stuttgart e.V.</b>  Keine Stellungnahme			
20	<b>Zweckverband Bodenseewasserversorgung</b> Stellungnahme vom 23.08.2016  Nicht betroffen	Kenntnis genommen.		
21	<b>Abfallwirtschaft Stuttgart – Eigenbetrieb (AWS)</b> Stellungnahme vom 05.10.2016  Plangebiet muss auf den fr1 Flächen sowie den Planstraßen A, B, C von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahrbar sein.	Befahrbarkeit durch 3-achsiges Müllfahrzeug gegeben. Im Bereich des fr 1 ist am Ende des Boulevards, der öffentlich	X	

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	<p>Hierfür sind Schleppkurven und Wendemöglichkeiten ausreichend zu bemessen.</p> <p>Sofern es keine Wendemöglichkeit am Ende des Boulevards gibt, müssen für die Grundstücke die am Boulevard liegen, zur Abfall und Wertstoffentsorgung im Bereich der Planstraßen A, B und C hinreichende Bereitstellungsflächen vorgehalten werden.</p> <p>Der Transportweg von Abfallbehälterstandplätzen bzw. von Bereitstellungsflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter bis zur mit städtischen Abfallsammelfahrzeugen öffentlich befahrbaren Straße darf max. ein Gefälle/ eine Steigung von 2% aufweisen und darf nicht mehr als 15 Meter betragen.</p> <p>Stellungnahme vom 28.10.2016</p> <p>AWS stimmt der geplanten Befahrung des Boulevards durch AWS-Fahrzeuge unter folgenden Bedingungen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Fläche des Boulevards muss öffentlich gewidmet sein.</li> <li>• die Ein- und Ausfahrt zum Boulevard muss am Übergang von der Planstraße A/B in den Boulevard und im Bereich der Ausfahrt (diese fällt hier in das Plangebiet des angrenzenden Bebauungsplans) jeweils mit einem Poller abgesichert sein</li> <li>• die Fahrbahn muss von ihrer Beschaffenheit her für eine Befahrung mit dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen</li> </ul>	<p>gewidmet wird, die Ausfahrt auf die Nordbahnhofstraße über ein im B-Plan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof (Stgt 271) nahtlos anschließendes Fahrrecht gesichert. Eine Wendemöglichkeit ist daher nicht notwendig. Entsprechender Radius wurde in B-Plan aufgenommen. Erläuterung wurde in Begründung aufgenommen.</p> <p>Kenntnis genommen</p> <p>Öffentliche Widmung erfolgt.</p> <p>Gestaltungselemente wie z.B. Poller, Kantensteine, Abschlagskanten sollen zur optischen Trennung beitragen. Erläuterung wird in Begründung aufgenommen. Details zur Gestaltung der Ringstraße sind nicht Inhalt des B-Planverfahrens und wurden in einem nachfolgenden Baudurchführungsvertrag mit dem Tiefbauamt geregelt. Befahrbarkeit durch 3-achsigen Müllfahrzeug gegeben.</p>		

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	<p>ausgelegt sein und für diese Fahrzeuge über ausreichende Schleppkurven verfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>entlang der Fahrbahn müssen nach Richtlinien der städtischen Abfallsatzung und der VDI-2160 satzungsgemäße Müllbehälterräume/ Müllstandplätze/ Bereitstellungsflächen für Abfall und Wertstoffbehälter vorgehalten werden.</li> </ul>	Bereits als Hinweis im Textteil des Bebauungsplans enthalten.		
22	<p><b>Amt für Öffentliche Ordnung (32)</b> <b>(Straßenverkehrsbehörde)</b> Stellungnahme vom 07.10.2016</p> <p>Bittet um eine Einladung zum Abstimmungsgespräch.</p> <p><u>Fahrrechte:</u> Die gewählten Fahrrechte sind hinsichtlich Vollständigkeit und Durchsetzbarkeit zu überprüfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Boulevard soll für den Radverkehr befahrbar gemacht werden.</li> <li>Es soll dargelegt werden, ob für den Boulevard eine Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr vorgesehen ist/ wie der Fahrweg für die Müllabfuhr auf dem Boulevard geplant ist.</li> <li>Es soll dargelegt werden, wie sichergestellt wird, dass der Boulevard nicht von Unbefugten genutzt wird. In der Karte 3 Grünordnungsplanerische Festsetzungen ist eine Wendemöglichkeit dargelegt.</li> </ul>	<p>Abstimmungsgespräch hat am 25.10.2016 stattgefunden.</p> <p>Wurde aufgenommen</p> <p>Am Ende des Boulevards (fr1) ist die Ausfahrt über ein im B-Plan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof (Stgt 271) nahtlos anschließendes Fahrrecht auf die Nordbahnhofstraße gesichert. Eine Wendemöglichkeit ist daher nicht notwendig. Erläuterung wurde in Begründung aufgenommen.</p> <p>Gestaltungselemente wie z.B. Poller, Kantensteine, Abschlagskanten sollen zur optischen Trennung beitragen. Erläuterung wurde in Begründung aufgenommen. Details zur Gestaltung der Ringstraße sind nicht Inhalt des B-</p>	X	X

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Zufahrt der Stellplätze im Bereich der Kindertagesstätte in Gebäude 4 ist nicht vom Fahrrecht abgedeckt und müsste wie bei den Stellplätzen des Männerwohnheims über die Begrünung erfolgen.</li> <li>Die Höhe der Tiefgarage ist so zu bemessen, dass auch Lieferfahrzeuge zufahren können.</li> </ul> <p><u>Straßenraumplanung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vereinbarkeit/ Übereinstimmung der Karte 3 Grünordnungsplanerische Festsetzungen und Begründung /textliche Festsetzungen überprüfen.</li> <li>Die lineare Gestaltungsidee, die sich über die Planstraße C und den Boulevard erstreckt, ist mit der Idee einer „autofreien“ Achse im Bereich des Boulevards nicht ohne weitere Regelungen umsetzbar. Für den Verkehrsteilnehmer muss der Unterschied zwischen öffentlichem Verkehrsraum und privaten Flächen mit Gehrecht bzw. einzelnen Fahrrechten eindeutig erkennbar sein. In der Begründung ist aufzunehmen, dass der Schutz des Boulevards vor der Nutzung durch Kfz Verkehr zu regeln ist. Vorab</li> </ul>	<p>Planverfahrens und wurden in einem nachfolgenden Baudurchführungsvertrag mit dem Tiefbauamt geregelt. Flächendarstellung in Karte 3 ist Übernahme der Vorplanung Außenanlagen - die Fläche stellt keine Wendemöglichkeit dar.</p> <p>Gehrecht wurde um Fahrrecht erweitert. Anregung wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnis genommen. Kann nicht berücksichtigt werden, da Notwendigkeit nicht gegeben.</p> <p>Karte 3 aus UB ist lediglich informeller Natur</p> <p>Gestaltungselemente wie z.B. Poller, Kantensteine, Abschlagskanten sollen zur optischen Trennung beitragen. Erläuterung wurde in Begründung aufgenommen. Details zur Gestaltung der Ringstraße sind nicht Inhalt des B-Planverfahrens und wurden in einem nachfolgenden Erschließungsplan geregelt.</p>	X	X

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>ist im Grundsatz zu klären, in welcher Zuständigkeit diese Regelung erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die in der Karte 3, Grünordnungsplanerischen Festsetzung dargestellte Platzfläche, die ebenfalls zum Wenden geeignet ist, findet sich nicht im Bebauungsplan wieder.</li> <li>Die Tiefgaragen (3.3.3) sind so zu planen, dass eine getrennte Zu- und Abfahrt möglich ist.</li> <li>Im Bebauungsplan ist auf die Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich“ für die Planstraßen A, B und C zu verzichten. Es kann noch nicht abgesehen werden, ob die Fahrzeugmengen einem verkehrsberuhigten Bereich entsprechen. Mit der Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist eine gehobene gestalterische Qualität verbunden. Diese ist nicht Teil eines Bebauungsplans und ebenso nicht in der Karte 3, Grünplanerische Festsetzungen ersichtlich.</li> </ul> <p>In der Begründung ist der niveaugleiche Ausbau mit dem Ziel einer qualitätsvollen Gestaltung zu Gunsten der Fußgänger und der Aufenthaltsfunktion zu beschreiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nach 3.6.4 sind entlang der Planstraße A, B und C 22 oberirdische Parkplätze, in Teilen mit schmalen Baumstandorten, vorgesehen. Es wird um Erläuterung gebeten, wie die Anzahl der Parkplätze ermittelt wurde und gegenüber dem</li> </ul>	<p>Die Platzfläche ist Teil der privaten Grundstücksfläche und stellt weder eine Verkehrsfläche noch eine Wendefläche dar. Karte 3 aus UB ist lediglich informeller Natur.</p> <p>Getrennte Zu- und Abfahrten sind möglich. Planung nicht Bestandteil des B-Plans.</p> <p>Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Sinne der Stadtraumgestaltung, nicht im Sinne der Straßenverkehrsordnung. Durch die Zweckbestimmung soll die beabsichtigte Gestaltung der Planstraßen verdeutlicht werden. Bei der weiteren Planung ist auf eine optische Trennung von Ringstraße und Boulevard durch Gestaltungselemente wie z.B. Poller, Kantensteine, Abschlagskanten zu achten. Karte 3 des Umweltberichts dient der Erläuterung/ Konkretisierung der im B-Plan getroffenen Festsetzungen und kann somit detailliertere Informationen enthalten.</p> <p>Erläuterung wurde in Begründung aufgenommen.</p> <p>Anzahl der oberirdischen öffentlichen Stellplätze entspricht der Vorgabe aus dem Wettbewerb. Wegen der vorgesehenen Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich im Bereich der Planstraßen A, B und</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>entstehenden Bedarf einzuschätzen ist. Die Anzahl der Parkplätze in der Begründung stimmen nicht mit der Anzahl der Parkplätze in der Karte 3 überein.</p> <p><u>Anschluss an die Friedhofstraße</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Darstellung der bestehenden Gleise der Stadtbahn soll an die geplante Linienführung angepasst und aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.</li> <li>Der Anschluss des ehem. Auto-Staiger-Areals an die Nordbahnhofstraße muss auch zukünftig (Ausfahrt aus der Tiefgarage) signalisiert erfolgen.</li> </ul>	<p>C ist die Anzahl der Stellplätze im B-Plan aufgrund des Charakters des verkehrsberuhigten Bereichs (städtebaulich orientierte Gestaltung nach dem Prinzip „Sanfte Trennung“: z. B. überfahrbare Rinnen, Kanten, niedere Borde, mit wechselnd ein- oder beidseitig sanft abgetrennten aber überfahrbaren Randbereichen, sowie mit neutraler hochwertiger Gestaltung) nicht einzeln festgesetzt.</p> <p>Die Gleise in der Friedhofstraße stellen den ursprünglichen Verlauf dar. Dieser dient, wie auch die dargestellten bestehenden und teils überplanten Gebäude in der Katastergrundlage der Orientierung.</p> <p>Kenntnis genommen. Thematisierung/Klärung im anschließenden Baugenehmigungsverfahren.</p>		X
23	<p><b>Amt für Umweltschutz (36)</b> Stellungnahme vom 23.09.2016</p> <p>Angaben zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturschutz und Landschaftspflege</li> </ul> <p>Der Geltungsbereich ist westl. vom Pragfriedhof mit einer öffentl. Grünfläche und östlich von der Nordbahnhofstraße mit angrenzenden Gleisanlagen begrenzt. Im Rahmen des SIM ist geplant, aus der gemischten Baufläche (u.a. Autohaus-Staiger, Männerwohnheim) ein städtisches Wohnquartier zu errichten. Die</p>			

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>vorhandenen Strukturen wurden von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung 2014 und 2015 untersucht (Gutachten z.T. in Antragsunterlagen enthalten) und Maßnahmen für den Wegfall relevanter Strukturen erarbeitet.</p> <p>Naturschutzrechtlich werden durch Umsetzung der vorgeschlagenen Interims- und dauerhaften Maßnahmen und der zeitlichen Beschränkung der Abriss- und Rodungsarbeiten mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (S.6) sollten zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und eine schriftliche Dokumentation der Umsetzung der Maßnahmen festgesetzt werden.</p> <p>Des Weiteren empfehlen wir den Vorschlag des Gutachters (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung August 2015) zur Anbindung von Mauerseglernisthilfen an den höheren geplanten Gebäuden in die Festsetzungen aufzunehmen. Durch Gebäudemodernisierung und Installation von WDV-Systemen werden die Nistmöglichkeiten für diese Art der Vorwarnliste häufig ersatzlos dezimiert, was zu einem elementaren Rückgang führte bzw. führt. Durch eine Festsetzung der Anbringung dieser Nisthilfen</p>	<p>Wurde als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Vorschlag wurde aufgenommen.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>wird die noch vorhandene größte Mauerseglerpopulation in Stuttgart gestützt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwasserschutz</li> </ul> <p>Begründung mit Umweltbericht, Ziff. 2.2.4 „Heilquellenschutz“ (S.5): Es wird empfohlen bei dem Hinweis auf die Innenzone des Heilquellenschutzgebietes auch den Bereich der Friedhofstraße mit aufzunehmen: „Das Plangebiet befindet sich mit dem überwiegenden Flächenanteil in der Außenzone des Schutzbereichs für die Heilquellen in Stuttgart (Heilquellenschutzgebiet), lediglich der Abschnitt der Nordbahnstraße und der Friedhofstraße befindet sich in der Innenzone“.</p> <p>Begründung mit Umweltbericht unter Ziff. 5 „Umweltschutz“, e) „Wasser“ (S.24): Es wird empfohlen, bei dem Hinweis auf die Innenzone des Heilquellenschutzgebietes auch den Bereich der Friedhofstraße mit aufzunehmen: „Das Plangebiet befindet sich mit dem überwiegenden Flächenanteil in der Außenzone des Schutzbereichs für die Heilquellen in Stuttgart (Heilquellenschutzgebiet), lediglich der Abschnitt der Nordbahnstraße und der Friedhofstraße befindet sich in der Innenzone“.</p> <p>Und zusätzlich im selben Abschnitt folgende Textteile</p>	<p>Wurde ergänzt</p> <p>Wurde ergänzt</p>	<p>X</p> <p>X</p>	

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>zu ergänzen:            „Nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten ist das Grundwasser etwa zwischen 240 und 235 m ü. NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind. Im Kreuzungsbereich Nordbahnhofstraße/ Friedhofstraße liegt die Grundwassermessstelle mit der GW-Nummer 3531/512-8. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen eine Verschließung der Messstelle erforderlich sein sollte, ist dies mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen“.</p> <p>Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlasten/Schadenfälle</li> </ul> <p>Im Umweltbericht wird auf die Vorbelastungen durch Altlasten unter Ziff. 4.4 „Boden“ (S. 14) korrekt und ausführlich eingegangen. Da diese nicht unerheblich sind, wird vorgeschlagen, auch in der Begründung in Ziff. 5c) „Boden“ (S. 24) darauf hinzuweisen.            Vorschlag der Ergänzung der Begründung, Ziff. 5c) „Boden“ (S. 24):</p> <p>„c) Boden/Altlasten:            ...            Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen der Altstandort „Auto-Staiger/Shell, Rand S21 A1“ (Informationssystem</p>	<p>Wurde ergänzt</p>	X	
		<p>Wurde ergänzt</p>	X	

