

Flächennutzungsplan Stuttgart Änderung Nr. 59

im Bereich
Nordbahnhof-/Friedhofstraße
in Stuttgart-Nord

Planzeichnung



Flächennutzungsplan Änderung Nr. 59

STUTTGART



Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Nordbahnhof-/Friedhofstraße Stuttgart-Nord

Planzeichnung vom 09.05.2017

Aufstellungsbeschluss UTA (nur B-Plan Stgt 272)

22.07.2014

Auslegungsbeschluss UTA

Feststellungsbeschluss GR

Genehmigung RP

Bekanntmachung im Amtsblatt



Geltender Stand

Gemischte Baufläche (Bestand) 3,50 ha
Grünfläche Parkanlage,
Landschaftspark (Planung) 0,10 ha

Maßstab 1 : 5 000

Kartengrundlage: Stadtmessungsamt



Beabsichtigte Darstellung

Wohnbaufläche (Umnutzung) 3,60 ha

Maßstab 1 : 5 000

Kartengrundlage: Stadtmessungsamt

Flächennutzungsplan Stuttgart

Änderung Nr. 59

Nordbahnhof-/Friedhofstraße in Stuttgart-Nord

Bauflächen

Planung	Bestand	
		Wohnbaufläche
		Gemischte Baufläche
		Gemischte Baufläche Verwaltung
		Gewerbliche Baufläche
		Sonderbaufläche
		Sonderbaufläche Bund mit Angabe der Folgenutzung, z.B.: (Wald)
		Sonstige Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung, z.B.: Großmarkt
		Großflächiger Einzelhandel
		Kombination aus 2 unterschiedlichen Nutzungsarten, z.B.: Wohn- und sonstige Grünfläche
		Größere Umnutzungsflächen im Bestand (z.B.: Wohnbaufläche)

Zentrale Lagen (Versorgungszentren)

Bestand	
	City mit oberzentraler Funktion
	Zentrale Lagen in den B-/C-Zentren
	Zentrale Lagen mit örtlicher Bedeutung (D-Zentren, Nachbarschaftszentren N1)

Flächen für den Gemeinbedarf

Planung	Bestand	
		Flächen für den Gemeinbedarf
		Überörtliche Verwaltung
		Hoch- oder Höhere Fachschule, Universität
		Gebäude für Kultur und Versammlung
		Größere Krankenhäuser
		Feuerwehr
		Hallenbäder
		Sonstige Gemeinbedarfsflächen einschließlich Schulen
		Größere Gebäude für soziale Zwecke (Alten- und Behinderteneinrichtungen, Bürgerhäuser)

Ver- und Entsorgungsflächen

Planung	Bestand	
		Ver- und Entsorgungsflächen
		Kraftwerk
		Umspannwerk
		Abfallverwertungsanlage, Deponie
		Heizkraftwerk
		Gasversorgungsanlage
		Wasserwerk
		Wasserbehälter
		Kläranlage
		Richtfunkleinrichtungen
		Sonstige Versorgungsflächen
		Elektrische Freileitung ab 100 KV
		Hauptleitungen für Wasser und Gas

Verkehrsflächen

Planung	Bestand	
		Bundesautobahn, Strassentyp I
		Regionale Verbindung, Strassentyp II
		Gemeinde-/Stadtteilverbindung, Strassentyp III
		Haupterschließungsstrasse/Verbindung zum übergeordneten Netz, Strassentyp IV
		Tunnelstrecken, z.B. Strassentyp III
		Parkieranlagen
		Flächen für Bahnanlagen
		S-Bahn mit Haltestelle
		Stadtbahn / Strassenbahn mit Haltestelle
		Vermerk der neuen Linienführung "S 21"
		Fläche für den Luftverkehr
		City-Logistik-Zentrum

Grünflächen

Planung	Bestand	
		Grünflächen
		Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark
		Sonstige Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung, z.B. Wal
		Sportfläche
		Freibad
		Friedhof
		Dauerkleingartenanlage
		Kleintierzuchtanlage
		Jugendfarm/Aktivspielplatz
		Zeltplatz, Campingplatz
		Grünkorridor/Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche
		Grünverbindung/ - durchlass
		Grünsanierungsbereiche
		Gartenhausgebiete

