

Stuttgart, 22.01.2019

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Am Zollamt (Ca 283/5)
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Einbringung	öffentlich	05.02.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	06.02.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beschlussfassung	öffentlich	12.02.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	13.03.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.03.2019
	Beschlussfassung	öffentlich	28.03.2019

Beschlussantrag

Der am 17. Februar 2009 zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan NeckarPark (Ca 283) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt wird in Teilbereichen weitergeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Am Zollamt (Ca 283/5) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt vom 8. Januar 2019 und die Begründung mit Umweltbericht mit gleichem Datum sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Am Zollamt (Ca 283/5) ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Zur weiteren Entwicklung des NeckarParks soll im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ein hoher Wohnanteil zwischen der Bahnlinie (gleisparalleler Grünzug) und der

verlegten Benzstraße realisiert werden. Dazu ist es notwendig, die Wohnnutzung in einem Urbanen Gebiet gem. § 6 a BauNVO auszuweisen und durch eine Riegelbebauung entlang der verlegten Benzstraße vor Lärm zu schützen.

Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplanentwurf folgende Ziele:

- Sicherung der lokalen Erschließung der Bebauung.
- Umsetzung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts mit Berücksichtigung von Car-Sharing, Elektromobilität und einer hohen Qualität für den Rad- und Fußverkehr.
- Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen der angrenzenden Veranstaltungsstätten.
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von privaten und öffentlichen Kfz- und Radabstellplätzen.
- Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts durch Begrünungsmaßnahmen und Regenwasserrückhaltung.
- Die Wohnnutzung wird unter Berücksichtigung der Fachgutachten, insbesondere zu Schallschutz, lufthygienischen Betrachtungen, Geruchsgutachten und lichttechnischer Untersuchung, realisiert.
- Die für diese Urbanen Gebiete notwendige nicht störende gewerbliche Nutzung wie z. B. Läden, Praxen, Büros sollen vorrangig entlang der Hanna-Henning-Straße entstehen.
- Die Kerngebietsnutzung entlang der Benzstraße wird ausschließlich für nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen.
- Altes Zollamt, Q 11.1 - hier sollen auf dem städtischen Grundstück u. a. Nutzungen kultureller Art ermöglicht werden, die das Gemeinwesen stärken, jedoch wohnverträglich zu gestalten sind.
- Sicherstellung der Bedarfsdeckung von Kinderbetreuungsplätzen und einer guten sozialen Infrastruktur.

Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gemeinsam mit anderen Teilbebauungsplänen im NeckarPark (Ca 283/1.1, Ca 283/1 und Ca 283/2) im Zeitraum vom 22. Juni 2012 bis zum 5. Juli 2012.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am Montag, 25. Juni 2012 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt.

Anregungen in der Bürgerbeteiligung wurden nicht vorgebracht.

Auf informeller Ebene wurde am 17. März 2018 vor Ort im Stadtarchiv eine offene Informationsveranstaltung zum Stand des Verfahrens durchgeführt. Weitere informelle Formate der Beteiligung sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen, insbesondere zur Entwicklung des Zollamt-Areals.

Finanzielle Auswirkungen

Der Planungsvorteil beträgt bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) ca. 45. Mio. €.

Die Kosten der städtischen Infrastruktur wie Verkehr, Energie, Bildung, Tageseinrichtungen für Kinder werden dem Gemeinderat im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben vorgelegt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Ref. WFB, AKR, SOS, JB, SI, T, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

GR-Antrag Nr. 108/2018 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Altes Zollamt im NeckarPark – Kulturinsel sicherstellen.

GR-Antrag Nr. 96/2018 Die STAdTISTEN, Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS, FDP Konzept der Kulturinsel im Rathaus vorstellen.

GR-Antrag Nr. 46/2018 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN - Quartiersparkhaus und Energiezentrale NeckarPark – Ein innovatives Konzept für die Mobilität von Morgen.

Erledigte Anfragen/Anträge:

GR-Antrag Nr. 47/2018 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN VHS-Außenstelle auf Q10 prüfen.

GR-Antrag Nr. 45/2018 SPD Das Bildungshaus NeckarPark für die Zukunft bauen - keine Grundstücksteilung - statt dessen ein ausreichendes Sporthallen- und Außenflächenangebot!

GR-Antrag Nr. 42/2018 Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS Bildungshaus NeckarPark - die beste Lösung muss her!

GR-Antrag Nr. 41/2018 CDU Sporthallengröße beim Neubau im NeckarPark verdoppeln.

GR-Antrag Nr. 227/2017 Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, FDP - NeckarPark – Q 10 Süd jetzt nicht verkaufen.

GR-Antrag Nr. 185/2017 FDP, CDU-Gemeinderatsfraktion, Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS, Die STAdTISTEN Kulturinsel (KIS) erhalten!

GR-Antrag Nr. 168/2017 SPD und CDU Neues Wohngebiet NeckarPark: Bildung als Standortfaktor.

GR-Antrag Nr. 45/2017 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Geschosswohnungsbau aus Holz – Nachhaltiges Bauen in Stuttgart.

GR-Antrag Nr. 43/2017 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Größere Entwicklungsflächen als Urbane Gebiete ausweisen - Mehr Wohnraum schaffen auf Bestandsflächen III.

GR-Antrag Nr. 192/2017 SPD Neues Wohngebiet NeckarPark: Areal des ehemaligen Zollamts - was soll dort alles stattfinden ?

GR-Antrag Nr. 326/2016 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Verkehrswende auch im NeckarPark, die Daimler AG mitnehmen - Ein gemeinsames Mobilitätskonzept für den NeckarPark

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 8. Januar 2019
3. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) vom 8. Januar 2019
4. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Ca 283)

Ausführliche Begründung

1. Plangebiet

Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) liegt im Stadtbezirk Bad Cannstatt, Stadtteil Veielbrunnen.

Das Gebiet soll zu einem Urbanen Wohngebiet und Kerngebiet entwickelt werden.

Es grenzt an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Benzstraße (Ca 283/2) wie folgt an:

- im Norden und im Osten an den gleisparallelen Grünzug; Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1), Teilgeltungsbereich 2;
- im Süden an die verlegte Benzstraße (Ca 283/2);
- im Westen an den Marga-von-Etzdorf-Platz (Ca 283/1).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,6 ha und umfasst einen Großteil des städtischen Flurstücks 2997/4.

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind weitere Flächen erforderlich, auf denen artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Diese Flächen sind bereits planungsrechtlich in dem Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1) mit den Teilbereichen 1 - 4 sowie mit vertraglichen Regelungen zu den Maßnahmen Flussregenpfeifer (Wendlingen) gesichert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das ehemalige Güterbahnhof-Areal in Stuttgart-Bad Cannstatt soll als Teil des Projektes NeckarPark neu geordnet und einer qualitativ höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Es gilt, die Brachfläche des Areals städtebaulich neu zu ordnen und so ein neues Stadtquartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen, dessen Freiräume sich mit der Umgebung vernetzen und in dem eine gute soziale Infrastruktur geboten wird. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Dies soll über ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 a BauNVO gesichert werden.

Im Weiteren wird im Rahmen dieser Bebauungsplanung die Konzeption Einzelhandel und Zentren für die Landeshauptstadt Stuttgart sowie die Vergnügungsstättenkonzeption berücksichtigt.

Besondere Aufmerksamkeit wurde der Festlegung einer tragfähigen Nutzungsstruktur, einer adäquaten Dichte der Bebauung, der Berücksichtigung ökologischer Anforderungen und der Erstellung eines integrierten Mobilitätskonzeptes gewidmet.

Das alte Zollamt auf Quartier Q 11.1 soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen zu einem Stadtteilzentrum kultureller Art umgebungsverträglich entwickelt werden.

3. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. Februar 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans NeckarPark (Ca 283) im Stadtbezirk Bad Cannstatt beschlossen (Gemeinderatsdrucksache Nr. 923/2008). Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche (Umnutzung) dar. Der Bebauungsplan, der überwiegend Urbanes Gebiet (MU) und entlang der verlegten Benzstraße Kerngebiet (MK) festsetzt, ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 4. Februar 2009 der Gemeinderatsdrucksache Nr. 923/2008 einstimmig zugestimmt.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit anderen Teilbebauungsplänen (Ca 283/1.1, Ca 283/1 und Ca 283/2) im Zeitraum vom 22. Juni 2012 bis zum 5. Juli 2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Bad Cannstatt.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 25. Juni 2012 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde im Oktober 2008 durchgeführt und im Frühjahr 2017 aktualisiert. Die geforderten Gutachten dazu wurden erarbeitet (Anlage 5).

Aufgrund dieser intensiven Vorplanungen erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

4. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 8. Januar 2019 dargelegt (siehe Anlage 2). Auf diese wird Bezug genommen.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht wie folgt zusammengefasst:

1. Einleitung und allgemeine Informationen zum Plangebiet.
2. Bestandserfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) innerhalb der Vorhabenflächen und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens.
3. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.
4. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Die Punkte 2 – 5 beziehen sich immer auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur und sonstige Sachgüter.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft.
7. Sonstige Bewertungsaspekte.
8. Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).

Die bei der Auslegung mit auszulegenden Gutachten und umweltrelevanten Stellungnahmen sind in den Umweltbericht mit eingeflossen.

Verfahren / Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht werden aufgrund der Komplexität des Verfahrens und der umfangreichen umweltbezogenen Stellungnahmen, die bereits vorliegen, nach dem Auslegungsbeschluss 42 Tage in der Planauslage beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Stuttgart-Bad Cannstatt ausgelegt. Im gleichen Zeitraum werden die Unterlagen einschließlich der nachfolgend genannten umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen auch im Internet zur Verfügung gestellt.

Es werden neben dem Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur und sonstige Sachgüter folgende Gutachten von Privaten und wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Einzelhandel, Erschließung, Schall, Geruch, Geologie, Licht und Fauna mit ausgelegt:

Einzelhandel

Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Aktualisierung der Tragfähigkeitsuntersuchung als Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung im neuen Stadtquartier NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt vom 9. November 2011

61-2, Stellungnahme zum Bebauungsplan Am Zollamt (Ca 283/5) vom 25. Juni 2018

Verband Region Stuttgart, Stellungnahme zum Bebauungsplan Am Zollamt (Ca 283/5) vom 16. Mai 2018

Erschließung

diem.baker GbR Ingenieure für Bautechnik, Entwurfsplanung Straßenbau, Sept. 2012 / Nov. 2014

Entwässerung – Vorentwurfsplanung Sept. 2012 / Nov. 2014

Vorplanung Lärmschutzwand Dez. 2012

Auswertung des Erschließungskonzeptes durch Dez. 2009 / August 2015
R+T TOPP Huber-Erlar Hagedorn

Schall

Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1) / Schalltechnische Untersuchung von Braunstein + Berndt GmbH, Soundplan , Projekt Nr. 010 GS 033-3, 26. Juli 2011 (mit allgemeinen Aussagen zum Gesamtgebiet NeckarPark)

Schalltechnische Untersuchung von Braunstein und Berndt GmbH, Soundplan Projekt-nummer 012 GS 058-2 vom März 2014

Bebauungsplan Am Zollamt (Ca 283/5) / Schalltechnische Untersuchung, Projekt Nr. GS 058-4 vom 31. Mai 2018

Cannstatter Volksfest 2015 - 2017, schalltechnische Untersuchungen, Messberichte von Büro Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik

Parkhaus und Energiezentrale im NeckarPark, Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 17 GS 092-2, 5. Juni 2018

Gerüche

Geruchsimmissionsprognose, Müller - BBM, 19. Januar 2011, Bericht Nr. M87 376/1

Stellungnahme Amt für Umweltschutz, 2. März 2018

Luftschadstoffe

Lufthygiene, Amt für Umweltschutz

Planungen zum NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt (Ca 283), ergänzende lufthygienische Einschätzung, Amt für Umweltschutz, 27. Januar 2015

Planungen zum NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt (Ca 283), Fortschreibung der ergänzenden lufthygienischen Einschätzung vom 27. Januar 2015, Amt für Umweltschutz vom 2. März 2018 sowie i.d.F. vom 8. Januar 2019

Flächendeckende Immissionsberechnungen für das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart, Lohmeyer GmbH & Co. KG, März 2009

Geologie, Grundwasser und Baugrund

Geologisches Gutachten zum NeckarPark von Dr. Alexander Szichta Beratungsgesellschaft mbH, 9. Mai 2012

Schadstoffuntersuchung in den Auffüllungen bei zehn neu angelegten Bohrungen, 4. Mai 2012 von Dr. Alexander Szichta Beratungsgesellschaft mbH

Licht

Lichtimmissionsprognose Mercedes-Benz-Arena, DEKRA Stuttgart, 17. Juli 2018

Fauna

Untersuchung zu geschützten Arten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Mercedesstraße / Benzstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, Oktober 2006

Erfassung europäisch geschützter Tierarten (2009 + 2010), Untersuchungsgebiet Nr. 10 – NeckarPark, JATHO Umweltplanungen, 28. August 2010

Bericht zum Bestand von Mauer- und Zauneidechsen auf dem ehemaligen Güterbahnhofareal in Stuttgart-Bad Cannstatt, Dr. Jürgen Deuschle Tier- und Landschaftsökologie, Köngen, September 2013

Ergänzende Angaben zur Betroffenheit der Mauereidechsen im NeckarPark, Dr. Jürgen Deuschle Tier- und Landschaftsökologie, Köngen, 23. Juli 2015

Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1) in Stuttgart-Bad Cannstatt/NeckarPark, Spezielle artenschutztechnische Prüfung (saP), Dr. Jürgen Deuschle, Tier- und Landschaftsökologie, Köngen, März 2014

Bericht zum Bestand der Mauer- und Zauneidechsen auf dem ehem. Güterbahnhofareal 2017, Dr. Jürgen Deuschle, Tier- und Landschaftsökologie, Köngen, Februar 2017/2018

Mauereidechse in Stuttgart, Bestandserfassung 2017, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart 2018

Umweltrelevante Anregungen

- Amt für Umweltschutz 8. Mai 2018
- LNV/BUND 7. Mai 2018
- NABU 7. Mai 2018
- Regierungspräsidium Stuttgart 25. April 2018

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Planungsvorteil beträgt bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) ca. 45. Mio. €.

Die Kosten der städtischen Infrastruktur wie Verkehr, Energie, Bildung, Tageseinrichtungen für Kinder werden dem Gemeinderat im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben vorgelegt.