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>Altlasten Stuttgart ISAS Nr. 431) sowie die Altab-lagerung „Auffüllung Lokomotivbahnhof südliche Teilfläche“ (ISAS Nr. 367_3).</p> <p>Untergrundverunreinigungen durch historische und technische Untersuchungen sind bereichsweise bekannt. Erhebliche Auswirkungen bei Änderungen der Exposition oder Nutzung sind nicht ausgeschlossen. Daher sind mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte im Fall einer Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen.</p> <p>Hierzu ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen beim Amt für Umweltschutz abzufragen.</p> <p>Aushubarbeiten sind von einem Altlastensachverständigen zu überwachen und zu dokumentieren. Mit Mehrkosten durch die Entsorgung von Aushubmaterial ist zu rechnen“.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenschutz</li> </ul> <p>Folgende Korrekturen werden empfohlen: Umweltbericht, Ziff. 9.1 „Maßnahmen zum ...“ (S. 37) sowie Textteil unter C. „Hinweise“ „Bodenschutz“ (S.10):</p> <p>Die Abschnitte beziehen sich auf die genannten Paragraphen §§ 4 und 7 auf das Bundes-Bodenschutzgesetz, dessen Abkürzung lautet „BBodSchG“.</p> <p>BOKS-Bilanzierung:</p>	<p>Wurde ergänzt</p> <p>Ist im Umweltbericht bereits so ausgeführt (S. 25)</p>	<p>X</p> <p>X</p>	

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			ja	nein
	<p>Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Geltungsbereich keine Änderung in der Bilanz der Bodenindexpunkte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Abwasserbeseitigung</li> </ul> <p>Umweltbericht, Ziff. 4.5 „Wasser“ (S. 15):</p> <p>Der letzte Absatz ist inhaltlich nicht korrekt, da die Heilquellenschutzverordnung keine Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser gegenüber den geltenden gesetzlichen Bestimmungen vorsieht. Wir schlagen folgende geänderte Formulierung vor:</p> <p>„Für das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Grundstücks- und Verkehrsflächen ist die Einhaltung der Maßgaben nach § 2 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 in einem Bauantrag nachzuweisen. Die Zulässigkeit einer Versickerung ist u.a. abhängig von der örtlichen Altlastensituation und vorab mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsschutz</li> </ul> <p>Die Lärmimmissionen durch die Ausfahrt vom oberirdischen Parkplatz des UFA-Palastes liegen um ca. 15 dB(A) unter den</p>	Inhaltliche Korrektur wurde ergänzt	X	

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>Verkehrsimmissionen von Straße und Schiene. Die gegen den Verkehrslärm getroffenen Maßnahmen sind deshalb auch für die Ausfahrt ausreichend.</p> <p>Im Bebauungsplan ist nur eine geringe Zahl an nicht öffentlich gewidmeten oberirdischen Stellplätzen ausgewiesen, deren Lärmemissionen aufgrund der Ortsüblichkeit nicht weiter zu betrachten sind.</p> <p>Die Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes am Gebäude 10 durch die Tiefgaragenöffnung des Gebäudes 5 wird von uns überprüft. Die Planstraßen A, B und C einschl. Parkbuchten sind öffentlich zu widmen, da ansonsten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden können.</p> <p>Die Skateranlage ist mittlerweile eingehaust, so dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Wir weisen dennoch darauf hin, dass die Spitzenpegel außen zwar entsprechend gedämpft aber dennoch wahrnehmbar sind.</p> <p>Zur Lösung des Immissionskonfliktes zwischen der vorhandenen Spielfläche (Spielplatz, Volleyballfeld, kleiner Fußballplatz) und der heranrückenden Wohnbebauung wird folgender Vorschlag gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lärmemissionen vom Spielplatz werden als sozialadäquat eingestuft,</li> </ul>	<p>Schalltechnische Untersuchung wurde angepasst.</p> <p>Die Planstraßen A, B und C einschl. Parkbuchten sind als öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.</p> <p>zur Kenntnis genommen und berücksichtigt</p>	X	
			X	

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>und brauchen nicht berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Volleyballnetz wird abgebaut und auf der Sandfläche werden weitere Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen, wie z.B. ein Klettergerüst.</li> <li>• Der vorhandene Fußballplatz wird zukünftig nur als Ballspielfläche für Kinder genutzt. Aufgrund der Größe und des Rindenmulchbelages ist der Platz nur für Kinder geeignet und deshalb als Ballspielfläche und nicht als Bolzplatz einzustufen.</li> </ul> <p>Die gesamte Spielfläche sollte im Bebauungsplanverfahren als Grünfläche mit (Ball-) Spielplatz für Kinder ausgewiesen werden. Vor Ort ist eine entsprechende Beschilderung anzubringen.</p> <p>Wir schlagen folgende geänderte Formulierung in der Begründung, Ziff. 3.9.2 „Spielflächen innerhalb der öffentl. Grünflächen“ (S. 19) vor:</p> <p>Durch die Nutzungsdefinition als „(Ball)spielflächen für Kinder“ mit entsprechender Beschilderung und Umgestaltung ist die Spielfläche entsprechend § 22 (1a) BImSchG privilegiert.“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtklima, Lufthygiene</li> </ul> <p>Zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen aus stadtklimatischer Sicht keine</p>	<p>Wurde aufgenommen</p>	X	

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>grundsätzlichen Anregungen.</p> <p>Die Unterlagen sind im Hinblick auf die klimatischen Belange aber zu überarbeiten, da sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht an verschiedenen Stellen von Beeinträchtigungen der makroklimatischen Verhältnisse bzw. Auswirkungen auf die Makroebene gesprochen wird. Diese bezeichnet jedoch die Betrachtung großräumiger Verhältnisse, deren Zusammenhänge kontinentale oder globale Ausbreitung haben. Die Begutachtung einer Standortfrage ist dem Mikroklima zuzuordnen.</p> <p>Zudem wird gebeten, zwischen Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz genauer zu differenzieren. Gerade die Anlagen zur Energiegewinnung und Energieerzeugung stellen entgegen der Ausführungen auf Seite 10 der Begründung keine Anpassungsmaßnahmen dar.</p> <p>Auf Seite 16 des Umweltberichts wird die Gebietsdurchlüftung aufgrund der lokalen Windsysteme als mittel dargestellt. Unerwähnt bleibt die abweichende Feststellung des Klimaatlas Region Stuttgart, welcher dem Gebiet grundsätzlich eine schlechte Durchlüftung attestiert.</p> <p>Auf Seite 33 des Umweltberichts wird in Zusammenhang mit der Begründung der Flachdach-</p>	<p>Wurde angepasst</p> <p>Korrektur wurde in Umweltbericht/Begründung eingearbeitet</p>	<p>X</p> <p>X</p>	

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>flächen von einer Vermeidung der thermischen Auswirkungen der geplanten Bebauung gesprochen. Die Maßnahme trägt zur Verminderung bei. Auch ist vorliegend eine differenzierte Nutzungsverteilung zu erwarten.</p> <p>Darüber hinaus wird empfohlen, auf Seite 39 des Umweltberichts bei Ziff. 10 e) die Aussage „Die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt“, zu streichen oder eine entsprechende Begründung anzuführen. Auch ist die Feststellung „Ein Luftreinhalteplan liegt nicht vor“ unzutreffend, da die vorhandene Luftreinhalteplanung das gesamte Stadtgebiet einbezieht.</p> <p>In der Karte 1: Bestand – Realnutzung / Biotoptypen ist der Kaltluftabfluss während der ausgeprägten Phase zwar richtig dargestellt. Trotz geringerer Ausprägung sind für das Gebiet aber die aus Richtung Pragfriedhof und damit nach Südosten bis Süden abfließenden Belüftungsbeiträge entscheidend. Bei der Darstellung nur einer einzigen Kaltluftsituation ist daher die genannte Abflussrichtung zu wählen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energie Keine Hinweise.</li> </ul>	<p>Anpassung im Umweltbericht ist erfolgt</p> <p>Wurde ergänzt</p> <p>Wurde ergänzt</p> <p>Kenntnis genommen.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
24	<p><b>Garten-, Friedhofs- und Forstamt (67)</b> Stellungnahme vom 22.09.2016</p>			

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	<p>Keine Einwände.</p> <p>Es wird auf die Größe und Qualität der Baumquartiere hingewiesen:  <i>Fläche von mind. 12m<sup>2</sup> bzw. mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Volumen mit entsprechendem Substrat.</i>  <i>Vor der Ausführung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt abstimmen.</i></p>	<p>Kenntnis genommen.</p> <p>Ausführung der Baumquartiere wird Bestandteil der Bauantragsunterlagen über Freiflächengestaltungsplan</p>		
25	<p><b>Gesundheitsamt (53)</b>  Stellungnahme vom 30.08.2016</p> <p>Keine Einwände</p> <p>Hinweis:  Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Neufassung des § 43 Abs. 2 des Bundesimmissionsschutzgesetz es seit dem 6. Juli 2013 der Schienenbonus für neu eingeleitete Planfeststellungsverfahren für Eisenbahnen seit dem 1. Januar 2015 entfallen ist. Für Stadt- und Straßenbahnen soll eine Übergangsfrist bis zum Jahr 2019 gelten.</p> <p>In dem vorliegenden Umweltbericht (g2 Landschaftsarchitekten) sowie in der schalltechnischen Untersuchung (EGS-plan) wird in den Berechnungen zum Schienenverkehrslärm der sogenannte „Schienenbonus“ berücksichtigt.</p> <p>Nach Aussage einer aktuellen Studie des Instituts für Umweltmedizin und Krankenhaushygiene des Universitätsklinikums Freiburg beruht dieser Schienenbonus auf sozialwissenschaftlichen Studien aus den 70er und 80er Jahren. Der Schienenbonus berücksichtigt nicht den</p>	<p>Kenntnis genommen.</p> <p>Schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet. Der Schienenbonus wird nicht mehr berücksichtigt.</p>	X	

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	<p>neuesten Stand der Lärmwirkungsforschung hinsichtlich der gesundheitlichen schädlichen Auswirkung des Schienenverkehrslärms, besonders zur Nacht. Den erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wird im Bebauungsplan Rechnung getragen. Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes hinsichtlich der Grundrissorientierung wird vom Sachbereich Umweltbezogener Gesundheitsschutz, Umwelthygiene des Gesundheitsamtes ausdrücklich empfohlen.</p>			

## Bebauungsplan Nordbahnhof-Friedhofstraße, Stuttgart Nord (Stgt 272)

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im August/September 2017 durchgeführt.

Insgesamt wurden 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
1	<p><b>BUND Regionalverband Stuttgart</b></p> <p>Keine Stellungnahme</p>			
2	<p><b>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Südwest</b> Stellungnahme vom 03.08.2017</p> <p>Keine Einwände bei Beachtung und Einhaltung folgender Bedingungen/ Auflagen:</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und</p>	Kenntnis genommen.		

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d. h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes (Urteil VHG Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierte Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Landeshauptstadt Stuttgart oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Bei Planungen und bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnanlagen ist die Deutsche</p>			

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	Bahn AG jeweils zu beteiligen (Voranfragen, Angrenzerverfahren).			
3	<b>Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest</b>  Keine Stellungnahme			
4	<b>Eisenbahn-Bundesamt</b> Stellungnahme vom 01.08.2017  B-Plan Nordbahnhof-/Friedhofstr. Liegt im Bereich von S 21. Verweis an Rechtsabteilung der Stadt Stuttgart und Vorhabenträgerin des Projekts S 21:  Großprojekt Stuttgart Ulm GmbH Räpplestr. 17 70191 Stuttgart	Kenntnis genommen. Rechtsabteilung der Stadt Stuttgart sowie Vorhabenträgerin des Projekts Stuttgart 21 wurden weiterhin beteiligt.		
5	<b>Netze BW</b> Stellungnahme vom 22.08.2017  Zusätzlich zur SN vom 29.09.2016 (§4(1) BauGB) soll im Textteil folgender Zusatz aufgenommen werden:  „Sämtliche Leitungen, die der Weiterversorgung mit Gas, Wasser, Fernwärme und Strom dienen und im B-Plan nicht durch Leitungsrechte abgesichert sind, sind ggf. durch eine Grunddienstbarkeit (Privatrecht) zu Gunsten der Netze BW bzw. der Stuttgart Netze grundbuchrechtlich abzusichern.“  Im Bereich der pv2 Fläche in der Nordbahnhofstraße sind die Flächen so gärtnerisch anzulegen, dass keine leitungsgefährdenden Eingriffe vorgenommen werden (keine	Kenntnis genommen. Information wurde an Bauherr/Planungsbüro weitergegeben. Ein Hinweis zur Beachtung der Leitungen ist in dem B-Plan aufgenommen. Sofern (weitere) Grunddienstbarkeiten notwendig werden sollten, werden sie zwischen Bauherr und Leitungsträger geschlossen werden.		

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>Baumpflanzungen). Ggf. sind unsere Anlagen durch Wurzelschutzfolie zu sichern.</p> <p><i>SN vom 29.09.2016:</i></p> <p>Zur Erschließung der Neubauten sollen sämtliche gr Flächen zusätzlich mit lr Flächen ausgewiesen werden.</p> <p>Netzstation bei Nordbahnhofstr. 31 ist mit einer V-Fläche auszuweisen.</p> <p>Hinweise zu geplanten Baumstandorten in der Nordbahnhofstraße (Vereinbarung zwischen TWS und Garten- und Friedhofsamt): Leitungen/ Trassen dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Im Bereich der Nordbahnhofstraße befinden sich die Versorgungsleitungen teilweise nicht im öffentlichen Straßenbereich. Hinweis die Schutzstreifenbreite von 2x2m ab der jew. Leitungsachse einzuhalten.</p> <p>Hinweis: Planungen möglichst früh mit Netze BW abstimmen / in Verbindung setzen.</p>	<p>Wurde aufgenommen.</p> <p>Bereits ausgewiesen. Symbolik angepasst.</p> <p>Es handelt sich hierbei um bereits bestehende Baumstandorte.</p> <p>Information wurde an Bauherr/Planungsbüro weitergegeben. Ein Hinweis zur Beachtung der Leitungen wurde in den B-Plan aufgenommen.</p>	X	X
6	<p><b>Handwerkskammer Stuttgart</b> Stellungnahme vom 07.08.2017</p> <p>Bedenken laut SN vom 30.08.2016 werden aufrecht gehalten.</p> <p><i>SN vom 30.08.2016:</i> Durch die Umwidmung der bisher gewerblich genutzten Fläche in reines Wohngebiet gehen wichtige Gewerbeflächen verloren. Anregung, das Plangebiet zumindest als Mischgebiet gem. §6 BauNVO auszuweisen, wie</p>	<p>Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnis genommen. Kann nicht berücksichtigt werden, da wie in der Begründung erläutert, übergeordnete Zielsetzung Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum. Dies war unter anderem Planungsvorgabe im vorausgegangenen Wettbewerb,</p>		X

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	es auch im FNP dargestellt ist und Teile davon dann auch einer Mischnutzung zuzuführen.	der im Jahr 2013 von der Siedlungswerk GmbH zusammen mit dem Eigenbetrieb Leben und Wohnen ausgelobt wurde. Innerhalb des WA's sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.		
7	<p><b>IHK Region Stuttgart</b> Stellungnahme vom 01.09.2017</p> <p>Mit dem Vorhaben fallen weitere bislang gewerblich genutzte Flächen weg um insbesondere Wohnraum zu schaffen. Dies muss zumindest dazu führen, dass der Druck auf die übrigen Gewerbeflächen im Stadtgebiet nachlässt. Ideal wäre natürlich für den Wegfall der gewerblichen Flächen anderer Stelle Ausgleichsflächen von mindestens gleicher Qualität zu schaffen. Es gilt zu bedenken, dass Unternehmen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten benötigen um Arbeitsplätze zu sichern oder sogar neue zu schaffen – denn ohne Arbeitsplätze wird auch der Wohnraum nicht benötigt.</p> <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Bedenken oder Einwände.</p> <p>Es ist vorgesehen einen gesonderten Erschließungsplan zu erstellen. Insoweit können unsere Anmerkungen derzeit nur grundsätzlichen Charakter haben und müssten gegebenenfalls nach Vorliegen dieser Ergänzung präzisiert werden.</p>	Kenntnis genommen.		