Flächen für Landwirtschaft, Wald, Wasser und Bode

Planung	Bestand	
		Allgemeine Fläche für die Landwirtschaft, z.B. Acker und flurbereinigte Rebflächen
		Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen, z.B. Erholung, Klima, Wasser, Boden oder Flora/Fauna
		Landwirtschaftliche Betriebe im Aussenbereich/ Erwerbsgartenbau (Glashäuser)
		Aussiedlerhof
		Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
		Waldfläche
		Wasserfläche
		Wasserfläche, Hafen, Fläche für die Wasserwirtschaft
		Bundeswasserstrasse
		Offene Hochwasserrückhaltebecken, teilweise mit Angabe der Dauerstau- bzw. Hochwasserstaulinie
		Wasserrückhaltefläche
		Überschwemmungsgebiet
		Heilquellen
		Altlasten:
		Kennzeichnung von Flächen/Bereichen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
		Hinweis auf Flächen/Bereiche mit begründetem Verdacht auf erhebliche Bodenverunreinigungen

Sonstiges

Planung	Bestand	
		Landschaftsschutzgebiet
		Naturschutzgebiet
		Wasserschutzgebiete III (mit Zonen I und II)
		Grabungsschutzgebiet
		Grenzlinien, an denen besondere Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich
		Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
		Fluglärmkontur 65 dB(A) und 70 dB(A) nach DIN 45643
		Gemarkungsgrenze Stuttgart
		Stadtbezirksgrenzen
		Stadtteilgrenzen
		Flächen, die nicht zur Genehmigung vorgelegt wurden
		Flächen, die von der Genehmigung ausgenommen wurden

Flächennutzungsplan Stuttgart Änderung Nr. 59

im Bereich
Nordbahnhof-/Friedhofstraße
in Stuttgart-Nord

Begründung



Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplans Nordbahnhof-/Friedhofstraße in Stuttgart-Nord

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung

1. Grund für die FNP-Änderung und Planungserfordernis
2. Lage, Abgrenzung des Plangebietes, Bestandssituation
3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
4. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht
5. Inhalt der FNP-Änderung
6. Flächenbilanz
7. Grünplanerische Aspekte und Umweltbelange
8. Prüfung von Standortalternativen
9. Hinweise auf die verbindliche Bauleitplanung

1. Grund für die FNP-Änderung und Planungserfordernis

Die Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) beabsichtigt, das Gelände der ehemaligen Firma Auto Staiger neu zu ordnen, zu entwickeln und aufzuwerten. Die Neuordnung des Plangebietes folgt dem städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziel hier, ebenso wie auf dem nördlich angrenzenden Gebiet, zur Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischen Wohnraum eine urbane Bebauung mit hoher architektonischer Gestalt- und Wohnqualität, eingebunden in ein attraktives Wohnumfeld, zu entwickeln.

Ein Investor hat das bisher gewerblich genutzte Areal der Firma Auto Staiger erworben, woraus sich die Möglichkeit zur Umnutzung des Areals ergibt. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) soll zur Anwendung kommen.

Gleichzeitig beabsichtigt der Eigenbetrieb Leben und Wohnen (ELW) der LHS, das auf eigenem Grundstück gelegene Männerwohnheim an der Nordbahnhofstraße aufzugeben und durch den Neubau einer Betreuungseinrichtung für Männer an der Friedhofstraße zu ersetzen. Darüber hinaus ist angedacht, auf dem ehemaligen Auto-Staiger-Areal die Pflegeakademie des ELW zu realisieren.

Um für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine große Vielfalt an Planungsvarianten zu haben, lobte der Investor zusammen mit dem Eigenbetrieb Leben und Wohnen (ELW) am 12. Februar 2013 einen Wettbewerb aus.

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 Nordbahnhofsviertels.

Zur Umsetzung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele ist die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Das Baugebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, dazu ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Stgt 272 die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich.

2. Lage, Abgrenzung des Plangebietes, Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gesamtprojekts „Rosenstein“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord. Es befindet sich nördlich des Stuttgarter Hauptbahnhofs, am Rande des Nordbahnhofviertels.

Im Osten wird das Plangebiet von der Nordbahnhofstraße, im Süden von der Friedhofstraße und im Westen vom Israelitischen Friedhof als Teil des Pragfriedhofs begrenzt.

