

Stuttgart, 13.01.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wolframstraße/Nordbahnhofstraße im Stadtbezirk
Stuttgart-Nord (Stgt 275)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	26.01.2016
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	01.02.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	02.02.2016

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wolframstraße/Nordbahnhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 275) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 30.12.2015.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den städtebaulichen Entwicklungsflächen des Europaviertels und dem Plangebiet Auto-Staiger-Areal und dem ehemaligen Schmidgen-Areal. Es bildet den Auftakt zum Rosensteinviertel und grenzt an die neue Stadtbahnbrücke für die U 12 an.

Durch diese Neuentwicklungen ist das Plangebiet einem hohen Entwicklungsdruck ausgesetzt. Für das Grundstück an der Ecke Wolframstraße/Nordbahnhofstraße (Flurstücke 9222/5 und 9232/2) wurden wiederholt Entwürfe für eine Bebauung mit Hotels durch Investoren bei der Stadt vorgestellt.

Die Bebauungen im Umfeld, unter anderem die stadtbildprägenden Conradi-Hochhäuser, wurden auf der Grundlage von nÖ-Bebauungsplänen genehmigt. Da dieses Planrecht nicht rechtswirksam ist, gilt für diese Bereiche ein Bebauungsplan mit den Festsetzungen der Baustaffel 3 (OBS). Um in diesem Bereich eine adäquate Planung und eine Nachverdichtung zu ermöglichen und bestehenden Gebäuden Rechtssicherheit zu geben, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Zudem soll eine Fußweg- und Grünverbindung zwischen dem Budapester Platz als Endpunkt der Athener Straße und dem Grünzug mit Skatepark am Pragfriedhof geschaffen werden.

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hat eine Massenstudie (Anlage 4) erarbeitet, die der weiteren Ausarbeitung zugrunde gelegt werden soll.

Auf die Darlegung der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 30.12.2015 (Anlage 1) wird verwiesen.

Im Zuge der Beratung über den Aufstellungsbeschluss mit Vorlage 99/2014 hat der Bezirksbeirat Nord am 23. Juni 2014 gefordert, dass dem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Wettbewerb vorgeschaltet wird.

Am 1. Dezember 2015 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik von der entsprechenden Vorlage 275/2015 Kenntnis genommen. Der Wettbewerb läuft, Preisgericht wird am 4. Juli 2016 sein. Im Dezember 2015 ist beim Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung eine Bauvoranfrage innerhalb des Wettbewerbs- und Bebauungsplangelungsbereichs eingegangen. Gegenstand der Bauvoranfrage ist der Neubau eines Hotelgebäudes, der sich nach Maß und Art der Nutzung weitgehendst an die Festsetzungen des derzeit gültigen Planungsrechts (Baustaffel 3 der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart) hält.

Demnach ist ein Vorder- und Hintergebäude mit jeweils einer Gebäudehöhe von 12 m und 3 Stockwerken in halboffener Bauweise geplant.

Dies widerspricht in weiten Teilen den städtebaulichen Zielen und der Aufgabenstellung der Auslobung für den derzeit laufenden städtebaulichen Ideenwettbewerb. Ziel dieses Wettbewerbs ist eine Verbindung zwischen Europa- und Rosensteinviertel als Auftakt für den neu zu planenden Stadtteil zu schaffen.

Angemessene Freiräume, Raumkanten, Raumfolgen und verträgliche Baumassen sind zu definieren.

Bei dem Grundstück für die eingereichte Bauvoranfrage handelt es sich um ein Schlüsselgrundstück der künftigen städtebaulichen Entwicklung. Hierfür sind daher im Rahmen des Wettbewerbs insbesondere die Baumassen und Sichtbezüge zu untersuchen. Um zu verhindern, dass durch die positive Bescheidung der Bauvoranfrage die Erreichung der städtebaulichen Ziele und die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses verhindert werden kann, ist die Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in der Weise vorgenommen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer eines Monats im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der erforderlichen Gutachten (Schallschutzgutachten usw.) und Begleitpläne (Baumbestandserhe-

bung usw.) können erst im weiteren Verfahrensfortschritt beziffert werden. Die Planungs- und Verfahrenskosten trägt die Stadt Stuttgart.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 30.12.2015
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 30.12.2015
3. Checkliste zum Scoping vom 30.12.2015
4. a + b Massenstudie Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

1. Lage und Größe des Planungsgebiets

Der zukünftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Nord an der Grenze zum Stadtbezirk Stuttgart-Mitte. Das Plangebiet wird im Westen durch die Beyerstraße, im Norden durch die Friedhofstraße, im Osten durch die Nordbahnhofstraße und im Süden durch die Wolframstraße begrenzt. Im Kreuzungsbereich der Wolframstraße und Nordbahnhofstraße entsteht zukünftig der Budapester Platz, welcher das Ende der Achse Athener Straße, vom Hauptbahnhof kommend, bildet.