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>Für die weitere Erschließungsplanung regen wir an, bei der Gestaltung der Ringstraße – und hierbei insbesondere der Planstraße A – eine Logistikfläche vorzusehen, die es Logistikdienstleistern ermöglicht, das gesamte Plangebiet zentral mit Sendungen bis zu einer Größe von zumindest 60x35x35 cm zu beliefern bzw. Retouren abzuwickeln. Dazu wäre zum einen eine Fläche auszuweisen, die die Aufstellung einer Packstation ermöglichen würde. Zum anderen bedürfte es eines geeigneten Stellplatzes in unmittelbarer Nähe zum Halten der Fahrzeuge der Logistikdienstleister. Eine solche Infrastruktur würde einen Beitrag zur Verkehrsreduzierung leisten.</p> <p>Die Regelungen für die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) erscheinen aus Handelssicht sinnvoll. Wir unterstützen es, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zuzulassen. Weitergehende Genehmigungen, insbesondere großflächigen Einzelhandels, sind den im Zentren- und Entwicklungskonzept der Landeshauptstadt ausgewiesenen Versorgungsbereichen vorbehalten. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar.</p>			
8	<p><b>Landesnaturausschutzverband Baden Württemberg</b></p> <p>Keine Stellungnahme</p>			
9	<p><b>NABU Stuttgart e. V.</b></p> <p>Keine Stellungnahme</p>			

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
10	<p><b>Naturschutzbeauftragter Stuttgart Herr Dr. Martin Nebel</b></p> <p>Keine Stellungnahme</p>			
11	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> Stellungnahme vom 14.08.2017</p> <p>SN vom 04.10.2016 weiterhin gültig.</p> <p><i>SN vom 04.10.2016:</i> Hinweise zum Baugrund und damit verbundenen Versickerungseigenschaften. Empfehlung zur objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro.</p> <p>Hinweis auf das Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Kenntnis genommen.</p> <p>Information wurde an Bauherr/Planungsbüro weitergegeben. Hinweise wurden aufgenommen.</p>	X	
12	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 / Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b> Stellungnahme vom 30.08.2017</p> <p>Keine Bedenken</p> <p>Auf die im Regionalplan der Region Stuttgart enthaltene Trasse für den Stadtbahnverkehr, Neubau wird hingewiesen. Die Trasse ist nach Plansatz 4.1.2.1.9 (Z) als Vorranggebiet festgelegt. In diesem Vorranggebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem späteren stadtbahnbetrieb entgegen stehen könnten oder mit den</p>	<p>Kenntnis genommen.</p>		

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>Stadtbahntrassen nicht vereinbar sind, nicht zulässig.</p> <p><b>Ref. 86 / Denkmalpflege im Regierungsbezirk Stuttgart</b></p> <p>Fehlanzeige</p>	Kenntnis genommen.		
13	<p><b>Stadtwerke Stuttgart GmbH</b> Stellungnahme vom 25.08.2017</p> <p>Keine Einwände</p>	Kenntnis genommen.		
14	<p><b>Stuttgarter Straßenbahnen AG</b></p> <p><b>Unternehmensbereich BSs</b> Stellungnahme vom 04.08.2017</p> <p>Sofern die Möglichkeit besteht, sollte die Friedhofstraße durchgängig eine Breite von 6,00 Metern aufweisen. Die Friedhofstraße ist Busumleitungsstrecke bzw. wird bei Schienenersatzverkehren genutzt.</p> <p><b>Unternehmensbereich TPp</b> Stellungnahme vom 04.09.2017</p> <p>SN vom 20.09.2016 weiterhin gültig.</p> <p>Dar Stadtbahnbetrieb in der Friedhofstraße wird am 09.12.2017 eingestellt. Derzeit laufen Abstimmungen mit dem Tiefbauamt Stuttgart über den Rückbauumfang der stadtbahntechnischen Anlagen.</p> <p>Bezüglich der aufrechtzuerhaltenden SSB-Kabeltrasse im Bereich der Gleisanlagen sind wir mit dem Siedlungswerk Stuttgart im Gespräch.</p> <p><i>SN vom 20.09.2016</i></p>	Kenntnis genommen.		
			X	

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>Einstellung des Stadtbahnbetriebes und Rückbau der Gleisanlagen in der Friedhofstraße ist erst im Spätsommer 2017 geplant.</p> <p>Im Bereich der Gleise verläuft auch eine Kabeltrasse der SSB. Ersatz der Kabeltrasse erst ca. 2022 vorgesehen. Bauherr muss sich mit der SSB über die Verlegung der Kabeltrasse im Bereich der Friedhofstraße abstimmen, da dies wahrscheinlich mit der Neubebauung kollidiert.</p>	<p>Information wurde an Bauherr/Planungsbüro weitergegeben. Ein Hinweis zur Beachtung der Leitungen wurde in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Der Bauherr hat sich zur Klärung der Thematik mit der Stuttgarter Straßenbahnen AG in Verbindung gesetzt.</p>		
15	<p><b>Unitymedia BW GmbH</b> Stellungnahme vom 19.09.2017</p> <p>Nicht betroffen.</p>	Kenntnis genommen.		
16	<p><b>Verband Region Stuttgart</b> Stellungnahme vom 23.08.2017</p> <p>SN vom 12.10.16 gilt weiterhin.</p> <p><i>SN vom 12.10.2016:</i> Keine Einwände</p>	<p>Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnis genommen.</p>		
17	<p><b>Verschönerungsverein Stuttgart e.V.</b></p> <p>Keine Stellungnahme</p>			
18	<p><b>Abfallwirtschaft Stuttgart – Eigenbetrieb (AWS)</b> Stellungnahme vom 05.10.2017</p> <p>Keine Einwände</p>	Kenntnis genommen.		
19	<p><b>Amt für Liegenschaften und Wohnen (23)</b> Stellungnahme vom 08.08.2017</p> <p>Keine Einwände</p>	Kenntnis genommen.		
20	<p><b>Amt für Umweltschutz (36)</b> Stellungnahme vom 01.09.2017</p>			

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	<p>• Naturschutz</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter dem Punkt „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“, Unterpunkt „Dauerhafte Maßnahmen zum Artenschutz“ im 4. Absatz „Gehölz(höhlen)brüter...“ durch „Gebäudebrüter...“ zu ersetzen.</p> <p>• Immissionsschutz</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde zum Thema „Öffentliche Widmung“ folgende Stellungnahme abgegeben:  „Die Planstraßen A, B und C einschließlich Parkbuchten sind öffentlich zu widmen, da ansonsten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden können.“  Diese Anforderung wurde umgesetzt; darüber hinaus sind nun auch noch die Tiefgaragenrampen öffentlich gewidmet. Tiefgaragenrampen von privaten Tiefgaragen können aus unserer Sicht nicht öffentlich gewidmet werden, da sie nur der Zufahrt zu dieser nicht öffentlich gewidmeten Tiefgarage dienen und nicht von jedermann benutzt werden. Ein öffentliches Interesse ist nicht ersichtlich. Das schalltechnische Gutachten ist diesbezüglich zu überarbeiten. Für den Bebauungsplan empfehlen wir folgenden Hinweis:</p>	<p>Kenntnis genommen. Redaktionelle Korrektur wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnis genommen. Das schalltechnische Gutachten wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz überarbeitet.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrten sind nun nach TA-Lärm beurteilt. Den sich daraus an Gebäude 5 ergebenden Überschreitungen der Richtwerte im Nachtzeitraum wird durch entsprechende Maßnahmen wie Grundrissgestaltung oder nicht öffentbare Fenster begegnet werden. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>		

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>„Bezüglich der Tiefgaragenzufahrten ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen.“</p> <p>Das Gebäude Nordbahnhofstraße 31 (Flst. 9388/2, geltendes Planrecht: Baustaffel 3) war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplans noch Bestand der Planungen, wird jedoch nun aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da das Grundstück nicht zur Überplanung zur Verfügung steht. Obwohl diese gewerbliche Nutzung mittlerweile nicht mehr im Plangebiet liegt, müssen mögliche Lärmeinwirkungen ausgehend von diesem benachbarten Flurstück im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. Diesbezüglich findet sich weder in der schalltechnischen Untersuchung noch in der Begründung eine Aussage. Es ist darzustellen, dass trotz geänderter Gebietsausweisung und der damit verbundenen Absenkung der Immissionsrichtwerte kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.</p> <p>• Verkehrslärm</p>	<p>Die Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung (Nordbahnhofstraße 31) auf dem Nachbargrundstück (Flst. 9338/2) wurde ebenfalls in die schalltechnische Untersuchung aufgenommen. Ein Immissionskonflikt ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens führt zu keinen Änderungen in der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>		

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>Die Änderungen gegenüber den bisherigen Entwürfen wurden leider nicht kenntlich gemacht. Der B-Plan enthält grundlegende Missverständnisse bezüglich Wegerecht auf privaten Flächen und öffentlicher Widmung, die sich unter anderem auch auf die Bewertung des Lärms (TA Lärm bzw. RLS-90) auswirken.</p> <p>Bezüglich der Tiefgaragenausfahrten verweisen wir auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes und schließen uns der Einschätzung an (keine öffentliche Verkehrsfläche, sondern Privatfläche).</p> <p>Gemäß PlanZV sind öffentlich gewidmete (Verkehrs-)Flächen goldocker zu kennzeichnen, alle anderen Flächen sind als private Flächen einzustufen (mitsamt den sich daraus ergebenden rechtlichen Unterschieden). Die Einräumung eines Wegerechts führt nicht automatisch dazu, dass eine Fläche öffentlich gewidmet ist. Diese Fehleinschätzung zieht sich durch die Begründung: So wird z.B. auf S. 16 unter Punkt 3.6.3, 2. Absatz sowie auf S. 18, Punkt 3.7 über den Boulevard ausgesagt, er sei eine öffentlich gewidmete Fläche, was der Kennzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans widerspricht. Alle Geh- und Radwege sind hier als private Flächen gekennzeichnet.</p> <p>Redaktionelle Hinweise:</p>	<p>Die Festsetzung von gr- und fr-Flächen beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.</p> <p>Im abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag vom 10.07.2017 wurde geregelt, dass alle festgesetzten gr- und fr-Flächen öffentlich gewidmet werden.</p>		

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>Auf Seite 6 Absatz 2 und 3 werden widersprüchliche Angaben zur Unterbringung der fünfgruppigen Kita gemacht (Gebäude 8 bzw. 9), die vermutlich aus der geänderten Nummerierung der Gebäude herrührt.</p> <p>Auf Seite 18 bzw. mit dem Wegerecht "gr" wird dem Radverkehr ein „Gehrecht“ eingeräumt, aber kein Fahrrecht? Mit dem Wegerecht „fr1“ wird ein gesondertes Fahrrecht auch für Einsatzfahrzeuge (Polizei, Rettungsdienst und Feuerwehr) gewährt, das im Allgemeinen für öffentlich gewidmete Verkehrsflächen unnötig ist (sehr wohl aber notwendig für private Flächen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtklima, Lufthygiene, Energie, Grundwasserschutz, Altlasten/ Schadensfälle, Bodenschutz und Abwasserbeseitigung</li> </ul> <p>Keine Hinweise</p>	<p>Kenntnis genommen. Redaktionelle Korrektur wurde ergänzt.</p> <p>Das Gehrecht ist dem Fuß- und Radverkehr eingeräumt.</p> <p>Das Fahrrecht fr1 ist notwendig, da es sich, wie bereits erwähnt, um private Flächen handelt.</p>		
21	<p><b>Garten-, Friedhofs- und Forstamt (67)</b> Stellungnahme vom 08.08.2017</p> <p>Keine Einwände.</p>	Kenntnis genommen.		
22	<p><b>Gesundheitsamt (53)</b> Stellungnahme vom 23.08.2017</p> <p>Der im Schallgutachten als Kompensationsmaßnahme empfohlene Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm ist zu fordern. Außerdem sind in betroffenen Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen</p>	Kenntnis genommen.		

	<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage</b>	
Nr			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	und bei der Grundrissgestaltung die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen.			



Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>vorgenommen werden (keine Baumpflanzungen). Ggf. sind unsere Anlagen durch Wurzelschutzfolie zu sichern.</p> <p><i>SN vom 29.09.2016:</i></p> <p>Zur Erschließung der Neubauten sollen sämtliche gr Flächen zusätzlich mit lr Flächen ausgewiesen werden.</p> <p>Netzstation bei Nordbahnhofstr. 31 ist mit einer V-Fläche auszuweisen.</p> <p>Hinweise zu geplanten Baumstandorten in der Nordbahnhofstraße (Vereinbarung zwischen TWS und Garten- und Friedhofsamt): Leitungen/ Trassen dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Im Bereich der Nordbahnhofstraße befinden sich die Versorgungsleitungen teilweise nicht im öffentlichen Straßenbereich. Hinweis die Schutzstreifenbreite von 2x2m ab der jew. Leitungssachse einzuhalten.</p> <p>Hinweis: Planungen möglichst früh mit Netze BW abstimmen / in Verbindung setzen.</p>	<p>Wurde aufgenommen.</p> <p>Bereits ausgewiesen. Symbolik angepasst.</p> <p>Es handelt sich hierbei um bereits bestehende Baumstandorte.</p> <p>Information wurde an Bauherr/Planungsbüro weitergegeben. Ein Hinweis zur Beachtung der Leitungen wurde in den B-Plan aufgenommen.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
3	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b>  <b>Ref. 21 / Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b>  Stellungnahme vom 05.08.2021</p> <p>Wie Sie unter Ziff. 2.2.1 auf S. 4 der Begründung zutreffend ausführen, stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allerdings ein allgemeines Wohngebiet fest, so dass dieser nicht als aus</p>	<p>Der FNP wurde bereits geändert. Die Begründung wurde redaktionell angepasst. Änderung wurde per Mail an RP Stuttgart versendet.</p>		

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Wir bitten, das Formblatt künftig korrekt auszufüllen.</p> <p>Keine Bedenken</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (Vorranggebiet) durch das Plangebiet führt. Gem. Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) Regionalplan Stuttgart. In diesem Vorranggebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem späteren Bahnbetrieb entgegenstehen könnten oder mit der Bahntrasse nicht vereinbar sind, nicht zulässig. Aus der Begründung entnehmen wir jedoch, dass diese Trasse entfällt.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rp.s.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p><i>SN vom 30.08.2017:</i></p> <p>Keine Bedenken</p> <p>Auf die im Regionalplan der Region Stuttgart enthaltene Trasse für den Stadtbahnverkehr, Neubau wird</p>			
		Kenntnis genommen.		