Der Bereich in und um den Geltungsbereich der FNP-Änderung ist bzw. war durch unterschiedlichste Nutzungen und Gebäude geprägt.

Die öffentliche Grünfläche entlang des Pragfriedhofs stellt eine wichtige Wegeverbindung von der Friedhof- zur Eckartstraße dar. Sie setzt sich außerhalb des Plangebiets weiter nach Norden fort und bildet damit eine wichtige Grünverbindung zwischen der Eckartstraße im Norden und der Friedhofstraße im Süden im ansonsten dicht besiedelten Nordbahnhofviertel. Sie stellt sich als intakte Grünanlage mit stattlichem Baumbestand dar. Innerhalb der Grünanlage befinden sich verschiedene Spiel- und Sportflächen. Dazu zählen eine inzwischen eingehauste Skateranlage, die planungsrechtlich gesichert werden soll sowie weitere Spiel- und Sportflächen mit einem hohen Nutzungs- und Erholungswert für die Bewohner des Nordbahnhofviertels.

Die Gebäude auf dem ehemaligen Auto-Staiger-Areal sind mittlerweile abgebrochen. Das Männerwohnheim auf dem Grundstück des Eigenbetriebs Leben und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart (ELW) (Nordbahnhofstraße 21) soll ebenfalls abgebrochen werden, sobald der Ersatzbau an neuer Stelle an der Friedhofstraße innerhalb des Plangebietes fertiggestellt ist.

Nach Abbruch der Bestandsgebäude im Geltungsbereich werden außer der eingehausten Skateranlage und dem Gebäude Nordbahnhofstraße 31 (Flst. 9388/2), das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch Bestand der Planungen war, nun jedoch aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wird, da das Grundstück aktuell nicht zur Überplanung zur Verfügung steht, keine weiteren Gebäude verbleiben.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung, mit einer Größe von ca. 3,6 ha, umfasst die Flächen des ehemaligen Auto-Staiger-Areals Nordbahnhofstraße 25 und Friedhofstraße 14 (Flst. 9388/1, 9337 und 9378/2), der Nordbahnhofstraße 31 (Flst. 9388/2), die Fläche des ehemaligen Männerwohnheims Nordbahnhofstraße 21 (Flst. 9302/4 und 9302), Teile der Verkehrsflächen der Friedhof- und Nordbahnhofstraße sowie einen Teil des städtischen Flurstücks 9378/3, das als öffentliche Grünfläche und Skateranlage genutzt wird.

Auch das Grundstück Nordbahnhofstraße 31 wird unabhängig von seiner Verfügbarkeit in das Verfahren zur Änderung des FNP mit einbezogen, da der FNP die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung aufzeigt und auch der nördlich angrenzende Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Beibehaltung der Darstellung dieser ca. 0,3 ha großen Fläche als gemischte Baufläche ist sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus Gründen der Darstellungsschwelle des FNP nicht gewollt.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Änderung Nr. 59 des FNP Stuttgart erfolgt im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB. Die hierfür gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt. Das heißt, dass

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (auch die Umnutzung einer 0,1 ha großen Grünfläche in Wohnbaufläche verletzt die Grundzüge der Planung nicht, da diese Fläche nahezu vollständig mit einer Skaterhalle überbaut ist),
- die in § 13 Absatz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen erfüllt sind,
- die Änderung in ihrem räumlichen Umfang und Inhaltlich funktionell von geringer Bedeutung ist.

Somit wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

4. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

Regionalplan

In dem seit 12. November 2010 verbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Bereich entsprechend dem damaligen Erhebungsstand als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Der Planung stehen keine raumordnerischen Ziele entgegen.

Flächennutzungsplan

Die FNP-Änderung ist erforderlich, um die Ziele des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Stgt 272 umsetzen zu können.

Die vorgesehenen Nutzungsabsichten entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen FNP Stuttgart. Hierin sind die überplanten Flächen als Gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Die öffentliche Grünanlage entlang

des Pragfriedhofs wird als Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Planung) dargestellt. Im südlichen Teil des Plangebietes ist im FNP ein Grünkorridor dargestellt, im nördlichen Bereich ist zusätzlich ein Grünsanierungsbereich eingetragen. Um die Wohnbebauung auf dem ehemaligen "Auto-Staiger-Areal" realisieren zu können und die Skaterhalle planungsrechtlich zu sichern, muss der FNP geändert werden, damit der Bebauungsplan hieraus entwickelt ist. Dies erfolgt als Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Stuttgart stellt keine über die FNP-Darstellung hinausreichenden Maßnahmen dar.