Die Beyerstraße mit Fußweg und Treppenaufgang liegt im Geltungsbereich. Bei der Friedhof- und Wolframstraße endet der Geltungsbereich an den Grundstücksgrenzen zur jeweiligen Straße. Die Nordbahnhofstraße liegt in gesamter Breite einschließlich der Gehwege im Geltungsbereich und wird durch die Stadtbahnbrücke für die U12 und im nördlichen Abschnitt durch die Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante) begrenzt.

Das Plangebiet weist einen großen Höhensprung auf kurzer Distanz auf. Zwischen dem Budapester Platz und der Friedhofstraße ergibt sich eine Höhendifferenz von ca. 22 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 4,5 ha.

2. Vorhandene Nutzungen/Baubestand

Im nördlichen Teil des Planbereichs des Bebauungsplans überwiegt die Wohnnutzung, im südlichen Bereich die Büronutzung.

Im Norden schließt die Neuplanung des Auto-Staiger-Areals, Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße (Stgt 272) und weiter das ehemalige Schmidtgen-Areal, Nordbahnhofstraße - Am Pragfriedhof (Stgt 271) an. Hierzu wurden Wettbewerbe Anfang 2013 und Anfang 2012 durchgeführt. In diesen Bereichen sollen Wohngebiete entstehen. Im Süden schließt das Europaviertel (Teilgebiet A1) mit den Neubauten des Einkaufszentrums Milaneo an. Hier ist ein Kerngebiet ausgewiesen.

Die Wolframstraße im Süden des Plangebiets wird zum Cityring ausgebaut. Der obere Teil bis zur Lissabonner Straße wird im Zuge des Projekts Milaneo ausgebaut, der untere Teil bis zum Budapester Platz ist geplant. Er wird voraussichtlich erst nach der Fertigstellung des Bahnprojektes Stuttgart 21 ausgebaut. Im Bereich des Budapester Platzes wird der Kreuzungsbereich stellenweise um ca. 2 m angehoben, um den neuen S-Bahn-Tunnel zu überqueren.

3. Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Planbereich im Bereich der Wolframstraße und Nordbahnhofstraße als Gemischte Baufläche Verwaltung (MV), im Bereich der Mönchstraße und Friedhofstraße als Wohnbaufläche (W) dargestellt. In der Achse

der Friedhofstraße stellt der FNP zusätzlich einen Grünkorridor dar, der die Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche (Verbindung zwischen Freiflächen durch die bebauten Gebiete) verbessern soll.

Der Bebauungsplan setzt damit die Ziele des FNP um und ist somit aus dem FNP entwickelt.

Bebauungsplan

Die heutige Bebauung und die Freiflächen haben sich nach dem Bebauungsplan 1958/54 entwickelt. Dieser und der Bebauungsplan 1953/04 wurden in nichtöffentlicher Sitzung (nö) beschlossen und sind deshalb nicht rechtsverbindlich.

Die rechtssichere planungsrechtliche Grundlage bildet die Baustaffel 3 (Gemischtes Gebiet) des Baustaffelplans der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 (OBS) und die blockumgrenzenden Baulinien der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1911/27 und 1912/06.

Im Kreuzungsbereich Nordbahnhof-/Wolframstraße gilt in einem Teilbereich der Bebauungsplan 2003/18.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Ob die für SIM erforderliche Wertsteigerung erreicht wird, hängt von Art und Maß der baulichen Nutzung ab und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft. Im Rahmen des SIM sind auch die städtebaulichen und grünordnerischen Mindestqualitätsstandards umzusetzen.

Vor dem Auslegungsbeschluss sind Grundvereinbarungen nach SIM mit den Grundstückseigentümern, deren Grundstücke eine Wertsteigerung nach SIM erfahren, abzuschließen.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der aktuell gültigen Baumschutzsatzung (BSchS) der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Realisierung eines Bauvorhabens auf den Flurstücken 9222/5 und 9232/2 erfordert einen umfangreichen Eingriff in den vorhandenen Baumbestand. Da hiervon zahlreiche gemäß Baumschutzsatzung geschützte Großbäume betroffen sind, ist ein entsprechender Ersatz zu schaffen. Die Ersatzpflanzungen sollen innerhalb der Flurstücke erfolgen. Im weiteren Verfahren ist der durch das geplante Bauvorhaben entstehende Verlust an Großbäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, zu erheben und festzulegen, wie hierfür ein Ausgleich und Ersatz vorzunehmen ist.