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>hingewiesen. Die Trasse ist nach Plansatz 4.1.2.1.9 (Z) als Vorranggebiet festgelegt. In diesem Vorranggebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem späteren stadtbahnbetrieb entgegen stehen könnten oder mit den Stadtbahntrassen nicht vereinbar sind, nicht zulässig.</p> <p><b>Ref. 86 / Denkmalpflege im Regierungsbezirk Stuttgart</b></p> <p>Fehlanzeige</p>	Kenntnis genommen.		
4	<p><b>Stadtwerke Stuttgart GmbH</b></p> <p>Keine Stellungnahme</p> <p><i>SN vom 25.08.2017:</i></p> <p>Keine Einwände</p>	Kenntnis genommen.		
5	<p><b>terraneis bw GmbH</b></p> <p>Stellungnahme vom 22.07.2021</p> <p>Abfrage über BIL-Portal Nicht betroffen</p>	Kenntnis genommen.		
6	<p><b>Unitymedia BW GmbH</b> <b>NEU: Vodafone NRW GmbH</b></p> <p>Stellungnahme vom 13.09.2021</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit</p>	Kenntnis genommen.		

Nr	Stellungnahme TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in B-Plan / Vorlage	
			ja	nein
	<p>in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p><i>SN vom 19.09.2017:</i></p> <p>Nicht betroffen.</p>	Kenntnis genommen.		
7	<p><b>Zweckverband Bodenseewasserversorgung</b> Stellungnahme vom 22.07.2021</p> <p>Nicht betroffen</p>	Kenntnis genommen.		
8	<p><b>Liegenschaftsamt (23)</b></p> <p>Keine Stellungnahme</p> <p><b>Amt für Liegenschaften und Wohnen (23)</b> <i>SN vom 08.08.2017:</i></p> <p>Keine Einwände</p>	Kenntnis genommen.		

# **Städtebaulicher Vertrag**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Nordbahnhofstraße / Friedhofstraße  
im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 272)**

**zwischen**

**der Siedlungswerk GmbH,  
Wohnungs- und Städtebau  
Heusteigstraße 27/29  
70180 Stuttgart**

**(im Folgenden: Vorhabenträgerin)**

**und**

**der Landeshauptstadt Stuttgart  
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung -**

**(im Folgenden: Stadt)**



## Vorbemerkung:

1. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke 9337, 9378/2 und 9388/1 mit einer insgesamt 19.761 m<sup>2</sup> großen, im Bebauungsplangebiet liegenden Fläche an der Friedhof- bzw. Nordbahnhofstraße. Die Fläche war früher Hauptsitz des Autohauses Auto-Staiger. Zusätzlich hat die Vorhabenträgerin Teilflächen der Flurstücke des ehemaligen Männerwohnheims an der Nordbahnhofstraße erworben (Teilflächen der Flst. 9302 und 9302/4).  
Der Gebäudebestand auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin soll abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Das städtebauliche Ziel ist es, auf diesem ebenso wie auf dem nördlich angrenzenden Gebiet zur Schaffung von Wohnraum eine urbane Bebauung mit hoher architektonischer Gestalt- und Wohnqualität, eingebunden in ein attraktives Wohnumfeld und unter Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM), zu entwickeln. Gleichzeitig beabsichtigt der Eigenbetrieb Leben und Wohnen (ELW), das bestehende Männerwohnheim an der Nordbahnhofstraße 21 aufzugeben und durch den Neubau einer Betreuungseinrichtung für Männer an der Friedhofstraße (Gebäude 13) zu ersetzen. Zudem ist angedacht, im Plangebiet eine Pflegeakademie des ELW zu realisieren.
2. Im Einzelnen sind somit folgende Grundstücke der Gemarkung Stuttgart Gegenstand dieses Vertrages (Anhang 1):
  - die Flächen des ehemaligen Auto-Staiger-Areals Nordbahnhofstraße 25 und Friedhofstraße 14 (Flst. 9388/1, 9337 und 9378/2),
  - die Fläche des ehemaligen Männerwohnheims Nordbahnhofstraße 21 (Flst. 9302/4 und 9302),
  - Teile der Verkehrsflächen der Friedhof- und Nordbahnhofstraße sowie
  - ein Teil des städtischen Flurstücks 9378/3, das als öffentliche Grünfläche und eingebaute Skateranlage genutzt wird.

Die vorgenannten Flurstücke (ohne das neu gebildete Flurstück 9337/3, Neubau Männerwohnheim) werden im Folgenden als „Projektgrundstück“ bezeichnet.

Die Vorhabenträgerin plant auf dem Projektgrundstück die Realisierung einer Wohnanlage. Im Einzelnen sollen 12 Einzelbaukörper mit ca. 330 – 340 Wohneinheiten und insgesamt ca. 26.285 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Bei der Wohnflächenermittlung werden gemäß des Regelfalls zu § 4 Nr. 4 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) Balkone, Terrassen und Loggien zu einem Viertel berücksichtigt.

Die Neuordnung des Plangebietes steht im Zusammenhang mit der nördlich anschließenden Wohnbebauung „Nordbahnhofstraße / Am Pragfriedhof“. Um für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine große Vielfalt an Planungsvarianten zu haben, lobte die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau zusammen mit dem ELW am 12.02.2013 einen Wettbewerb aus, auf dessen Grundlage eine qualifizierte Entscheidung für eine qualitativ hochwertige Bebauung getroffen werden konnte. Der Bebauungsvorschlag des 1. Preisträgers (Büro KBK Architekten Belz | Lutz mit G2 Landschaftsarchitekten) erfüllt in hohem Maße die Planungsvorgaben und die städtebaulichen Zielsetzungen in Anordnung, Höhe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper sowie bezüglich der Freiflächen. Die Planung nimmt zudem Bezug auf die nördlich angrenzende Entwicklung des Nordbahnhofviertels. Zur Umsetzung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele ist die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat daher am

22.07 2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nordbahnhofstraße - Friedhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart Nord (Stgt 272) aufzustellen.

Entsprechend dem Wettbewerbsentwurf des ersten Preisträgers soll im Plangebiet eine 5 - 6-geschossige Bebauung entlang der Nordbahnhofstraße und der Friedhofstraße, eine 5 - 8-geschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich zum Pragfriedhof und ein 7-geschossiger städtebaulicher Schwerpunkt an der Ecke Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße realisiert werden. Auftakt zum neuen Wohngebiet bildet der an der Südostecke liegende Eingangtplatz.

Der öffentliche Platz mit ergänzenden Nutzungen leitet in das Quartier ein und schafft den räumlichen Übergang zu den zentralen Einrichtungen des Gesamtquartiers. Dort sind eine Pflegeakademie und ein Nachbarschaftshaus angedacht. Das Nachbarschaftshaus integriert sowohl eine 5-gruppige Kindertagesstätte als auch den Raum der Begegnung mitsamt deren Innen- und Pausenhöfen in das Ensemble. In das südlichste Punktgebäude (Gebäude 4) soll zusätzlich eine 3-gruppige Kindertagesstätte in Ergänzung der 5-gruppigen Kindertagesstätte im Gebäude 8 integriert werden, um den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen im Gebiet zu decken.

Die Parkierung des Gesamtareals erfolgt im Wesentlichen in drei Tiefgaragen, die ihre Zufahrten an der Nordbahnhofstraße sowie an der öffentlichen Ringerschließung im Süden des Quartiers nachweisen. Die inneren Erschließungswege und Bereiche sind so ausgebildet, dass eine Befahrbarkeit (durch Rettungs- und Müllfahrzeuge) gewährleistet ist.

3. Maßgeblich für die Abgrenzung des neu zu ordnenden Bereichs ist der **Bebauungsplanentwurf** im Anhang dieses Vertrags (Anhang 2).

Planerische Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan ist

- der Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers Büro KBK Architekten Belz | Lutz mit G2 Landschaftsarchitekten vom 13. Mai 2013 inklusive Dachaufsicht und Baubeschreibung (Anhang 3a),
- die Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs vom 29. September 2015 (Anhang 3b) sowie
- der Außenanlagenplan vom 8. Dezember 2016 mit Anpassungen vom 21. Februar 2017, 24. März 2017 und 16. Mai 2017 (Anhang 4)

(nachfolgend **Richtprojekt** genannt). Das Richtprojekt wird

- in Bezug auf Anhang 3a hinsichtlich der städtebaulichen Idee (footprint),
- in Bezug auf Anhang 3b hinsichtlich der Grundgeometrie und der Gebäudehöhen und
- in Bezug auf Anhang 4 hinsichtlich der Gestaltung der Außenanlagen und Dachflächen

Bestandteil dieses Vertrags. Hinsichtlich der inneren Gebäudeorganisation bleibt die Vorhabenträgerin, soweit dieser Vertrag keine weitergehenden Vereinbarungen trifft, ungebunden.

Neben der Sicherstellung städtebaulicher, gestalterischer und gebäudetechnischer Standards beinhaltet dieser Vertrag u. a. Regelungen zur Frei- und Verkehrsflächen-gestaltung, zu Nutzungsrechten (Geh-, Leitungsrechte usw.) und zum geförderten Wohnungsbau.

Die Umsetzung der Baumaßnahme der Vorhabenträgerin erfordert neben diesem Vertrag den Abschluss weiterer Verträge, insbesondere Folgeverträge mit dem Tiefbauamt und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt im Benehmen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, die vor der Umsetzung der Baumaßnahmen geschlossen werden müssen.

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Mindestens 20 % der Wohnfläche, somit mindestens 5.257 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist für den geförderten oder preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen.

4. Auf dem Flurstück 9388/1 und der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 9337 gilt derzeit der Vorhaben- und Erschließungsplan 1997/3 (rechtsverbindlich seit 20.02.1997), der für den Umbau und teilweisen Neubau des Autohauses aufgestellt wurde. Im restlichen Gebiet gilt der Bebauungsplan 1895/13 (rechtsverbindlich seit 20.04.1895) mit der Baustaffel 3 nach der Ortsbausatzung aus 1935.

Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags soll zeitnah der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan von den gemeinderätlichen Gremien gefasst werden.

Dies vorausgeschickt schließen die Vertragsparteien auf Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

### **Vereinbarung:**

#### **Übersicht**

1.	<b>Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung und Projektverpflichtung.....</b>	<b>6</b>
2.	<b>Nutzungen.....</b>	<b>6</b>
3.	<b>Energiekonzeption .....</b>	<b>7</b>
4.	<b>Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze.....</b>	<b>7</b>
5.	<b>Preisgebundener Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen – Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW) .....</b>	<b>8</b>
6.	<b>Preisgebundener Mietwohnungsbau– Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME).....</b>	<b>12</b>
7.	<b>Artenschutz .....</b>	<b>15</b>
8.	<b>Dachgestaltung .....</b>	<b>15</b>
9.	<b>Gestaltung Sockelzone Nordbahnhofstraße.....</b>	<b>16</b>
10.	<b>Sicherung des vorhandenen Baumbestandes .....</b>	<b>16</b>
11.	<b>Baumersatz.....</b>	<b>16</b>
12.	<b>Staub- und Lärminderungsplan für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb .....</b>	<b>17</b>
13.	<b>Kanalbeiträge .....</b>	<b>17</b>
14.	<b>Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern (z.B. Deutsche Telekom AG, Netze BW GmbH und Stadt Stuttgart) .....</b>	<b>17</b>
15.	<b>Ausschluss von Mobilfunkantennen und Satellitenschüsseln .....</b>	<b>18</b>
16.	<b>Erdgeschossnutzungen am südlichen Eingangszplatz .....</b>	<b>18</b>
17.	<b>Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Platzgestaltung und Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Nordbahnhofstraße und Friedhofstraße sowie der Grünanlage am Pragfriedhof.....</b>	<b>18</b>
18.	<b>Abtretung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM.....</b>	<b>19</b>
19.	<b>Nutzungsrechte / Dienstbarkeiten / Herstellung der Geh- und Fahrrechtsflächen (incl. Beleuchtung und Entwässerung) .....</b>	<b>19</b>
20.	<b>Müllbehälter-Standplätze .....</b>	<b>22</b>
21.	<b>Ergänzende Regelungen .....</b>	<b>22</b>
22.	<b>Vertragsstrafen.....</b>	<b>22</b>
23.	<b>Vollstreckungsunterwerfung.....</b>	<b>23</b>
24.	<b>Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel .....</b>	<b>24</b>
25.	<b>Rechtsnachfolger .....</b>	<b>24</b>
26.	<b>Wirksamwerden des Vertrags .....</b>	<b>24</b>

## **1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung und Projektverpflichtung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit diesem Vertrag, das Richtprojekt in seinen Grundzügen bei der weiteren Planung zu Grunde zu legen. Bei Änderungen, die das Projekt in seinen Grundzügen berühren, kann die Stadt vor Ablauf der Frist gem. § 42 (2) BauGB von sieben Jahren das Planungsrecht insbesondere für das Gebiet des Projektgrundstücks ohne Entschädigung ändern und ggf. mit der Vorhabenträgerin einen ergänzenden Vertrag abschließen. Ein Anspruch auf Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB kann aus diesem Vertrag nicht abgeleitet werden.

Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße in Stuttgart-Nord (Stgt 272) dem Gemeinderat gemäß § 10 BauGB zur Entscheidung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden, eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigt durchgeführten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

Die Vorhabenträgerin erkennt die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

## **2. Nutzungen**

Das Projektgrundstück soll mit 12 Gebäuden (ca. 330 – 340 Wohneinheiten mit ca. 26.285 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bebaut werden, die im Wesentlichen als Eigentumswohnungen veräußert werden sollen.

Das Bauvorhaben soll voraussichtlich in drei Bauabschnitte untergliedert werden. Im ersten Bauabschnitt sollen ca. 134 Wohneinheiten (WE) mit einer Wohnfläche (WF) von ca. 10.655 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Zudem soll im ersten Bauabschnitt eine dreigruppige Kindertagesstätte realisiert werden, die durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten im Gebiet zu erstellen ist.

Im zweiten Bauabschnitt beabsichtigt die Vorhabenträgerin, ca. 111 WE mit einer WF von ca. 8.795 m<sup>2</sup> zu erstellen. Weiterhin ist der Bau einer fünfgruppigen Kindertagesstätte vorgesehen, die durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten im Gebiet zu erstellen ist.

Im dritten und letzten Bauabschnitt sollen nochmals ca. 85 WE mit einer WF von ca. 6.835 m<sup>2</sup> durch die Vorhabenträgerin errichtet werden. Weiterhin ist der Bau einer Pflegeakademie mit einer Nutzfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Sollte die Pflegeakademie nicht realisiert und stattdessen Wohnungen errichtet werden, so erhöhen sich für die entstehende Wohnfläche auch die Flächen für den geförderten Wohnungsbau gemäß SIM und die Anzahl der erforderlichen Kinderbetreuungsplätze. Bei Wegfall der Pflegeakademie entstehen stattdessen ca. 20 Wohneinheiten (davon 20% preisgebundener Wohnungsbau). Daraus ergibt sich der Bedarf von 0,4 Kita-Gruppen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für diesen Fall einen Betrag in Höhe von 144.000 € (360.000 €/Gruppe \* 0,4) als Ablöse an die Landeshauptstadt Stuttgart zu bezahlen.

### **3. Energiekonzeption**

- 3.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die 12 Gebäude auf dem Projektgrundstück so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  um mindestens 30% gegenüber der Energieeinsparverordnung EnEV i.d.F. vom 29.04.2009 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 20 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 70 einzuhalten. Die Vorhabenträgerin legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude diesen Anforderungen entsprechen.
- 3.2 Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Vorhabenträgerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV i.d.F. vom 29.04.2009.

### **4. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze**

Auf dem Projektgrundstück sind ca. 330 – 340 Wohnungen vorgesehen. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung eines Anteils von 20 % gefördertem oder preisgebundenem Wohnungsbau (entsprechend Ziffern 5 und 6) bei Kinderbetreuungsplätzen ein zusätzlicher Bedarf von 8 Gruppen.

- 4.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück zwei Tageseinrichtungen für Kinder mit drei Gruppen im ersten Bauabschnitt und fünf Gruppen im zweiten Bauabschnitt (einschließlich jeweils einer Aufbereitungsküche, einer weiteren Teeküche, Sanitäranlagen) mit entsprechenden Außenanlagen (einschließlich Spielgeräten und Sonnenschutz) in der erforderlichen Größe auf eigene Kosten zu errichten. Die aktuell in der Planung befindliche 3-gruppige Einrichtung wird für ca. 50 Kinder Plätze schaffen. Das Raumprogramm für die 5-gruppige Einrichtung ist durch das Jugendamt noch zu übermitteln. Die 5-gruppige Einrichtung soll im Gebäude 8 untergebracht werden. Die 3-gruppige Kindertagesstätte wird im südlichsten Punktgebäude (Gebäude 4) integriert, um den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Gebiet zu decken.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Einrichtungen für eine Laufzeit von 25 Jahren durch einen geeigneten Betriebsträger betreiben zu lassen und zu keinem anderen Zweck als zum Betrieb einer Tageseinrichtung für Kinder nutzen zu lassen. Es ist sicherzustellen, dass je Kind eine Fläche von ca. 10 m<sup>2</sup> Außenspielfläche bereitgestellt wird. Die Planung und der Bau der Tageseinrichtung für Kinder mit Außenspielflächen erfolgt nach den Vorgaben des Amts für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Immobilienmanagement, und in enger Abstimmung mit diesem. Die genauen Anforderungen an eine Kindertagesstätte sind hinsichtlich des Raumprogramms, der Größe der Außenspielfläche und den spezifischen Raumnutzungen darüber hinaus im Einzelfall mit der Landeshauptstadt Stuttgart (dem Jugendamt als potentiellm Nutzer und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Immobilienmanagement) einvernehmlich abzustimmen.

- 4.2 Die Verpflichtung beschränkt sich auf die Herstellung der für den Betrieb der Betreuungseinrichtungen erforderlichen baulichen Anlagen bzw. Nutzungseinheiten gemäß den Vorgaben der hierfür noch zu erteilenden Baugenehmigung und die Zurverfügungstellung der betreffenden Flächen für den Betreiber.

Sofern die Vorhabenträgerin nicht selbst für die beiden Einrichtungen je einen geeigneten Betreiber der Einrichtung findet, verpflichtet sich die Stadt oder ein durch Trägersausschreibung des Jugendamts noch zu ermittelnder freier Träger, die Einrichtung für die gesamte Laufzeit von 25 Jahren zu einem Mietzins von 12 Euro pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche anzumieten. Falls sich die gültigen SIM-Konditionen bis zum Zeitpunkt des Bauantrags ändern, gilt der dort festgesetzte Mietzins. Die Verpflichtung der Stadt nach vorstehendem Satz 1 entsteht auch zu jedem beliebigen späteren Zeitpunkt während der 25-jährigen Zweckbindungsfrist. Hierzu teilt die Vorhabenträgerin der Stadt mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens 12 Monaten mit, dass sie die Anmietung durch die Stadt bzw. eines durch Trägersausschreibung des Jugendamtes noch zu ermittelnden freien Trägers wünscht.

Im abzuschließenden Mietvertrag ist folgende Wertsicherungsklausel aufzunehmen: "Der in diesem Vertrag vereinbarte Mietzins ist wertgesichert. Als Bezugsgröße vereinbaren die Parteien den Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2017 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt. Ändert sich der vorstehend genannte Preisindex gegenüber dem Stand bei Unterzeichnung dieses Mietvertrags oder gegenüber der letzten Mietanpassung, so ändert sich die vereinbarte Miete in Höhe der prozentualen Veränderung des Indexes. Die Anpassung erfolgt ab Beginn des nächsten, auf die Indexänderung folgenden Monats. Der Vermieter wird dem Mieter jeweils den Eintritt einer Anpassung schriftlich unter Nennung der maßgeblichen Indexabweichung und des neu geltenden Mietzinses mitteilen. Erfolgt die Mitteilung über die Indexänderung nicht unmittelbar bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Mietzinsanpassung, so bedeutet dies keinen Verzicht auf die Anpassung; in diesem Fall wird der Mietzins rückwirkend ab Vorliegen der Voraussetzungen angepasst, ohne dass jedoch die zur Nachzahlung verpflichtete Vertragspartei in Verzug gerät. Wird aufgrund einer Neufestsetzung durch das Statistische Bundesamt ein neues Basisjahr für diesen Index eingeführt, so gilt jeweils der Index auf der Grundlage des neuen Basisjahres. Sollte das Statistische Bundesamt die Weiterführung dieses Indexes ganz oder teilweise einstellen, so tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex bzw. ein Index, der die von den Vertragsparteien beabsichtigte Wertsicherung des Mietzinses im gleichen Umfang gewährleistet wie der zuletzt für das Mietverhältnis maßgebliche Index."

Der Betriebsträger der Kindertageseinrichtung ist grundsätzlich mit Hilfe eines öffentlichen Trägersauswahlverfahrens des Jugendamts (Interessenbekundungsverfahren) auszuwählen und vom Gemeinderat zu beschließen.

## **5. Preisgebundener Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen – Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück eine Wohnfläche von mindestens 2.629 m<sup>2</sup> als SMW einzurichten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die als SMW ausgewiesenen Wohnungen für die Dauer von 25 Jahren ab Bezug entsprechend den Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnete Haushalte zu vermieten. **Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemeinschaftsmodell sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen abzustimmen.**

Folgende Regelungen gelten für die oben genannten im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zu realisierenden Wohnungen:

5.1 Die Vorhabenträgerin erstellt die Wohnungen auf dem Projektgrundstück auf einer Wohnfläche von mindestens 2.629 m<sup>2</sup>, dies entspricht ca. 40 Mietwohnungen, im

Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg. Insbesondere wird auf den vorausgesetzten Energiestandard verwiesen, der ggf. von dem unter Ziffer 3 genannten Energiestandard abweichen kann. Der im beantragten Landeswohnraumförderungsprogramm vorgegebene Energiestandard ist bei den SMW in jedem Fall mindestens einzuhalten.

- 5.2 Die preisgebundenen Mietwohnungen sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten und zu vermieten.
- 5.3 Die preisgebundenen Mietwohnungen dürfen auf die Dauer von 25 (i. W.: fünfundzwanzig) Jahren ab Bezug nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte vergeben werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen. Die Verlängerung der Laufzeit von 15 auf 25 Jahre wird der Vorhabenträgerin im Bündnis für Wohnen angerechnet.

Für diese SMW erhält die Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen) auf die Dauer von 25 (i. W.: fünfundzwanzig) Jahren ab Bezug das Belegungsrecht.

Die Vorhabenträgerin erhält vom Amt für Liegenschaften und Wohnen i.d.R. innerhalb von 3 Arbeitstagen nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums je Wohnung einen Vorschlag von zehn möglichen Mieterhaushalten aus der Vormerkdatei.

- 5.4 Dem Amt für Liegenschaften und Wohnen (Sachgebiet Wohnraumversorgung) ist die Fertigstellung der Wohnungen 6 Monate vorher bekannt zu geben. Das Freiwerden einer dem städtischen Belegungsrecht unterliegenden Wohnung ist innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntwerden der Kündigung dem städtischen Amt für Liegenschaften und Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung, bekannt zu geben.
- 5.5 Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet,
  - a) die preisgebundenen Wohnungen auf die Dauer von 25 Jahren ab Bezug an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart - Amt für Liegenschaften und Wohnen - benannten Mieter zur Nutzung zu überlassen (städtisches Belegungsrecht).
  - b) die preisgebundenen Wohnungen innerhalb des Bindungszeitraums nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte zu vergeben, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung).
  - c) bei der Erstvermietung die Miete
    - nicht höher als 8,10 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Netto-Kaltmiete) festzusetzen.  
Falls sich die gültigen SIM-Konditionen bis zum Zeitpunkt des Erstbezugs ändern, gelten die dort festgeschriebenen Mieten für SMW.
    - für einen Garagen- oder Stellplatz nicht mehr als das ortsübliche Entgelt festzusetzen.

Heiz- und Betriebskosten außer den Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden. Die Miete darf während des 25-jährigen Bindungszeitraums nur nach den Vorgaben des Landes für Sozialmietwohnungen aus dem jeweils beantragten Landeswohnraumförderungsprogramm erhöht werden (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.

#### 5.6 Dienstbarkeit zur Absicherung des städtischen Belegungsrechts, der Belegungs- und Mietpreisbindungen.

Die Vorhabenträgerin wird zur Absicherung der genannten Nutzungsbeschränkungen (städtisches Belegungsrecht, Ausschluss der Vermietung an Nichtberechtigte und Mietpreisbindung jeweils auf die Dauer von 25 Jahren ab Bezug) für die SMW im Programm „Mietwohnungsbau in der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung“ eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und zu Lasten des Grundbuchs des Projektgrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

*„Die preisgebundenen Wohnungen dürfen auf die Dauer von 25 (i.W. fünfundzwanzig) Jahren ab Bezug (nachfolgend „Bindungszeitraum“ genannt) an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart - Amt für Liegenschaften und Wohnen - benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden (städtisches Belegungsrecht).*

*Die preisgebundenen Wohnungen dürfen innerhalb des Bindungszeitraums nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte vergeben werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung).*

*Bei der Erstvermietung darf die Miete der Wohnungen nicht höher sein als 8,10 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Netto-Kaltmiete). Falls sich die gültigen SIM-Konditionen bis zum Zeitpunkt des Erstbezugs ändern, gelten die dort festgeschriebenen Mieten für SMW.*

*Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden.*

*Die Kalt-Miete darf in beiden Fällen während des Bindungszeitraums nur nach den Vorgaben des Landes für Sozialmietwohnungen aus dem jeweils beantragten Landeswohnraumförderungsprogramm erhöht werden. Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde. Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden.*

*Die Regelung zur Miethöhe gilt für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrages (Mietpreisbindung). Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt 25 Jahre nach Bezug der preisgebundenen Wohnungen.“*

Werden für die einzelnen Wohnungen jeweils Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher angelegt, ist diese Nutzungsbeschränkung im jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch abzusichern.

Die Antragstellung erfolgt durch die Vorhabenträgerin mit Rechtskraft des Bebauungsplans oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das Vorhaben auf dem Projektgrundstück. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt die Vorhabenträgerin.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit erhält Rang vor evtl. Belastungen in Abt. III des Grundbuchs. Erforderlichenfalls verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, entsprechende Rangrücktrittserklärungen der Gläubiger beizubringen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) verpflichtet sich, den Bezugszeitpunkt der preisgebundenen Wohnungen sowie den Beginn und Ablauf des Bindungszeitraums schriftlich gegenüber dem Grundbuchamt zu erklären. Die Erklärung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen ist spätestens einen Monat nach Zugang der schriftlichen Mitteilung der Vorhabenträgerin über den Bezug der Wohnungen an die Vorhabenträgerin zu übergeben.

Außerdem verpflichtet sich das Amt für Liegenschaften und Wohnen nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der Vorhabenträgerin, unverzüglich für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung in der Form des § 29 GBO an die Vorhabenträgerin zu übergeben. Eventuelle Kosten für die Löschung werden von der Vorhabenträgerin getragen.

- 5.7 Nach 25 Jahren ab Bezug entfallen das städtische Belegungsrecht sowie die Belegungs- und die Mietpreisbindung. Die preisgebundenen Mietwohnungen sind dann frei und können durch die Vorhabenträgerin eigenverantwortlich vermietet werden.
- 5.8 Die Vorhabenträgerin soll für die Förderung der Mietwohnungen Landesmittel der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung beantragen, soweit die Mittel zur Verfügung stehen.

#### 5.9 Besondere Verpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

- a) die preisgebundenen Mietwohnungen stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die preisgebundenen Mietwohnungen ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- c) Vertretern des Amtes für Liegenschaften und Wohnen auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen zu ermöglichen,
- d) der Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen) spätestens ein Jahr nach Bezug der Sozialmietwohnungen eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog dem Berechnungsverfahren der L-Bank vorzulegen.

#### 5.10 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß § 20 Abs. 4 LWoFG die erforderlichen Daten durch die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

## 6. Preisgebundener Mietwohnungsbau– Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

auf dem Projektgrundstück eine Wohnfläche von mindestens 2.629 m<sup>2</sup> als MME einzurichten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnigte Haushalte zu vermieten. **Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemeinde sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen abzustimmen.**

Folgende Regelungen gelten für die oben genannten im Rahmen des Programms MME zu realisierenden Wohnungen:

- 6.1 Die Vorhabenträgerin erstellt auf dem Projektgrundstück, auf einer Wohnfläche von mindestens 2.629 m<sup>2</sup>, dies entspricht ca. 33 Mietwohnungen im städtischen Programm MME, dessen Richtlinien die Vorhabenträgerin kennt und die bei der Abfassung des Vertrags berücksichtigt sind. („Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“, Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart vom 19.07.2007 in der Fassung vom 27.07.2016).

Die Vorhabenträgerin übernimmt die nachfolgenden Verpflichtungen:

- 6.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die preisgebundenen Mietwohnungen im Programm MME auf die Dauer von 15 Jahren (i.W. fünfzehn) ab Bezugsfertigkeit im eigenen Bestand zu halten und während dieser Zeit nur an Mieterhaushalte zu vermieten, die durch Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach den jeweils geltenden Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Die Vorhabenträgerin hat 3 Monate vor Fertigstellung das voraussichtliche Datum der Bezugsfertigkeit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen mitzuteilen. Jede Folgebelegung während des 15-jährigen Bindungszeitraums ist ebenfalls unverzüglich (spätestens 2 Wochen nach Mietvertragsabschluss) der Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) anzuzeigen.

- 6.3 Die Wohnungsvergabe erfolgt durch die Vorhabenträgerin selbst. Sie achtet bei der Auswahl der Mietinteressenten darauf, dass diese die Voraussetzungen der jeweils geltenden Richtlinien MME erfüllen und veranlasst, dass die Mietinteressenten sowohl beim Erstbezug als auch bei jeder Wiederbelegung beim Amt für Liegenschaften und Wohnen (Sachgebiet Wohnraumversorgung) rechtzeitig mit den dafür erforderlichen Unterlagen die Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart beantragen.

Ein Mietvertrag darf erst nach Vorliegen der entsprechenden Bescheinigung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen, die i.d.R. spätestens nach 10 Arbeitstagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen erteilt wird, abgeschlossen werden. Liegt spätestens 4 Wochen nach Eingang der vollständigen Unterlagen des Mietinteressenten keine Rückmeldung der Stadt vor, ist die Vorhabenträgerin berechnigt, die Wohnung auf eigenes Risiko an den von ihr ausgewählten Mietinteressenten, der die Voraussetzungen der jeweils geltenden Richtlinien MME erfüllt, zu vermieten.

Die Wohnungsgrößen werden dabei analog zu den Vorgaben des sozialen Mietwohnungsbaus festgelegt. Davon abweichend wird den Haushalten je Wohnung ein weite-

res Zimmer und eine Mehrfläche von 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugestanden.

- 6.4 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Dauer von 15 Jahren ab Bezug, folgende Mietgrenzen nicht zu überschreiten:

Die Wohnungen dürfen in der 15-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Nettokaltmiete von maximal 10,50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche vermietet werden. Falls sich die gültigen Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ bis zum Zeitpunkt des Erstbezugs ändern, gelten die dort festgeschriebenen Mieten für MME. Die Miete darf während des 15-jährigen Bindungszeitraums ab Bezug nur nach den Vorgaben des Landes für Sozialmietwohnungen aus dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogramm erhöht werden. Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden. Heiz- und Betriebskosten außer den Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden. Diese Regelungen zur Miethöhe gelten für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrags. Nach Ablauf des Bindungszeitraums sind die gesetzlichen Mietpreisbestimmungen maßgebend.

- 6.5 Dienstbarkeit zur Absicherung der Belegungs- und Mietpreisbindungen und der Eigenbestandshaltung bei den MME

Die Vorhabenträgerin wird zur Absicherung der in vorstehender Nummerierung 6.2 bis 6.4 genannten Nutzungsbeschränkungen für die MME eine befristete persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und zu Lasten des Projektgrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

*„Die „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (nachfolgend „Wohnungen“) dürfen auf die Dauer von 15 Jahren (i. W. fünfzehn) ab Bezugsfertigkeit (nachfolgend „Bindungszeitraum“) nur von Personen genutzt werden, die von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) durch Bescheinigung die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach den jeweils geltenden Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung).*

*Bei der Erstvermietung während des gesamten Bindungszeitraums darf die höchstzulässige Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche unbeschadet anderweitiger rechtlicher Vorgaben und Vorschriften nicht höher sein als 10,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat. Die Miete darf während des 15-jährigen Bindungszeitraums ab Bezug nur nach den Vorgaben des Landes für Sozialmietwohnungen aus dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogramm erhöht werden. Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.*

*Diese Regelung zur Miethöhe gilt für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrags (Mietpreisbindung).*

*Die Eigentümerin darf den Besitz an den Wohnungen auflösend befristet auf die Dauer von 15 Jahren gerechnet ab Bezugsfertigkeit nicht Dritten überlassen, es sei denn, die Besitzübergabe erfolgt an von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) bestätigte Dritte oder im Falle der fehlenden Rückmeldung der Stadt nach 4 Wochen ab Eingang der vollständigen Unterlagen auch auf eigenes Risiko an einen Mieterhaushalt, der die Voraussetzungen der jeweils geltenden Richtlinien MME erfüllt.*

*Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen.“*

Werden für die einzelnen Wohnungen jeweils Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher angelegt, ist diese Nutzungsbeschränkung im jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch abzusichern.

Die Antragstellung erfolgt durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der Grundstücksneuordnung mit Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das Vorhaben auf dem Projektgrundstück.

Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt die Vorhabenträgerin.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit erhält Rang vor evtl. Belastungen in Abt. III des Grundbuchs. Erforderlichenfalls verpflichtet sich die Vorhabenträgerin entsprechende Rangrücktrittserklärungen der Gläubiger beizubringen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) verpflichtet sich, den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der preisgebundenen Wohnungen sowie den Beginn und Ablauf des Bindungszeitraums schriftlich gegenüber dem Grundbuchamt zu erklären. Die Erklärung der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) ist spätestens einen Monat nach Zugang der schriftlichen Mitteilung der Vorhabenträgerin über die Bezugsfertigkeit der Wohnungen an die Vorhabenträgerin zu übergeben.

Außerdem verpflichtet sich die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen), nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der Vorhabenträgerin unverzüglich für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung in der Form des § 29 GBO an die Vorhabenträgerin zu übergeben. Eventuelle Kosten für die Löschung werden von der Vorhabenträgerin getragen.

## 6.6 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß § 20 Abs. 4 LWoFG die erforderlichen Daten durch die Stadt erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

## 6.7 Besondere Verpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

- a) die preisgebundenen Mietwohnungen stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die preisgebundenen Mietwohnungen ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- c) Vertretern der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen zu ermöglichen,
- d) der Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen) spätestens ein Jahr nach Bezug der MME eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog dem Berechnungsverfahren der L-Bank vorzulegen.

## 7. Artenschutz

Auf das Artenschutzgutachten der AFT, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, August 2015, wird verwiesen.

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig im Einzelfall zu prüfen, ob es zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten kommt. Hierbei soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

Bäume auf nicht vorher gärtnerisch genutzten Flächen sowie grundsätzlich Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; in dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S.2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen.

## 8. Dachgestaltung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Inhalte des Außenanlagenplans (Anhang 4) umzusetzen. Sie verpflichtet sich, Dächer flächig mit Ausnahme der unten genannten zulässigen technischen Aufbauten, Solaranlagen und Terrassen zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm. Die Begrünung erfolgt mit einer Mischung aus geeigneten Sprossen und Kräutern heimischer Herkunft. Solaranlagen sind gemäß dem Außenanlagenplan (Anhang 4) nur auf den Gebäuden 1 bis 5 zulässig.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, folgende Nutzungsverteilung der Dachflächen (insgesamt) bezüglich der technischen Aufbauten, Solaranlagen und Terrassen einzuhalten:

WA 1 (Gebäude 1 – 5, ohne Gebäude 13)

- Auf bis zu 50 % der Dachflächen kann insgesamt zugunsten von Solaranlagen auf Dachbegrünung verzichtet werden.
- Auf bis zu 20 % der Dachflächen kann insgesamt zugunsten von Terrassen und technischen Einrichtungen auf Dachbegrünung verzichtet werden. Hierbei dürfen die Absturzsicherungen nicht in massiver Bauweise ausgeführt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich eine filigrane Gestaltung der Absturzsicherungen umzusetzen.
- Der verbleibende Anteil von mind. 30 % der Dachflächen ist extensiv zu begrünen.

WA 2 (Gebäude 6 - 12) und Gebäude 13

Zu Gunsten von technischen Einrichtungen und Terrassen kann bei Flachdächern und flach geneigten Dächern auf einem Dachflächenanteil von 15 % auf die Begrünung verzichtet werden. Solaranlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann zur Umsetzung besonders innovativer Energiekonzepte in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und dem Amt für Umweltschutz von dieser Regelung abgewichen werden.

Insgesamt ist ein Begrünungsanteil von mindestens 85 % der Dachfläche zu gewährleisten.

## **9. Gestaltung Sockelzone Nordbahnhofstraße**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Hauseingänge der Gebäude 6 und 8 von der Nordbahnhofstraße zu gewährleisten, um den Straßenraum entsprechend eines urbanen Stadtraums zu gestalten. Eine Sockelzone soll ablesbar ausgebildet werden, um eine Gliederung der Fassade zu bewirken. Die Fassadengestalt ist vor Einreichung des Bauantrags mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.

## **10. Sicherung des vorhandenen Baumbestandes**

Während der Bauzeit sind für die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 Schutzmaßnahmen zu treffen. Zudem sind Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb von zu erhaltenden Gehölzbeständen einzurichten. Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

## **11. Baumersatz**

Das Projektgrundstück liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei der Beseitigung von unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäumen richtet sich der Umfang erforderlicher Ersatzpflanzungen nach § 7 der Baumschutzsatzung.

Für die Realisierung des Vorhabens müssen zwangsläufig 52 Bäume, von denen 24 unter die Baumschutzsatzung fallen, entfernt/gerodet werden. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die für Eingriffe in geschützte Baumbestände erforderlichen Befreiungen nur erteilt werden können, wenn Ersatzpflanzungen entsprechend § 7 Baumschutzsatzung gesichert sind. Hierfür muss adäquater Ersatz geschaffen werden, der entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzsatzung mindestens 37 Neupflanzungen umfasst. Darüber hinaus sind 10 weitere Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen, welche nicht im nördlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Stgt 271, Nordbahnhofstraße-Am Pragfriedhof (Rosenstein I) untergebracht werden konnten. Dazu hat sich die Vorhabenträgerin unter Punkt 10.6 im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nordbahnhofstraße - Am Pragfriedhof vom 15.01.2015 verpflichtet. Somit sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren insgesamt mindestens 47 Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich auszuführen.

Die im Außenanlagenplan (Anhang 4) dargestellten 80 Baumstandorte sind auch bei Grundstücksneuaufteilung dauerhaft zu erhalten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dies im Rahmen der vorgesehenen Wohnungsverträge verbindlich an die Erwerber weiterzugeben.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung der Gebäude oder, sollte diese jahreszeitlich ungünstig liegen, spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und, insofern keine Übergabe an das Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Stuttgart stattfindet, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Vorhabenträgerin stimmt sich beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen mit den Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen ab und verpflichtet sich, bei der Umsetzung des Planungsvorhabens die Anlagen der Leitungsträger und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen erhebt die Vorhabenträgerin die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei allen Versorgungsunternehmen, wie z. B. der Deutschen Telekom, der Uni-

tymedia GmbH und beim Tiefbauamt. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind den Leitungsträgern und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Bei Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

Bei mittels Belägen überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialssubstrate zu verwenden, die für eine angemessene Durchlüftung und einen ausreichenden Anfahrerschutz sorgen. Die §§ 178, 213 (1) Nr. 3 BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ sind zu berücksichtigen.

## **12. Staub- und Lärminderungsplan für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb**

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staub- und Lärmemissionen für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen Staub- und Lärminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem "Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen" der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (Immissions-schutzbehörde) aufzustellen und entsprechend umzusetzen.

Das Merkblatt ist im Internet unter folgender Adresse erhältlich:  
<http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/18230/54227.pdf>

Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist dafür zu sorgen, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schalleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine - den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende - Aufstellung der Baumaschinen.

Bauherr, Bauunternehmer und Bauleiter haben beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Im Übrigen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. Sept. 1970) zu beachten.

## **13. Kanalbeiträge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart – Stadtmessungsamt – durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

## **14. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern (z.B. Deutsche Telekom AG, Netze BW GmbH und Stadt Stuttgart)**

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Planungsanpassung die Anlagen der Leitungsträger auf den Grundstücken der Stadt zu berücksichtigen. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind den Leitungsträgern die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Bei Pla-

nung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit der Deutschen Telekom AG und anderen Versorgungsunternehmen (wie z.B. Netze BW GmbH, und Stadt Stuttgart) frühzeitig abzustimmen. Die Stadt ist berechtigt, ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

#### **15. Ausschluss von Mobilfunkantennen und Satellitenschüsseln**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, keine Anlagen für Mobilfunk, Mobilfunkantennen und nur max. eine Gemeinschaftsantennenanlage pro Gebäude zu errichten bzw. errichten zu lassen. Nutzer oder sonstige Berechtigte sind entsprechend zu verpflichten, dies jedoch unter dem Vorbehalt der allgemeinen Informationsfreiheit nach Art. 5 I GG.

#### **16. Erdgeschossnutzungen am südlichen Eingangsplatz**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die dem Platz zugewandten Erdgeschosse der Gebäude 9 und 12 für gewerbliche/gastronomische Nutzungen (entsprechend dem Richtprojekt) dauerhaft zu vermieten/verkaufen, die eine breite Öffentlichkeit ansprechen (z. B. Bäckerei, Café, Laden o. ä.) und zur Belebung des südlichen Eingangsplatzes beitragen. In die jeweiligen Verträge sind entsprechende Regelungen aufzunehmen.

#### **17. Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Platzgestaltung und Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Nordbahnhofstraße und Friedhofstraße sowie der Grünanlage am Pragfriedhof**

Zur Erschließung des Projektgrundstücks wird die Stadt (Tiefbauamt) mit der Vorhabenträgerin einen Vertrag abschließen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Baudurchführungsvertrag die Planstraßen A bis C, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden, sowie alle Flächen, die im Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrechten gekennzeichnet sind, auf dem Projektgrundstück (siehe auch Ziffer 19) im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, in der Planstraße A, B und C einen Erschließungskanal auf eigene Kosten herzustellen und kostenfrei an die Stadt (SES) zu übertragen. Das Nähere (Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Unterhaltung usw.) wird im noch abzuschließenden Baudurchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geregelt.

Der Boulevard, der als internes Erschließungselement für das zukünftige Wohngebiet dient, beginnt an der Friedhofstraße (Planstraße A) und führt durch eine Torsituation in das Gebiet hinein und schließt dann über die im Norden gelegene Landschaftstreppe an die Grünanlage an. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Boulevard, entsprechend des Richtprojekts, als eine einheitliche Fläche zu gestalten, durch eine optische „Trennung“ (durch Gestaltungselemente, wie z. B. Poller, Kantensteine, Abschlagskanten) die Abgrenzung zur Planstraße A herzustellen und eine Begeh- und Befahrbarkeit der Landschaftstreppe für Radfahrer und Kinderwagen zu gewährleisten.

Der an der Südostecke liegende Eingangsplatz, der im Bebauungsplan als öffentliche Fläche ausgewiesen ist, ist inkl. der Treppenanlage durch die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten herzustellen. Eine Begeh- und Befahrbarkeit für Radfahrer und Kinderwagen ist zu gewährleisten. Die Platzgestaltung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen und vor Einreichung des Bauantrags mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen. Art und Umfang der Maßnahme werden detailliert im Baudurchführungsvertrag mit der Stadt (Tiefbauamt) geregelt. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass der öffentliche Platz mit dem

angrenzenden nördlichen Vorbereich des Gebäudes 9, nach Realisierung in der Örtlichkeit als Einheit bzw. als eine Platzfläche wahrgenommen wird. Daher verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, den Vorbereich des Gebäudes 9 im gleichen Ausbaustandard wie den öffentlichen Platz herzustellen und eine dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten. Auf den Außenanlagenplan (Anhang 4) wird verwiesen.

Die Vorhabenträgerin greift mit ihrem Bauvorhaben in öffentliche Flächen ein. Die damit erforderlichen Anpassungen der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Friedhofstraße und der Nordbahnhofstraße werden durch die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten durchgeführt. Das Gleiche gilt für Anpassungsarbeiten entlang der öffentlichen Grünanlage am Pragfriedhof im westlichen Teilgebiet des Bebauungsplans. Die Details der Anpassungsmaßnahmen regelt die Vorhabenträgerin vor Baufreigabe in einem Baudurchführungsvertrag mit der Stadt, insbesondere dem Tiefbauamt und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt im Benehmen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung.

## **18. Abtretung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen (insbesondere Flächen der Planstraßen A bis C) an die Stadt abzutreten soweit sie noch im Eigentum der Vorhabenträgerin sind. Dazu hat die Vorhabenträgerin entsprechende Verträge mit der Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen) abgeschlossen (UR 1752/2016 und UR 1753/2016).

## **19. Nutzungsrechte / Dienstbarkeiten / Herstellung der Geh- und Fahrrechtsflächen (incl. Beleuchtung und Entwässerung)**

### A. Nutzungsrechte /Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt

Für die im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Friedhofstraße (Stgt 272) festgesetzten Nutzungsrechte (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, vor Baubeginn Dienstbarkeiten entsprechend den nachfolgenden Formulierungen zu bestellen und im Grundbuch im Rang vor Finanzierungsgrundpfandrechten sichern zu lassen. Für die Übernahme dieser Verpflichtungen und für die Eintragung der Dienstbarkeiten wird der Vorhabenträgerin keine Entschädigung gewährt. Die Antragstellung erfolgt jeweils im Rahmen der Grundstücksneuordnung. Das Nähere regelt der Baudurchführungsvertrag.

- a. Die im Bebauungsplan mit gr festgesetzten Flächen mit den im Bebauungsplan gekennzeichneten Breiten dienen der Allgemeinheit zur Durchquerung des Quartiers. Eine Begeh- und Befahrbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und Kinderwagen ist zu gewährleisten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu bestellen und im Grundbuch sichern zu lassen:

*„Zur dinglichen Umsetzung der Festsetzung „Gehrecht“ nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Friedhofstraße (Stgt 272) ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, die mit „Gehrecht (gr)“ gekennzeichneten den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit darstellenden Wegeflächen zum Gehen für eine Durchlässigkeit durch das Quartier für die Allgemeinheit (Fuß- und Radverkehr) mitzubedenken, wozu sie der Öffentlichkeit gewidmet werden. Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden.“*

*Der belastete Grundstückseigentümer hat dies zu dulden und sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die die Ausübung der Rechte erschweren, beeinträchtigen*

oder vereiteln würden. Die Vorhabenträgerin stellt ein Wegenetz für Fußgänger, entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechtsflächen und wie im Bebauungsplan dargestellt auf ihrem Grundstück her. Die erstmalige Herstellung der mit Gehrecht gekennzeichneten Flächen sowie die erstmalige Herstellung der Beleuchtung obliegt der Vorhabenträgerin als Eigentümerin des belasteten Grundstücks, nach vorheriger Abstimmung mit dem Tiefbauamt, auf ihre Kosten.

- b. Die im Bebauungsplan mit fr1 festgesetzten Flächen sind bestimmt für die Zufahrt für Fahrzeuge der Müllentsorgung, Feuerwehr und Rettungsdienste.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu bestellen und im Grundbuch sichern zu lassen:

*„Zur dinglichen Umsetzung der Festsetzung „Fahrrecht“ (fr1) nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Friedhofstraße (Stgt 272) ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, die mit „Fahrrecht (fr1)“ gekennzeichneten, den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit darstellenden Flächen zum Befahren mit Fahrzeugen der Müllentsorgung, Feuerwehr und Rettungsdiensten mitzubenutzen, wozu die Flächen öffentlich gewidmet werden. Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden.*

*Der belastete Grundstückseigentümer hat dies zu dulden und sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die die Ausübung der Rechte erschweren, beeinträchtigen oder vereiteln würden. Bei der Ausübung ihres Rechtes hat die Berechtigte das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks so weit als möglich zu schonen. Der Eigentümer des Grundstücks stellt die im Bebauungsplan mit Fahrrecht belegte Fläche her und gewährleistet eine dauerhafte Befahrbarkeit für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste. Die erstmalige Herstellung, der mit Fahrrecht gekennzeichneten Fläche sowie die erstmalige Herstellung der Beleuchtung obliegen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks, nach vorheriger Abstimmung mit dem Tiefbauamt, auf seine Kosten.“*

- c. Die im Bebauungsplan mit fr2 festgesetzten Flächen sind bestimmt für die Allgemeinheit.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu bestellen und im Grundbuch sichern zu lassen:

*„Zur dinglichen Umsetzung der Festsetzung „Fahrrecht“ nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Friedhofstraße (Stgt 272) ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, die mit „Fahrrecht (fr2)“ gekennzeichneten, den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit darstellenden Flächen zum Befahren für die Allgemeinheit mitzubenutzen, wozu die Flächen öffentlich gewidmet werden. Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden.“*

- d. Die im Bebauungsplan mit lr festgesetzten Flächen sind bestimmt für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Anschluss der im Bebauungsplangebiet zu errichtenden Gebäude an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz. Die zu verlegende Entwässerungsleitung ist eine Sammelleitung, die zum Anschluss der neuen Gebäude an die öffentliche Entwässerungsanlage dient.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu bestellen und im Grundbuch sichern zu lassen:

*„Zur dinglichen Umsetzung der Festsetzung „Leitungsrecht“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, die mit „Leitungsrecht (lr)“ gekennzeichneten, den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit darstellenden Flächen zum Verlegen, Halten und Bewirtschaften von der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienenden Ver- und Entsorgungsleitungen mitzubedenutzen. Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden.“*

*Der belastete Grundstückseigentümer hat dies zu dulden und sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die die Ausübung der Rechte erschweren, beeinträchtigen oder vereiteln würden. Bei der Ausübung ihres Rechtes hat die Berechtigte das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks soweit als möglich zu schonen. Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen obliegt der Eigentümerin auf ihre Kosten.“*

Die jeweilige Vorhabenträgerin der belasteten Grundstücke hat dies alles zu dulden und sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die den Bestand und die Ausübung der vorgenannten Rechte Ziffern a - d erschweren, beeinträchtigen oder vereiteln könnten. Bei der Ausübung ihrer Rechte hat die Berechtigte das Interesse des Eigentümers der belasteten Grundstücke soweit als möglich zu schonen.

#### B. Nutzungsrechte /Dienstbarkeiten zu Gunsten der Vorhabenträgerin

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die im Anhang 5 dargestellte Fläche, welche Teil eines noch zu bildenden städtischen Straßengrundstücks ist, mit Bauwerken für das Gebäude Nr. 12 zu über- bzw. zu unterbauen. Der Bebauungsplan Stgt 272 setzt für diese Fläche ein entsprechendes Über- und Unterbaurecht fest.

Die Landeshauptstadt Stuttgart verpflichtet sich daher, eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers desjenigen, neu zu bildenden Grundstücks, auf welchem sich künftig das Gebäude Nr. 12 befinden wird, zu bestellen und im Grundbuch sichern zu lassen:

*„Der jeweilige Eigentümer desjenigen, neu zu bildenden Grundstücks, auf welchem sich künftig das Gebäude Nr. 12 befinden wird, hat das Recht, die im Anhang 5 markierte Fläche des neu zu bildenden Straßengrundstücks zu über- und zu unterbauen und diese Unter- und Überbaubauwerke dauerhaft zu haben und zu halten.“*

*Die Kosten der Herstellung, der Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Rückbau der der Ausübung der Dienstbarkeit dienenden Anlagen trägt der Berechtigte, auch soweit das Interesse des jeweiligen Eigentümers des verpflichteten Grundstücks dies erfordert.*

*Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Unterhaltungs- und Haftpflicht der Über- und Unterbaubauwerke obliegen dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks.*

*Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks hat dies zu dulden und sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die den Bestand und die Ausübung der vorgenannten Rechte erschweren, beeinträchtigen oder vereiteln könnten.“*

Die Antragstellung erfolgt jeweils im Rahmen der Grundstücksneuordnung.

Schuldrechtlich wird Folgendes vereinbart:

Die Stadt haftet nicht für Schäden an den Über- und Unterbauwerken und Beeinträchtigungen ihrer Nutzung, die durch die fachgerechte Herstellung, das Vorhandensein, die bestimmungsgemäße Nutzung, Änderung und Erneuerung der Straße und ihrer Einrichtungen (vor allem Entwässerungskanäle) entstehen.

Dasselbe gilt für die Einlegung, Benützung, Unterhaltung, Änderung und Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art für die Stadt und für Versorgungsunternehmen. Der Berechtigte hat diesbezüglich sicher zu stellen, dass eventuell spätere notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen über der Unterbauung verlegt werden können. Eventuelle Mehrkosten gehen zu seinen Lasten.

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks stellt die Stadt und die Versorgungsunternehmen sowie deren Beauftragte ausdrücklich von solchen Ansprüchen sowie Ansprüchen und Schäden Dritter frei, die diesen etwa zustehen, und zwar einschließlich der Kosten des Rechtsstreits.

Die Planung, statische Berechnung und Ausführung der Baumaßnahme bedürfen – soweit noch nicht geschehen – der ausdrücklichen vorherigen Zustimmung des Tiefbauamts. Einzelheiten werden in einem zwischen der Stadt (Tiefbauamt) und der Vorhabenträgerin noch abzuschließenden Baudurchführungsvertrag geregelt.

## **20. Müllbehälter-Standplätze**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Standplätze für Müllbehälter in die Gebäude zu integrieren oder auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit „Mü“ gekennzeichneten Flächen herzustellen. Für die Gebäude 1 - 4 sind am Tag der Entleerung der Müllbehälter durch die AWS Bereitstellungsflächen für den Müll (ausschließlich temporär) am Fahrbandrand des Boulevards (im Bebauungsplan Nordbahnhof-/Friedhofstraße mit Pflanzverpflichtung festgesetzte Flächen) satzungsgemäß und ebenerdig (gemäß den Vorgaben Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart und unter Berücksichtigung der Richtlinie VDI-2160) nachzuweisen. Die Bereitstellungsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

## **21. Ergänzende Regelungen**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan in Ergänzung dieser Regelungen sowie ggfs. über diese Regelungen hinausgehende textliche oder zeichnerische Festsetzungen umzusetzen und die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergehenden ergänzenden textlichen Hinweise verbindlich einzuhalten. Konkrete Inhalte der Baugenehmigung bleiben unberührt.

## **22. Vertragsstrafen**

Verstößt die Vorhabenträgerin gegen die Bestimmungen der Ziffer 1 bis 20 dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffer 1 bis 20 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu 0,2 Mio. Euro je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung

des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber der Vorhabenträgerin festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von 2,0 Mio. Euro nicht überschreiten.

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach den Ziffern 5 und 6 – Preisgebundener Wohnungsbau (Allgemeine Sozialmietwohnungen) / Preisgebundener Mietwohnungsbau – Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher – eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- I. Ziffer 5 – Preisgebundener Wohnungsbau (Allgemeine Sozialmietwohnungen) und Ziffer 6 – Preisgebundener Mietwohnungsbau (Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher)
  - a. die Wohnungen ohne Zustimmung der Stadt in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden,
  - b. die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden.
- II. Ziffer 5 und Ziffer 6 – Preisgebundener Wohnungsbau / Preisgebundener Mietwohnungsbau
  - a. die Wohnungen innerhalb der 25- bzw. 15-jährigen Bindungsfrist ohne Zustimmung der Stadt verkauft werden,
  - b. die Wohnungen mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen – für die Sozialmietwohnungen unter Umgehung des städtischen Belegungsrechts – ohne Zustimmung der Stadt vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden,
  - c. die Vorhabenträgerin sonstige mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhält.

Die Vertragsstrafe ist binnen 4 Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn die Vorhabenträgerin die ihr von der Stadt schriftlich gesetzte Nachfrist zur Einhaltung der Verpflichtungen schuldhaft fruchtlos verstreichen lässt.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Die Vertragsstrafen aus Ziffer 5 und 6 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des preisgebundenen bzw. des geförderten Wohnungsbaus zu.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

### **23. Vollstreckungsunterwerfung**

Der Vorhabenträgerin sich hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

**24. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel**

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

**25. Rechtsnachfolger**

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind mit Zustimmung der Stadt an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Die Stadt verpflichtet sich, einer Veräußerung zuzustimmen, sofern die in Ziffer 5 und 6 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der nach dem vorliegenden Vertrag jeweils Verpflichtete haftet der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldner für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Landeshauptstadt Stuttgart nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Landeshauptstadt Stuttgart darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als dem jeweils Verpflichteten die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist. Bei einer Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum gilt die Verpflichtung zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Rechtsnachfolger nicht in Bezug auf Errichtungs- bzw. Herstellungsverpflichtungen.

**26. Wirksamwerden des Vertrags**

Die Verpflichtungen, die die Vorhabenträgerin im vorliegenden städtebaulichen Vertrag übernimmt, werden erst wirksam, wenn der Bebauungsplan im Hinblick auf die Grundzüge der Planung im Wesentlichen in der Fassung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wird.

Unabhängig hiervon werden die Regelungen der Ziffern 1 und 7, 11-26 bereits mit Vertragsabschluss wirksam.

Stuttgart, 10.7.17

Stuttgart, 06/07/2017



Dr.-Ing. Kron

Amtsleiter  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Landeshauptstadt Stuttgart



Ulmer



Norbert Tobisch

Geschäftsführer  
Siedlungswerk  
GmbH



Alexander Kentsch

Prokurist  
Siedlungswerk  
GmbH

## **Anlagen**

Übersichtslageplan (Anhang 1)

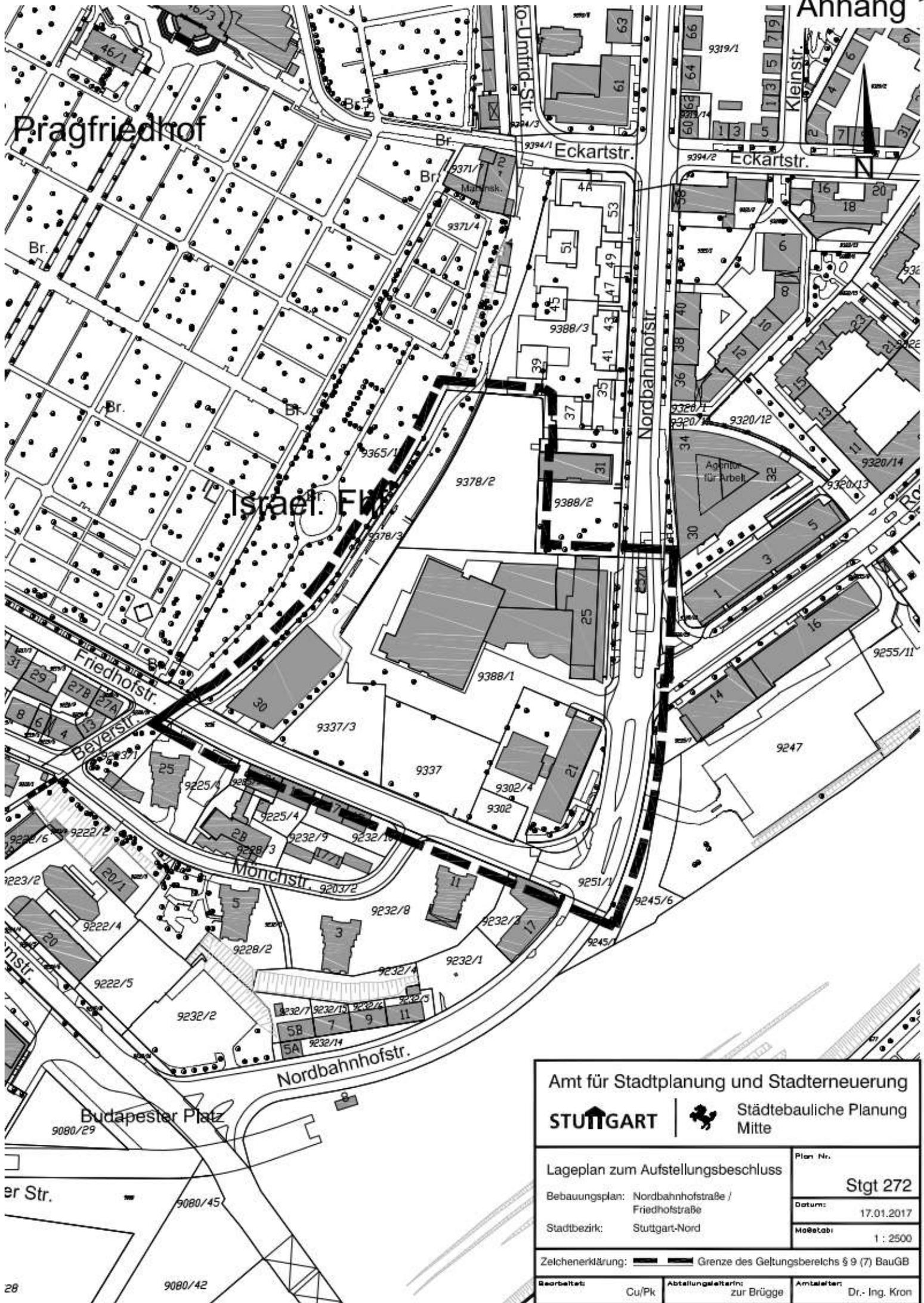
Bebauungsplanentwurf (Anhang 2)

Richtprojekt: Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers Büro KBK Architekten Belz | Lutz mit G2 Landschaftsarchitekten (Anhang 3a)

Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs (Anhang 3b)

Außenanlagenplan des Büros g2 Landschaftsarchitekten (Anhang 4)

Gekennzeichnetes Über- und Unterbaurecht gemäß Bebauungsplanentwurf (Anhang 5)



Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
**STUTTGART** | Städtebauliche Planung Mitte

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan: Nordbahnhofstraße / Friedhofstraße

Stadtbezirk: Stuttgart-Nord

Zeichenerklärung: Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Plan Nr.	Stgt 272
Datum:	17.01.2017
Maßstab:	1 : 2500

gearbeitet: Cu/Pk    Abteilungsleiter: zur Brügge    Amtsleiter: Dr.- Ing. Kron



Karpelötischer Friedhof

berufliche  
Studenentage

Mönchstraße 8222-2

Nordbahnhofstraße

Wolframsholde

Die Flurstück mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Alle dargestellten bauliche Anlagen sind sprachen der letzten Zustand (24. März 2011).  
Stand: 11.04.2011  
Stadtplanung

St. detail und Gr. Konzept



St. detail und Gr. Konzept
- Beschreibung der Bauteile und Materialien
- Technische Details der Fassade und Dach
- Informationen zu den verschiedenen Ebenen des Gebäudes

Erfassung



Erfassung
- Technische Zeichnungen zur Erfassung der Struktur
- Beschriftungen der verschiedenen Ebenen und Materialien



Schwarzplan St. Maßstab



Maßstab 1

Perspektive Platzansicht Ecke Nordbahnhofstrasse / Friedrichstrasse



Gesamt 410 Stpl

Besicht: Tätigkeits UG + M 1:800 / M 1:200 siehe Berechnungsjr. nr





Ansicht

Friedhofstr.



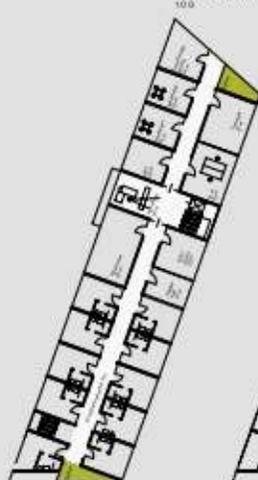
Geb. ude 4



Geb. ude 4



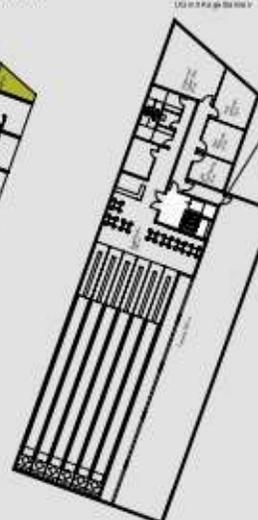
M innerwohnen



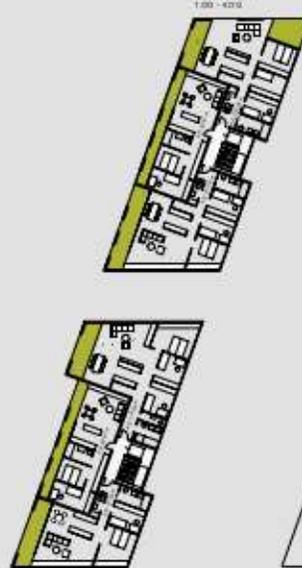
M innerwohnen



M innerwohnen



Geb. ude 11



Geb. ude 11



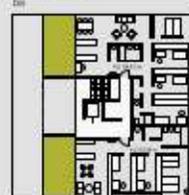
Geb. ude 6+7+8



Geb. ude 8



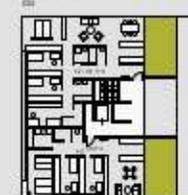
Geb. ude 6+7+8



Geb. ude 8

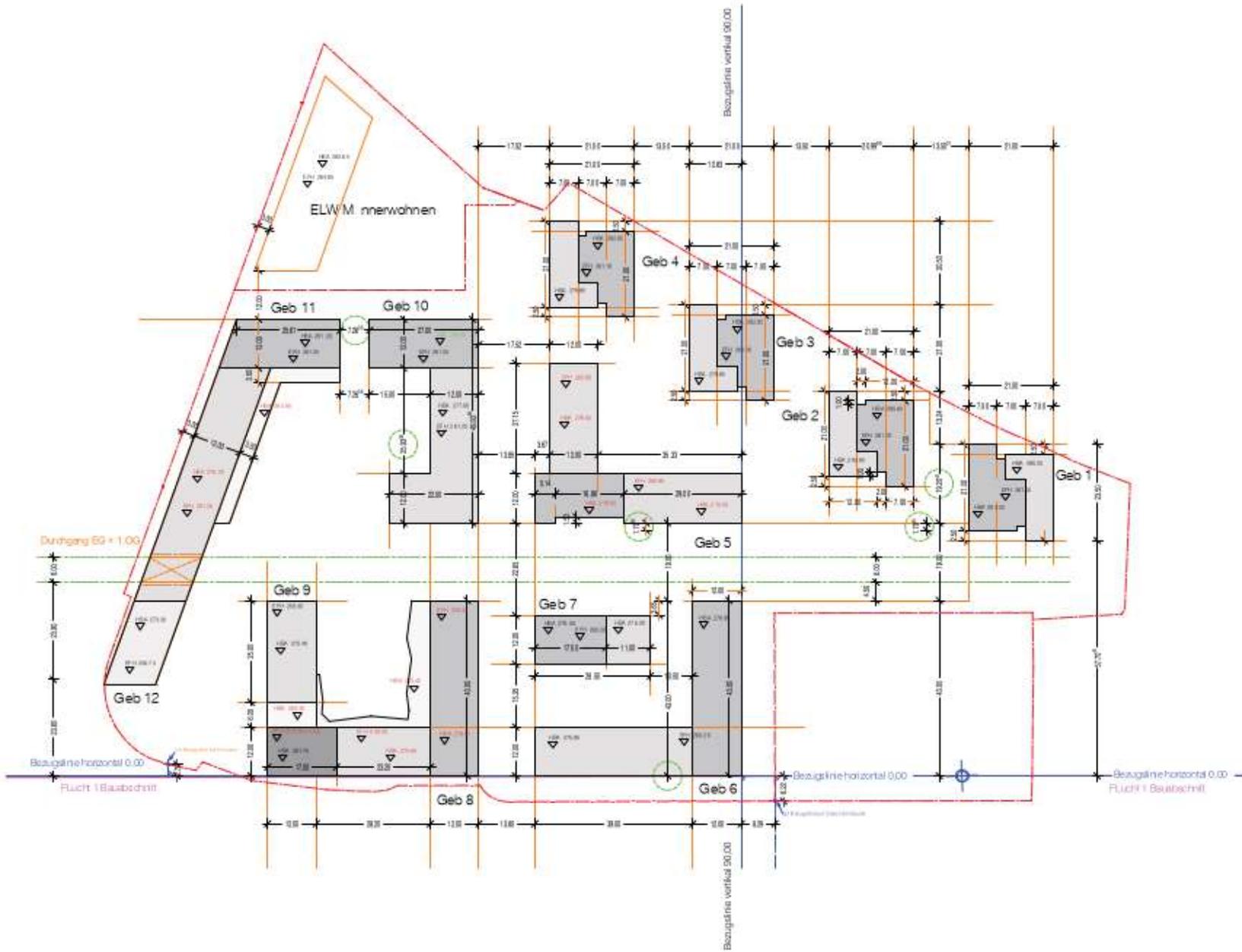


Geb. ude 9





Bitte beachten! EPH und HBA-H hen noch nicht final best. fig!



- ungenutzte Zwangselemente
- wichtige Bezugslinien z.T. aus WBW
- Fluchtlinie BA I
- Koordinatenlinien / r BA I Grundgeometrie
- Geb. Umrisskontur H. Herstellung durch versch. Fittings
- Vorgaben Footprint / ASS Stand 15.06.2015
- aktuelle Abweichungen nach oben - FOT
- aktuelle Abweichungen nach unten - FOT

3	Abpassung nach Mehrnutzung mit ASS 1 / Neubau Modell	ACT	5/2015
2	Abpassung nach Footprint ASS und Abstimmung EPH - HBA mit WBW	ACT	5/2015
1	Abpassung nach Footprint ASS	FB	5/2015

Planungsphase: B-Planverfahren / Bearbeitung WBW  
 Footprint ASS vom 25.06.2015 bei dem noch abgefragt mit dem neuen Entwurf  
 Planungsskala: 1:500 bis 1:500 bis 1:200 / Unterteil der räumlichen Darstellung

B-Planverfahren: 00811\_E\_BP\_LA\_GP\_DA\_0080\_3\_V  
 Vorabzug  
 Grundgeometrie Footprint Lageplan



Projekt: Wohnen Rosenstein II BA  
 Stuttgart Nordbahnhof / Friedhofstraße

Bauherr: Siedlungswerk Stuttgart  
 Hausbergstraße 27/29  
 70180 Stuttgart

Architekten: KBK Architekten  
 Belz | Lutz  
 KBK Architektengesellschaft mbH  
 Eugenstraße 16, 70182 Stuttgart  
 Tel: 0711 210720, Fax: - 85

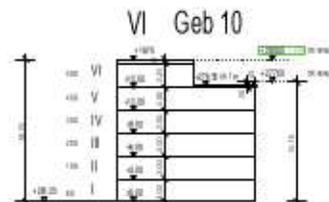
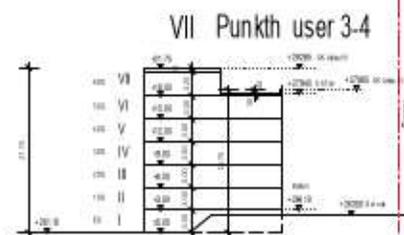
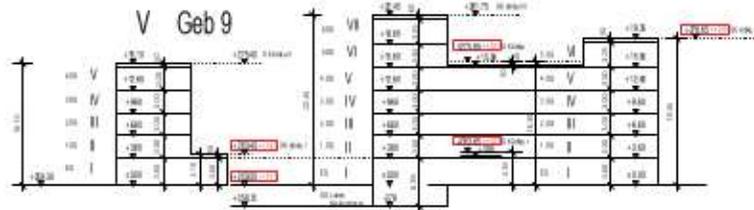
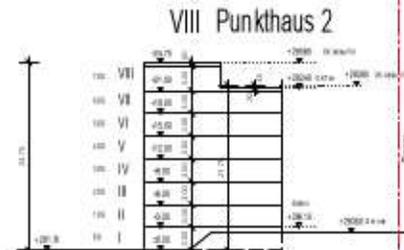
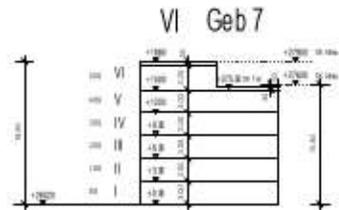
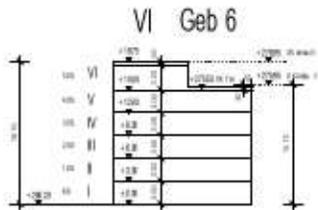
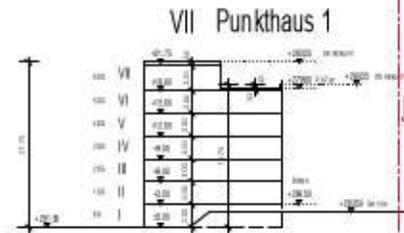
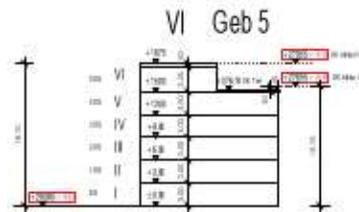
Fachplaner

Plancode: 00811\_E\_BP\_LA\_GP\_DA\_0080\_3\_V  
 Planungsstand: B-Planverfahren / Bearbeitung WBW  
 Planinhalt: Grundgeometrie mit Ma. an auf Basis  
 Footprint. Abs vom 15.06.2015

Zeichnung	Planung	Stand	Rev.	Rev. Datum	Rev. Beschreibung	Rev. Status			
02	10	14	20	03	15	A1500001	00811	15261	15

Bitte beachten ! EFH und HBA-H en noch nicht final best tigt!

27605 Vorgaben Footprint AfSS Stand 15.06.2015  
 rote aktuelle Abweichungen nach oben  
 grüne aktuelle Abweichungen nach unten



Index | Art der Änderung | Name | Planstand

Plangrundlage:

Footprint AfSS vom 25.06.2015 bei Herrn Knecht erhalten, mit Übernahme Eintragungen vom Planungsgespräch mit AfSS am 19.05.2015/22.07.2015, Untergliederung in Wohnen Stand Baugedacht

B-Planverfahren

00811\_E\_BP\_SC\_GP\_XX\_0081\_0\_V

Vorabzug



Projekt Wohnen Rosenstein II BA  
 Stuttgart Nordbahnhof / Friedhofstraße

Bauherr Siedlungswerk Stuttgart  
 Heusteigstraße 27/29  
 70180 Stuttgart



Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Architekten KBK Architekten  
 Beitz | Lutz

KBK Architektengesellschaft mbH  
 Eugenstraße 16, 70182 Stuttgart  
 Tel: 0711 21072-0, Fax: -85

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Fachplaner

Plancode 00811\_E\_BP\_LA\_GP\_DA\_0081\_3\_V

Planungsstand B-Planverfahren / Bearbeitung WBW

Planinhalt Schnittskizzen Gebäudetypen für B-Plan auf Basis  
 Footprint AfSS vom 15.06.2015

gezeichnet	Planstellung	Planstand	Planng.	Blz	Projekt-Nr.	Projekt-Nr.	Maßstab
sch	31.07.15	29.09.15	A2420x94	310	00811	13.241	1:500





Kongress-Stubenanlage

Mönchstraße 4000-2

Wolf Fromsholde

Die Planung mit ihren Grenzen und Beschränkungen stimmt mit dem Lageplan der Stadt überein. Alle dargestellten baulichen Anlagen sind sprachen der örtlichen Zustand (Stand 11/03/03) zu dem Zeitpunkt der Erstellung.