

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) in Stuttgart-Nord
Zusammenfassende Erklärung**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Bebauungsplanentwurf nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau, konnte die Flächen des ehemaligen Auto-Staiger Areals zwischen Friedhofstraße, Nordbahnhofstraße und Pragfriedhof erwerben und plant die Realisierung eines neuen, gemischt genutzten Stadtquartiers mit Schwerpunkt urbanem Wohnen. Gleichzeitig hat der Eigenbetrieb leben & wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart (ELW) das auf eigenem Grundstück gelegene Männerwohnheim an der Nordbahnhofstraße aufgegeben und 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 qualitätsvollen Planungsvorschlag zu erhalten, lobte das Siedlungswerk zusammen mit dem ELW am 12. Februar 2013 einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Der Entwurf des ersten Preisträgers Architekturbüro KBK Architekten Belz/Lutz in Zusammenarbeit mit dem Büro g2 Landschaftsarchitekten aus Stuttgart wurde für die Erarbeitung des Bebauungsplans zu Grunde gelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 41 500 m².

Das städtebauliche Konzept des 1. Preisträgers sieht eine 5- bis 6-geschossige Bebauung entlang der Nordbahnhofstraße und der Friedhofstraße mit 5- bis 8-geschos-

sigen 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 (Stgt 271) verbindet. Untergeordnete Wegeverbindungen ermöglichen den Blick von der Nordbahnhofstraße bis zum Baumbestand des Pragfriedhofes und bilden mit ihren Baumreihen das orthogonale Raster zum Boulevard.

Neben der Wohnbebauung und dem Neubau der Betreuungseinrichtung für Männer sind im neuen Stadtquartier 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. Vorgeesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets.

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.

Verfahrensablauf

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.

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.

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 und erneute öffentliche 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.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nordbahnhof-/ Friedhofstraße wurde als Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Umweltbelange im Rahmen einer Umweltprüfung erhoben und sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die allgemein verständliche Zusammenfassung aller relevanten Umweltbelange ist dem Teil II UMWELTBERICHT unter 12 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ zu entnehmen.

Auf Basis der durchgeführten Untersuchungen und Analysen sind die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen gesetzlichen Schutzgüter im Plangebiet überwiegend als gering einzuschätzen. Hervorgehobene Bedeutung kommt den Frei- und Grünflächen am Grünzug entlang des Pragfriedhofs sowie dem Baumbestand hinsichtlich deren klimatischer Funktionen und ihres Wertes für das Stadt- und Landschaftsbild

zu. Im Ergebnis sind unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Verhältnisse folgende umweltrelevante Auswirkungen durch die Planung zu erwarten:

a) Mensch, Gesundheit

Insbesondere entlang der angrenzenden Straßenräume entstehen aufgrund der hohen Verkehrsbelastung Lärmemissionen, die zu einer Gesundheitsgefährdung im Gebiet selbst führen würden, so dass im Zuge der Baumaßnahmen entsprechende Vorkehrungen nach DIN 4109 getroffen werden müssen.

b) Pflanzen und Tiere, Biodiversität

Die Planung berührt keine naturschutzfachlich hochwertig einzustufenden Vegetationsstrukturen. Innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen stellen jedoch die vorhandenen Bäume einen besonderen Wert im Kontext innerstädtischer Lebensräume dar.

Für die Realisierung des Vorhabens müssen zwangsläufig 52 Bäume, von denen 16 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart fallen, entfernt/gerodet werden. Hierfür muss adäquater Ersatz geschaffen werden, der entsprechend der Bestimmungen der Baumschutzsatzung mindestens 37 Neupflanzungen umfasst.

Eine räumlich auf den Geltungsbereich begrenzte Artenschutzfachliche Untersuchung hat die Fragen nach evtl. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geklärt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass aufgrund möglicher Betroffenheiten zum Einen zeitliche Beschränkungen für das Baufeld vorbereitende Maßnahmen beachtet werden müssen und zum Anderen unterschiedliche CEF-Maßnahmen zu ergreifen sind, die sicher stellen sollen, dass für die lokale Population einzelner Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz, Stieglitz, Kohl- und Blaumeise) und Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus) Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ausreichendem Umfang neu geschaffen werden. Zur allgemeinen Förderung von Arten, die zwingend auf Gebäudequartiere angewiesen sind, wurde zudem entsprechend der Empfehlung im Artenschutzgutachten die Anbringung von Mauerseglernisthilfen insbesondere an den höheren geplanten Gebäuden im WA 1 festgesetzt.

c) Boden/ Altlasten

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht bei Realisierung der Planung gegenüber der nach geltendem Planungsrecht möglichen Inanspruchnahme eine leichte Erhöhung der Versiegelungsrate, gegenüber dem aktuellen Zustand wird jedoch eine Reduzierung der Inanspruchnahme in Höhe von ca. 2.500 m² erzielt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen der Altstandort "Auto-Staiger/Shell, Rand S21 A 1" (Informationssystem Altlasten Stuttgart „ISAS“ – ISAS Nr. 431) sowie die Altablagerung "Auffüllung Lokomotivbahnhof südliche Teilfläche (ISAS Nr. 367_3). Untergrundverunreinigungen durch historische und technische Untersuchungen sind bereichsweise bekannt. Erhebliche Auswirkungen bei Änderung der Exposition oder Nutzung sind nicht ausgeschlossen. Daher sind mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte im Fall einer Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen. Hierzu ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Aushubarbeiten sind von einem Altlastensachverständigen zu überwachen und zu dokumentieren. Mit Mehrkosten durch die Entsorgung von Aushubmaterial ist zu rechnen.

d) Klima

Negative Auswirkungen auf klimarelevante Aspekte ergeben sich durch die mögliche Beeinflussung der Durchlüftungssituation bzw. Verschlechterung des Kaltluftabflusses durch die Höhe bzw. riegelartige Anordnung einzelner Gebäude. Gegenüber der ehemals fast vollständig überbauten und versiegelten Fläche kann durch die Flächenbegrünungen, Baumneupflanzungen, Dachbegrünungen etc. die mikroklimatische Situation verbessert werden.

e) Wasser

Für das Grundwasser ist mit keiner negativen Änderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Mit der vorgesehenen Flächenbegrünung, Dachbegrünung der Baukörper, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge etc. lässt sich eine Pufferung des Regenwasserabflusses erzielen.

Das Plangebiet befindet sich mit dem überwiegenden Flächenanteil in der Außenzone des Schutzbereichs für die Heilquellen in Stuttgart (Heilquellenschutzgebiet), lediglich der Abschnitt der Nordbahnhofstraße und der Friedhofstraße befindet sich in der Innenzone. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 ist zu beachten.

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.

f) Stadt-/ Landschaftsbild und Erholung

Im Zuge der Freiraumgestaltung des Stadtquartiers werden neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen und können durch die Anordnung begrünter Achsen zusätzliche Wegeverbindungen und Sichtachsen zwischen dem Quartier und seiner Umgebung geschaffen werden, die vor allem den Pragfriedhof und die nördlich gelegene Martinskirche besser anbinden.

g) Kultur- und Sachgüter

Die Martinskirche nördlich des Quartiers wird durch die gezielte Ausrichtung des geplanten zentralen Grünbereichs mehr in den Fokus gerückt, der Pragfriedhof erfährt durch die der Allgemeinheit zugänglichen Wegeachsen durch das neue Gebiet eine bessere Anbindung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet erfordert keine Neuerschließung von Bauland. Um die Wohnbebauung auf dem ehemaligen Auto-Staiger-Areal realisieren zu können, wurde der Flächennutzungsplan geändert. Dabei wurde der bisher als gemischte Baufläche ausgewiesene Bereich in Wohnbaufläche geändert. Die Stadt Stuttgart handelt nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. D. h., dass die erneute Inanspruchnahme bereits städtebaulich genutzter Flächen der Neuinanspruchnahme un bebauter Flächen vorzuziehen ist. Die Nutzung der bisher gewerblich genutzten Fläche für Wohnungsbau im Rahmen der Planung erfüllt diesen Grundsatz.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ist durch die "Zeitstufenliste Wohnen 2014" (GRDrs 74/2014) nachgewiesen. Bei der Erarbeitung dieser Zeitstufenliste Wohnen wurden auf Grundlage des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) sämtliche Bauflächenpotenziale auf ihre Tauglichkeit bezüglich einer Wohnbauentwicklung geprüft und ihre Verfügbarkeit zeitlich eingeordnet. Um das Ziel des Gemeinderates von 1.800 WE/Jahr unter der Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu erreichen, ist die Umnutzung der betroffenen Flächen Nordbahnhof-, Friedhofstraße (ehem. Auto Staiger) zu Wohnzwecken in besonderem Maß geeignet.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung und planungsrechtlichen Vorbereitung des o.g. Wohnungsbauvorhabens und der skizzierten städtebaulichen Entwicklung. Deren Ausgestaltung und Konzeption ist das Ergebnis des erwähnten Wettbewerbsverfahrens, innerhalb dessen unter anderem auch umweltrelevante Kriterien und Gesichtspunkte zu Grunde gelegt wurden. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung wurden Varianten untersucht. Im Wesentlichen bestanden diese in geringfügigen Grundrissänderungen der Gebäude und Varianten zur Gestaltung der Dachlandschaften sowie Verteilung der Nutzungen. Der den weiteren Planungen zu Grunde gelegte Vorentwurf stellt u. a. auch aus umweltfachlichen Aspekten die Vorzugsvariante dar. Insbesondere auch, da mit der gewählten Variante ein hoher Begrünungsanteil realisiert werden kann und Möglichkeiten zur Dachbegrünung unter Beibehaltung eines nachhaltigen Energiekonzepts bestehen.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 29. Mai 2024



Thorsten Donn
Amtsleiter