Andere Planungen

Im Gebietstypenplan für das Entwicklungsprogramm Stuttgart-Nord ist der Planungsbereich im südlichen Teilbereich entlang der Wolfram- und Nordbahnhofstraße als Gebietstyp IV (Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten) und im nördlichen Teilbereich als Gebietstyp II (Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung) eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt zudem im Stadterneuerungsvorranggebiet Stuttgart 7, Nordbahnhof/Bürgerhospital.

Auf die Satzung vom 07.12.2012 über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der derzeit gültigen Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (Stadtbezirk Mitte, Nord, Ost, Süd, West) (Stgt 884) vom 12.12.1985 und „Citybereich“ 2003/22 vom 30.10.2003. Vor dem Hintergrund der im März 2012 beschlossenen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption (GRDrs 670/2011) wird eine neue Satzung für den Stadtbezirk Stuttgart-Nord vorbereitet. Für diese Satzung „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord“ (Stgt 265.4) wurde am 04.12.2012 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Stadtbezirk Stuttgart-Nord ist entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption kein Zulassungsbereich für Vergnügungsstätten vorgesehen.

Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002). Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bezüglich eventuell geplanter Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) vom Amt für Umweltschutz sind für die Flurstücke 9222/5 und 9232/2 Altlastenverdachtsflächen (ISAS-Nr. 4674 und 427) dokumentiert. Am westlichen Randbereich entlang der Beyerstraße ist die Altlastenverdachtsfläche ISAS 367_3 dokumentiert. An der Kreuzung Nordbahnhof-/Friedrichstraße ist die Altlastenverdachtsfläche ISAS-Nr. 428 eingetragen.

Der südliche Teil des Plangebiets ist Grabungsschutzgebiet nach §22 DSCHG.

Das Plangebiet umfasst Flächen im Bereich der Nordbahnhofstraße, die für das Bahnprojekt S 21 und der SSB für die Stadtbahnlinie U 12 planfestgestellt sind.

4. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich zwischen den städtebaulichen Entwicklungsflächen des Europaviertels und dem Plangebiet Auto-Staiger-Areal und dem ehemaligen Schmidtgen-Areal. Es bildet den Rand zum Rosensteinviertel und grenzt an die neue Stadtbahnbrücke für die U12 an.

Durch diese Neuentwicklungen ist das Plangebiet einem hohen Entwicklungsdruck ausgesetzt. Für das Grundstück an der Ecke Wolframstraße/Nordbahnhofstraße (Flurstücke 9222/5 und 9232/2) wurden wiederholt Entwürfe für eine Bebauung mit Hotels durch Investoren bei der Stadt vorgestellt.

Die Bebauungen im Umfeld, unter anderem die stadtbildprägenden Conradi-Hochhäuser, wurden auf der Grundlage von nÖ-Bebauungsplänen genehmigt. Da dieses Planrecht nicht mehr rechtswirksam ist, gilt für diese Bereiche ein Bebauungsplan mit den Festsetzungen der Baustaffel 3 (OBS). Um in diesem Bereich eine adäquate Planung und eine Nachverdichtung zu ermöglichen und bestehenden Gebäuden Rechtssicherheit zu geben, ist die Erstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hat eine Massenstudie (Anlage 4) erarbeitet, die der weiteren Ausarbeitung zugrunde gelegt werden soll.

Für eine Aufwertung und Belebung des zukünftigen Budapester Platzes am Ende der Athener Straße ist eine Fußwege- und Grünverknüpfung mit dem Grünzug entlang dem Pragfriedhof im Bereich des Skateparks notwendig. Für die Verbindung der neuen nördlich angrenzenden Quartiere mit dem Europaviertel wird die Fußwegeverbindung über die Beyerstraße an Bedeutung gewinnen und aufgewertet werden.

5. Planerische/städtebauliche Konzeption

Alle Bestandsgebäude sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Auf den nicht bebauten Flurstücken (Flurstücke 9222/5 und 9232/2) soll eine angemessene Bebauung als Reaktion auf das veränderte Umfeld ermöglicht werden. Es muss geprüft werden, inwieweit eine Wohnnutzung aufgrund der in Zukunft noch größeren Verkehrsbelastung der Wolframstraße als zukünftiger City-Ring und der neuen U12-Brücke möglich ist. Ebenso wird auf die neuen Baumassen des Europaviertels eingegangen.

Planerisches Ziel ist ein maßstäbliches Einfügen der Baumassen in die Umgebung, insbesondere bezüglich der Höhenentwicklung und der Dichte. Nach Vorstellung der Stadt Stuttgart ist im Bereich des Budapester Platzes eine maximale Höhe von etwa 7 Geschossen, eventuell in kleinen Bereichen von 8 Geschossen, möglich.

Zwischen dem Budapester Platz und dem Grünzug am Skatepark soll eine Grünzone mit öffentlicher Fußwegeverbindung entstehen. Im Bereich des Budapester Platzes, als Endpunkt der Athener Straße, soll die Bebauung von der Grundstücksgrenze zurückspringen und einen öffentlich nutzbaren Platz ermöglichen. Dieser Platz ist der Auftakt zu oben genannter Fußwegeverbindung zum Skatepark. Diese Platzerweiterung ist eine städtebauliche Antwort auf die breite Achse der Athener Straße, welche bis hin zum Hauptbahnhof/Lautenschlager Straße führt. Die Baumassen entlang der Wolframstraße/Nordbahnhofstraße sollen die Fußwegeverbindung und die Erlebbarkeit der Topographie sowie der Conradi-Hochhäuser nicht einschränken.

Um vorhandene Nutzungen zu sichern und den Übergang zum Auto-Staiger-Areal zu schaffen, ist beabsichtigt, für den Planungsbereich ein Mischgebiet (MI) auszuweisen, eventuell im Randbereich zur Nordbahnhofstraße ein Kerngebiet (MK). Wie bisher auch, sind neben dem Wohnen unter anderem Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes möglich.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart (GRDrs 222/2008) abgegrenzten Zentren des Stadtbezirks Stuttgart-Nord. Danach sollen nur kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis 800 m² Verkaufsfläche sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, jeweils entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes („Stuttgarter Liste“) zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe sollen zur Belebung des öffentlichen Raums zur Nahversorgung des Quartiers beitragen. Sie sollen daher nur in den Erdgeschoss und erdgeschossnahen Zonen im Mischgebiet angesiedelt werden können.

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wettbüros werden ausgeschlossen. Mit dieser Maßnahme sollen Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßensbildes sowie negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld vermieden werden. Das Gebiet soll nicht durch solche gewerblichen Nutzungen negativ beeinflusst werden, die zum Trading-Down-Effekt oder zu einem Verdrängungseffekt führen. Die Festsetzungen entsprechen der im März 2012 vom UTA der Stadt Stuttgart verabschiedeten Vergnügungsstättenkonzeption (GRDrs 670/2011). Im Stadtbezirk Stuttgart-Nord ist kein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten vorgesehen.

Die vorhandenen Baumstandorte sollen weitgehend erhalten werden, soweit sie nicht den städtebaulichen Zielvorgaben und der Umsetzung des Entwurfskonzepts entgegenstehen. Für entfallende geschützte Bäume wird im Bebauungsplanverfahren eine adäquate Kompensation auf Grundlage der neuen Baumschutzsatzung ermittelt und festgesetzt. Die Bäume auf dem Flurstück 9232/2 entlang der Nordbahnhofstraße können wahrscheinlich nicht oder nur zu einem kleinen Teil erhalten werden. Der Ausgleich für die entfallenden Bäume soll möglichst auf dem Flurstück 9232/2 und 9222/5, also auf dem gleichen Grundstück, stattfinden.

Der künftige Bebauungsplan soll die Ergebnisse aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb Budapest-Platz/Friedhofstraße, Stuttgart-Nord, in Planungsrecht übersetzen. Dabei ist gemäß der Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zu prüfen, welche Baumassen auf den freien, aber auch auf den bebauten Flächen verträglich im Zusammenhang mit dem heutigen bzw. zukünftigen städtebaulichen Kontext zwischen Europa- und Rosensteinviertel untergebracht werden können.

6. Örtliche Bauvorschriften

Es ist angedacht, aus gestalterischen Gründen örtliche Bauvorschriften in den Entwurf des Bebauungsplans aufzunehmen.

7. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Es ist zu prüfen, an welchen Straßen Zu- und Ausfahrten möglich sind.

Der Standort wird an den öffentlichen Personennahverkehr durch die neue Stadtbahnlinie U 12 mit der neuen Haltestelle Budapest-Platz auf der Brücke gut angebunden.

8. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben werden (Anlage 3, Checkliste zum Scoping).

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 30.12.2015

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor