

Stuttgart, 14.03.2019

**B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften  
Nordbahnhofstr./Am Pragfriedhof S-Nord (Stgt 271)**  
- B-Plan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB  
- Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB u. §74 LBO mit Anregungen  
i.S.v.§ 3 (2) BauGB

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Einbringung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	09.04.2019 11.04.2019

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nordbahnhofstraße - Am Pragfriedhof im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 271) wird in der Fassung vom 10. April 2014 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 10. April 2014/12. Februar 2019.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Es wird festgestellt, dass die Anregung i. S. v. § 3 (2) BauGB nicht übernommen wurde.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung angepasst.

**Kurzfassung der Begründung**

Planungsziel

Die Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart (Siedlungswerk) konnte die südlich der Eckartstraße entlang der Nordbahnhofstraße gelegenen gewerblich genutzten ehemaligen Flurstücke 9392/2, 9391/1, 9391/5 und 9392/3 sowie das Flurstück 9388/3 und darüber hinaus einen Teil des westlich angrenzenden städtischen Flurstücks 9378/3 erwerben. Dies ermöglicht den Auftakt zu einer baulichen Neuordnung und wohnbaulichen Entwicklung an der Nordbahnhofstraße.



Das ca. 13 700 m<sup>2</sup> große Areal ist Teil des Gesamtprojektes „Rosenstein“. Als einem der ersten Projekte im Rahmen der von Stuttgart 21 ausgehenden städtebaulichen Entwicklung Stuttgarts kommt der Bebauung des Areals große Bedeutung zu.

Das städtebauliche Konzept des 1. Preisträgers sieht eine 5- bis 6-geschossige Blockrandbebauung entlang der Eckart- und Nordbahnhofstraße vor mit 4- bis 6-geschossigen Punkthäusern im rückwärtigen Bereich, so dass sich das Quartier zur Grünanlage und dem Pragfriedhof hin öffnet. Entlang der Eckartstraße ist eine Verbreiterung und Gestaltung des Gehweges geplant. Zusätzlich soll der Vorbereich der Kirche aufgewertet werden.

Darüber hinaus soll die bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Grünanlage entlang des Pragfriedhofs planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der jetzigen Neuüberplanung des Gebietes wurden die baulandpolitischen Grundsätze des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) umgesetzt. Es gelten die Konditionen der GRDs 894/2010 vom 24. März 2011.

#### Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 30. April 2013 den **Aufstellungsbeschluss** gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB** für den Bebauungsplan Nordbahnhofstraße - Am Pragfriedhof im Stadtbezirk Stuttgart Nord (Stgt 271) gefasst, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu ermöglichen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** nach **§ 3 Abs. 1 BauGB** wurde im Mai 2013 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 Mai/Juni 2013 durchgeführt. Die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** fand im Februar/März 2014 statt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (siehe Anlage 5).

Der **Auslegungsbeschluss** gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurde am 20. Mai 2014 vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats einstimmig gefasst. Die öffentliche **Auslegung des Bebauungsplanentwurfs** mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 10. Juni 2014 bis 18. Juli 2014. Innerhalb dieses Zeitraums ist eine Anregung eingegangen (siehe Anlage 7).

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 10. Juni 2014 bis 18. Juli 2014 fand eine **erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB** statt (siehe Anlage 6).

#### Redaktionelle Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung redaktionelle Änderungen zur Verdeutlichung und Aktualisierung verschiedener Sachverhalte vorgenommen. Eine erneute Auslegung wurde nicht erforderlich, da diese Streichungen, Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.



### Aktualisierung der Katasterkarte nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Katasterkarte kontinuierlich aktualisiert. Diesem Bebauungsplan liegt keine aktuelle Katasterkarte zu Grunde, sondern die Katasterkarte, die bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung (2014) ausgelegt wurde. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Flurstücksentwicklungen ist jedoch in der Anlage 9 eine Gegenüberstellung der Katasterkarten (mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung und zum aktuellen Zeitpunkt dargestellt.

### **Umsetzung der Planung**

Mit Entscheidung vom 3. Februar 2015 wurde für das Vorhaben auf Grundlage des § 33 BauGB die Baugenehmigung erteilt. Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich errichtet und die Wohnungen bezogen.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Im städtebaulichen Vertrag (Anlage 10) sind u. a. folgende Regelungen zwischen der Stadt und dem Siedlungswerk für die Neubebauung im Plangebiet getroffen worden:

- Planungsleistungen für erforderliche Gutachten und Erhebungen
- Architekturgestaltung
- Werbeanlagen
- Grün- und Freiflächengestaltung
- Wegrechte / Fahrrecht für Müllabfuhr
- Baumersatzpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen
- Artenschutz
- Soziale Infrastruktur / Kita / Kostenübernahme
- Anteil und Wohnungsgemeinde für den geförderten Wohnungsbau nach SIM
- Wärme- und Stromversorgung
- Carsharing-Plätze

### **Finanzielle Auswirkungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet. Beitragsrechtlich sind die Nordbahnhofstraße und die Eckartstraße bereits abgeschlossene Fälle, bei denen Umbaumaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen. Es findet allerdings noch ein Rückfluss an Kanalbeiträgen statt. Diese belaufen sich auf rund 50.000 €.

Der Planungsvorteil beträgt rd. 3,5 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine



Peter Pätzold  
Bürgermeister



**Anlagen**

1. Ausführliche Begründung des Beschlussantrages
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 10. April 2014/12. Februar 2019
3. Planzeichnung vom 10. April 2014 (unmaßstäblich)
4. Textteil des Bebauungsplans vom 10. April 2014
5. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB)
6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
7. Anregung der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
8. Berichtigung des Flächennutzungsplans Stuttgart vom 31. März 2014
9. Gegenüberstellung der Katasterkarten (mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung und zum aktuellen Zeitpunkt
10. Städtebaulicher Vertrag vom 15. Januar 2015