Bebauungspläne und andere Satzungen

Bebauungspläne

Für das Gebiet gelten derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1997/03, der hier ein Autohaus mit Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen sowie Einrichtungen für Wartung und Reparatur zulässt sowie alte Baulinienpläne aus den Jahren 1895 - 1912 i.V.m. der Baustaffel 3 (Gemischtes Gebiet) gemäß Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935.

Darüber hinaus gelten die Bebauungspläne Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet (1985/18) sowie Vergnügungseinrichtungen und andere Citybereich (2003/22).

Vorranggebiet der Stadterneuerung/Vorkaufsrechtssatzung

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadterneuerungsvorranggebiets (SVG) 7 – Nordbahnhof/Bürgerhospital – mit Vorkaufsrechtssatzung 2012/23.

Planfeststellung U12

Im Zuge von Stuttgart 21 wird die Stadtbahnlinie U15 durch die Stadtbahnlinie U12 ersetzt und dabei auch die Linienführung verändert. Die U12 wird zukünftig durch das Europaviertel und weiter entlang der Nordbahnhofstraße geführt. Die Trasse in der Friedhofstraße entfällt. Die neue Trasse der U12 ist planfestgestellt.

Heilquellenschutz

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.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung vom 20. Dezember 2013 der LHS zum Schutz von Grünbeständen.

5. Inhalt der FNP-Änderung

Städtebauliches Konzept

Die LHS beabsichtigt, das Gelände der ehemaligen Firma Auto Staiger neu zu ordnen, zu entwickeln und aufzuwerten. Die Neuordnung des Plangebietes steht im Zusammenhang mit der nördlich anschließenden Wohnbebauung „Nordbahnhofstraße/Eckartstraße“ und bildet den Auftakt zur Gesamtentwicklung „Rosenstein“. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld sowie der westlich angrenzenden Grünanlage (Pragfriedhof) soll im Geltungsbereich ein hochwertiges, urbanes Wohnquartier und die bestehende Skateranlage planungsrechtlich gesichert werden.

Dazu soll im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden und die innerhalb der Grünfläche bestehende Skateranlage als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Die geplanten Nutzungsabsichten entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen FNP Stuttgart. Für die Umsetzung der Planungsidee ist die bisherige FNP-Darstellung Gemischte Baufläche (Bestand) und ein Teil der Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Planung) entsprechend der Planzeichnung vom 6. Februar 2017 in Wohnbaufläche (Umnutzung) zu ändern.

Dem im FNP Stuttgart im nördlichen Teil des Gebiets dargestellten Grünanierungsbereich sowie dem südlich eingetragenen Grünkorridor wird durch ein nutzungsübergreifendes Grün- und Freiraumkonzept, das dem neuen Wohngebiet Mitte und Struktur gibt, Rechnung getragen.

Der vorhandene Baumbestand wird wo möglich erhalten oder zur straßen- und wegebegleitenden Reihe ergänzt. Die zu erhaltenden Bäume an der Nordbahnhofstraße werden von der Baumaßnahme nicht tangiert.

An der Friedhofstraße schließt eine raumkantenbildende Zeilenbebauung, aufgelockert durch das „Tor zum Park“ sowie durch die westliche Zufahrt von der Friedhofstraße, das Gebiet im Süden ab. Auch hier prägt eine begleitende Baumreihe den Charakter der Straße.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Neuordnung berücksichtigt die städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld (Wohnnutzungen im Norden und Süden des Plangebiets) und trägt so dazu bei, das städtebauliche Ziel das Gebiet neu zu ordnen, zu entwickeln, aufzuwerten und umzusetzen.

Das neue Wohngebiet wird mit den gewachsenen Strukturen des Quartiers verbunden.

Verkehrskonzept

Der Geltungsbereich ist sowohl hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) als auch des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) hervorragend erschlossen. Die bestehenden und neu geplanten Straßen sind für das zusätzliche Verkehrsaufkommen geeignet.

Die äußere Erschließung des Plangebiets und der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sind über die Friedhofstraße und Nordbahnhofstraße gegeben.

6. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche vorher	Fläche nachher	Differenz
Gemischte Baufläche (Bestand)	3,50 ha	0 ha	-3,50 ha
Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Planung)	0,10 ha	0ha	-0,10 ha
Wohnbaufläche (Umnutzung)	0	3,60 ha	+ 3,60 ha

7. Grünplanerische Aspekte/Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann auf eine förmliche Umweltprüfung und einen Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, verzichtet werden. Unabhängig davon sind die Umweltbelange, soweit sie für die Flächennutzungsplanung relevant sind, in die Abwägung einzustellen. Es ist darzulegen, ob und welche negativen Umweltwirkungen durch die Planung hervorgerufen werden und wie diese vermieden oder vermindert werden bzw. auszugleichen sind.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Nordbahnhof-/Friedhofstraße als Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden dabei die Umweltbelange im Rahmen einer Umweltprüfung erhoben und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Durch die Umnutzung der Flächen werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Pflanzen und Tiere/Biodiversität, Boden, Klima und Luft, Wasser, Stadt/Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter erwartet.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind zum Teil vertiefende Untersuchungen erforderlich.

7.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit:

Beschreibung und Wirkung des Planvorhabens:

Umnutzung bislang gemischt genutzter Bauflächen in Wohnbaufläche. Sicherung der bestehenden Skaterhalle im Grünzug, durch die Darstellung als Wohnbaufläche. Die Umnutzung von gemischt genutzter Baufläche in Wohnbaufläche führt zu einer Reduzierung der gewerblichen Nutzungen und damit zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes durch Verringerung der Versiegelung, Erhöhung der Durchgrünung, Verminderung der Lärmemission.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung im Vergleich zum Belassen des planungsrechtlichen Status Quo:

Die Umnutzung von bereits baulich genutzten Flächen entspricht dem Grundsatz der „Innen- vor Außenentwicklung“ und stellt für sich bereits einen positiven Beitrag zur Erfüllung der städtebaulichen Ziele zur Schonung natürlicher Ressourcen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Dabei gelingt es, durch die Umnutzung eines ehemals gemischt genutzten Quartiers zu einer Wohnbaufläche sowohl den Bereich des neuen Stadtquartiers als auch die umgebenden Bereiche mit unterschiedlichem Nutzungsmix aufzuwerten. Hierzu trägt auch bei, dass die eher "abgeschotteten" Flächen künftig auch der Allgemeinheit zugänglich und die am Rand zum Pragfriedhof gelegenen Freizeiteinrichtungen besser erreichbar sein werden.

Der durch die künftige Wohnnutzung entstehende MIV führt weder innerhalb des Plangebiets noch an der Umgebungsbebauung zu Auswirkungen, welche in erheblichem Maß über die bereits bestehenden Vorbelastungen hinausgehen. Den auf Ebene der Bebauungsplanung ermittelten Überschreitungen einzelner Richt- und Orientierungswerte durch Lärmimmissionen kann im Rahmen der üblichen bautechnischen Vorkehrungen nach DIN 4109 an den Gebäuden begegnet werden.

Fazit:

Überwiegend deutlich positive Wirkung auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biodiversität:

Beschreibung und Wirkung des Planvorhabens:

Durch die Umnutzung der gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche und die zukünftige Darstellung der bestehenden Skaterhalle als Wohnbaufläche statt als Grünfläche werden keine naturschutzfachlich hochwertig einzustufenden Vegetationsstrukturen berührt. 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 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart fallen, entfernt/gerodet werden. Hierfür muss entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzsatzung adäquater Ersatz geschaffen werden.

Eine räumlich auf die Baugrundstücke begrenzte artenschutzfachliche Untersuchung hat die Fragen nach evtl. artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen 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 lokale Populationen einzelner Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz, Stieglitz, Kohl- und Blaumeise) und Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus) Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ausreichendem Umfang neu geschaffen werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung wird durch den Bebauungsplan die Grünanlage entlang des Pragfriedhofs als Grünverbindung planungsrechtlich gesichert und somit das im FNP dargestellte Ziel einer Grünverbindung umgesetzt. Darüber hinaus findet auch die im FNP mit einem Grünkorridor überlagerte Friedhofstraße im Bebauungsplan in Form von straßenbegleitenden Baumquartieren Berücksichtigung.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung im Vergleich zum Belassen des planungsrechtlichen Status Quo:

Die im Rahmen der Neubebauung auf den Grundstücken verloren gehenden kleinflächigen Vegetationsstrukturen werden durch die geplante Freiraumgestaltung bei der Entwicklung des Quartiers mehr als ersetzt – dies betrifft sowohl die reine Flächengröße (bspw. auch Begrünung unterbauter Flächen oder von Dächern) als auch die Qualität, was durch eine verringerte Beeinträchtigungssituation zusätzlich verbessert wird.

Hinsichtlich der vorkommenden geschützten Tierarten bzw. der Eingriffs-Ausgleichsproblematik sind auf der Ebene der Bebauungsplanung Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu ergreifen.

Die größeren Bäume entlang der Nordbahnhofstraße sollen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Mit den in der Planung vorgesehenen Baumpflanzungen und der Begrünung entlang der Wegeachsen sowie im Wohnumfeld entstehen so zwischen Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße und der Grünanlage am Pragfriedhof neue Grünverbindungen und Vegetationsstrukturen.

Beim Belassen des planungsrechtlichen Status Quo wären höhere Dichten und Versiegelungsgrade möglich gewesen.

Fazit:

Voraussichtlich überwiegend positive Wirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität.

7.3 Schutzgut Boden:

Beschreibung und Wirkung des Planvorhabens:

Das Maß der zulässigen Bodenversiegelung wird durch die Planung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht verändert und gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich reduziert. Die bisherige Darstellung als gemischte Baufläche hätte höhere Dichten und Versiegelungsgrade ermöglicht. Die Darstellung der baurechtlich genehmigten Skaterhalle als Wohnbaufläche anstatt Grünfläche führt dagegen zu keiner Änderung des Maßes der Bodenversiegelung gegenüber dem aktuellen Zustand.

Mit der Umnutzung sind positive Effekte hinsichtlich der Bodenfunktionen als Standort für natürliche Vegetation sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt verbunden.

Auch hinsichtlich der Filterfunktion für anorganische und organische Schadstoffe entstehen aufgrund der Reduzierung der Versiegelungsrate positive Effekte.

Im Geltungsbereich der FNP-Änderung liegen der Altstandort „Auto-Staiger/Shell, Rand S 21 A1“ (Informationssystem Altlasten Stuttgart 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 Änderungen der Exposition oder Nutzung sind nicht ausgeschlossen. Daher sind mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte im Fall einer Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung im Vergleich zum Belassen des planungsrechtlichen Status Quo:

Die planungsrechtlich mögliche Versiegelung wird sich im Hinblick auf die Nutzungsänderung von Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche sowie gegenüber der heutigen Situation reduzieren. Vor allem am westlichen Rand der Baugrundstücke sowie beim Männerwohnheim entstehen Garten- und Grünflächen, die insgesamt eine Verbesserung der Bodenfunktionen mit sich bringen.

Positiv wird sich auch die notwendige Altlastensanierung auswirken, da hierbei eine geordnete und überwachte Dekontamination und Entsorgung gewährleistet wird.

Im Rahmen der Bauvorbereitung erfolgt eine Sicherung bzw. Entsorgung im Untergrund vorhandener bodengefährdender Stoffe und Ablagerungen.

Fazit:

Bezogen auf vorhandenes Planungsrecht: Keine wesentliche Veränderung

Bezogen auf tatsächliche gebaute Ist-Situation: Voraussichtlich positiv.

7.4 Schutzgut Wasser:

Beschreibung und Wirkung des Planvorhabens:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Planung ändern sich die grundsätzlichen Verhältnisse hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate nicht bzw. ist durch Reduzierung der Versiegelung eher mit positiven Effekten zu rechnen.

Die Regenrückhaltung wird verbessert und die Verdunstungsleistung innerhalb der Bauflächen aufgrund von Wohnumfeldbegrünung (auch auf unterbauten Flächen) und Dachflächenbegrünung wird erhöht.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung im Vergleich zum Belassen des planungsrechtlichen Status Quo:

Zwar verbleiben im Vergleich zu der baurechtlich möglichen Bodenversiegelung auf einer gemischten Baufläche und dem Oberflächenabfluss die Verhältnisse zur Grundwasserneubildung im Wesentlichen unverändert. Die Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Wohnumfeldbegrünung einschließlich der Begrünung von unterbauten Flächen werden jedoch zu einer Erhöhung des Vegetationsanteils führen und damit eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagsmengen und Verdunstung mit sich bringen.

Fazit:

Voraussichtlich positive Wirkung auf das Schutzgut Wasser.

7.5 Schutzgut Klima und Luft sowie Anpassung an den Klimawandel:

Beschreibung und Wirkung des Planvorhabens:

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.

Die thermische Belastung wird durch die Erhöhung des Vegetationsanteils bzw. Anteil der begrünten Flächen bei der Entwicklung einer Wohnbaufläche anstatt einer gemischten Baufläche des Baugebiets verringert. Die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich der Skaterhalle anstatt einer Grünfläche fällt dabei nicht ins Gewicht.

Temporär werden durch die Entfernung/Rodung des Baumbestands innerhalb der Bauflächen die lufthygienisch wirksamen (Filterfunktion) Elemente reduziert, langfristig wird dies jedoch durch Neupflanzungen ausgeglichen.

Die Erhöhung des Vegetationsanteils auf einer Wohnbaufläche (Wohnumfeldbegrünung, Dachbegrünung) trägt zu einer Verminderung der thermischen Belastung bei.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung im Vergleich zum Belassen des planungsrechtlichen Status Quo:

Gegenüber den mit der derzeit vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen der mikroklimatischen Verhältnisse und der Durchlüftungssituation wird mit der Planung eine Verbesserung erzielt. Der Anteil klimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsanteile wird deutlich erhöht, bei gleichzeitiger Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen bei der Entwicklung zukünftiger Nutzungen aus einer Wohnbauflächendarstellung.

Durch das vorgesehene Baukonzept ist mit einer Verbesserung des Mikroklimas zu rechnen. Der Anteil an begrünter Freifläche im bisher überwiegend versiegelten Bereich der Baugrundstücke wird durch das Baukonzept deutlich erhöht. Die begrünten Freiflächen sowie die zahlreichen Baumneupflanzungen bringen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit mit sich.

Zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse sollen auf Baukonzeptebene Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Dachflächen und Oberflächen von Unterbauten sowie zu wasserdurchlässigen Belägen beitragen. Dabei ist zu beachten, dass die Dachbegrünungen gleichzeitig mit einem innovativen Energiekonzept mit Photovoltaik und Sonnenkollektoren umgesetzt werden soll, das seinerseits zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes und damit der globalen Klimaerwärmung entgegenwirkt.

Der Entfernung lufthygienisch wirksamer Bestandsbäume im Bereich der Baugrundstücke kann auf Baukonzeptebene durch die Verpflichtung zur Neupflanzung im Zusammenhang mit der Freiraumplanung adäquat entgegengewirkt werden.

Fazit:

Überwiegend positive Wirkung auf das Schutzgut Klima und Luft sowie Anpassung an den Klimawandel/Erfüllung von Klimaschutzziele.

7.6 Schutzgut Erholung und Stadtbild:

Beschreibung und Wirkung des Planvorhabens:

Durch die Planänderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche werden der Abriss und die Neubebauung mit der Entwicklung einer qualitätvollen Freiraumstruktur werden Verbesserungen im stadträumlichen Kontext erreicht und die bestehende Skaterhalle planungsrechtlich gesichert. Zwar entfällt baubedingt zunächst der Baumbestand innerhalb der Baugrundstücke, hier wird jedoch adäquater Ersatz und eine langfristige Aufwertung im Rahmen der Freiraumgestaltung geschaffen. Die Planänderung von Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich der bestehenden Skaterhalle führt zu keiner Änderung der Situation.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung im Vergleich zum Belassen des planungsrechtlichen Status Quo:

Die teils großmaßstäblichen Bestandsgebäude der bislang gewerblichen Nutzung und des alten Männerwohnheims hatten eher negative Wirkungen auf das hier heterogene Stadtbild und werden durch die Neubebauung ersetzt. Die geplante Wohnbaufläche fügt sich in die bisherige Entwicklung der Umgebungsbereiche ein und wird das bereits am Nordrand des Plangebiets entstandene Quartier ergänzen. Insgesamt entsteht ein dem städtischen Kontext angepasstes qualitätvolles Stadtquartier, das zusätzlich durch eine adäquate Gestaltung der neuen Freiflächen an Attraktivität gewinnt.

Fazit:

Deutlich positive Wirkung auf das Schutzgut Erholung und Stadtbild.

7.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung und Wirkung des Planvorhabens:

Im Planbereich befinden sich keine geschützten Kultur und Sachgüter. Es wird eine indirekte Aufwertung benachbarter Kulturdenkmale (Martinskirche und Pragfriedhof) durch eine verbesserte Anbindung bzw. Sichtbarkeit erzielt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung im Vergleich zum Belassen des planungsrechtlichen Status Quo:

Die Martinskirche mit Der-Gute-Hirte-Brunnen (§ 2 DSchG) nördlich des Quartiers wird mehr in den Fokus gerückt, der Pragfriedhof (mit angrenzendem Grünzug) erfährt durch die der Allgemeinheit zugänglichen Wegeachsen durch das neue Gebiet eine bessere Anbindung.

Fazit:

Voraussichtlich positive Wirkung auf das Schutzgut Erholung und Stadtbild.

7.8 Eingriffe in Natur und Landschaft:

Die FNP-Änderung Nr. 59 schafft eine wichtige planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung des Gesamtbereichs. Das bisherige Planungsrecht ermöglicht bereits einen Eingriff. Durch die FNP-Änderung ergibt sich kein weiterer Ausgleichsbedarf. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt. Inwieweit in der Gesamtbilanz mit den Regelungen des Bebauungsplans naturschutzrechtliche Eingriffe verbunden sind, wurde anhand einer Gegenüberstellung des Zustands nach aktuellem Planungsrecht mit der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Reduzierung der Intensität der Inanspruchnahme (Dachbegrünung, etc.) bilanziert. Durch die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt rechnerisch ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.

8. Prüfung von Standortalternativen

Bei der Planung handelt es nicht um eine Neuerschließung von Bauland. Der Planbereich ist im aktuellen FNP bereits als Gemischte Baufläche dargestellt und städtebaulich genutzt. Die bestehende Skaterhalle, die bisher als Grünfläche dargestellt ist, wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird durch die FNP-Änderung Nr. 59 das Leitbild der Innenentwicklung der Stuttgarter Flächennutzungsplanung konsequent umgesetzt. Die LHS handelt nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, d. h., dass die erneute Inanspruchnahme bereits städtebaulich genutzter Flächen und Flächenrecycling, der Neuinanspruchnahme unbebauter Flächen vorzuziehen sind. Die erneute Nutzung der bisher gewerblich genutzten Fläche für Wohnungsbau im Rahmen der Planung erfüllt diesen Grundsatz. Der erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen ist durch die „Zeitstufenliste Wohnen 2014“ (GRDrs. 74/2014) nachgewiesen. Bei der Erarbeitung dieser Zeitstufenliste Wohnen werden auf Grundlage des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) sämtliche Bauflächenpotenziale auf ihre Tauglichkeit bezüglich einer Wohnbauentwicklung geprüft und ihre Verfügbarkeit zeitlich eingeordnet. Die Änderung der Nutzungsdarstellung im Bereich der bestehenden Skaterhalle ist ebenfalls mit den o. g. Grundsätzen vereinbar.

Geeignete Alternativen für die geplanten Nutzungen, bzw. zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum zu schaffen und den Bereich des ehemaligen Auto-Staiger-Areals neu zu ordnen und aufzuwerten, stehen nicht zur Verfügung.

9. Hinweise auf die verbindliche Bauleitplanung

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nordbahnhofstraße/Friedhofstraße in Stuttgart-Nord (Stgt 272) aufgestellt. In diesem Verfahren sind unter anderem grünplanerische und naturschutzrechtliche Belange sowie Belange des Immissions- und Stadtklimaschutzes zu ermitteln und abschließend zu bewerten.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 9. Mai 2017

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor