

Stuttgart, 23.06.2022

Entwicklungskonzept Nachhaltiges Produktivquartier Neckartal-/Voltastraße in Stuttgart-Bad Cannstatt

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|--|------------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | Einbringung | öffentlich | 05.07.2022 |
| Bezirksbeirat Bad Cannstatt | Beratung | öffentlich | 06.07.2022 |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | Beschlussfassung | öffentlich | 12.07.2022 |

Beschlussantrag

1. Das städtebaulich-freiräumliche Entwicklungskonzept Nachhaltiges Produktivquartier Neckartal-/Voltastraße in Stuttgart-Bad Cannstatt wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Es dient als gestalterische Grundlage für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.
2. Die als Regenrückhaltebecken genutzte städtische Fläche (Flst. 334) soll oberirdisch als öffentliche Grünfläche/urbane Bewegungsfläche nach Beendigung der temporären Nutzung durch die EnBW als Baustelleneinrichtungsfläche (BE-Fläche) angelegt werden. Voraussetzung ist, dass die Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) einen geeigneten Ersatzstandort findet, bzw. die Bedarfe an einem bestehenden Standort decken kann.
3. Die Umsetzung der geplanten Grün-/Fußwegeverbindung von der Neckartalstraße zur Voltastraße südwestlich entlang der neuen Werkstatt der Energie Baden-Württemberg (EnBW) und der Voltastraße 15 soll in weiteren Abstimmungen mit der EnBW konkretisiert und gesichert werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung des Entwicklungskonzepts und die Aktivierung von Baupotenzialflächen weiterzuverfolgen.

Kurzfassung der Begründung

1. Anlass

Das Produktivquartier Neckartal-/Voltastraße steht für einen Gewerbestandort in einer urban geprägten Umgebung, welcher sich in einem strukturellen Wandel befindet. Unter

Berücksichtigung der sich verändernden Rahmenbedingungen wurde ein zeitgemäßes städtebaulich-freiräumliches Entwicklungskonzept aufgestellt, das der exponierten Lage des Gewerbegebietes am Neckar gerecht wird.

Das **Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)** hat sich seit 2019 mit seiner Flächenentwicklungsstrategie neu aufgestellt und verfolgt mittlerweile verstärkt die Flächenaktivierung und die Steigerung der Flächeneffizienz u. a. durch Stapelung gewerblicher Nutzungen. In diesem Zuge wurde das Gewerbegebiet Neckartal-/Voltastraße als Pilotstandort für eine konkrete Flächenaktivierung ausgewählt. Dieses Vorgehen deckt sich auch mit den Zielen des **Entwicklungskonzeptes Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS)**, die für dieses Gewerbegebiet eine Neustrukturierung und Neuprofilierung vorsehen.

Die für das Planungsgebiet geltenden Bebauungspläne stammen aus den 1960er-Jahren und entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit der Erstellung des Entwicklungskonzepts soll eine Grundlage für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans geschaffen werden.

2. Prozess

Das durch das Planungsbüro 711 LABOR FÜR URBANE ORTE UND PROZESSE erarbeitete Entwicklungskonzept wurde in Abstimmung mit den berührten Abteilungen des Amtes für Stadtplanung und Wohnen, der Abteilung Wirtschaftsförderung und des Tiefbauamtes mit Eigenbetrieb Stadtentwässerung Stuttgart erstellt.

Ein wesentlicher Bestandteil der Projektarbeit war es, auf Basis der neuen Konzeptansätze die Entwicklungsabsicht der Eigentümerinnen und Eigentümer abzufragen und soweit wie möglich, in das Entwicklungskonzept einfließen zu lassen sowie um ihre Mitwirkungsbereitschaft zu werben.

Für die Analyse und Erstellung des Entwicklungskonzepts wurde das gesamte Gewerbegebiet Neckartal-/Voltastraße untersucht (Gesamtraum). Der Betrachtungsraum für den städtebaulichen Testentwurf fällt kleiner aus und konzentriert sich auf die Gewerbeflächen entlang der Voltastraße.

Laufende Planungen

Folgende laufende Planungen betreffen die Entwicklung des Plangebiets und wurden im Hinblick auf die Zusammenhänge und Auswirkungen auf das Entwicklungskonzept untersucht:

- Masterplan Erlebnisraum Neckar
- Forschungsprojekt WECHSEL/Konzeptstudie Stuttgart am Neckar
- Vorbereitende Untersuchung (VU) für das Gebiet Bad Cannstatt 21 - Neckartalstraße -
- Geplante Erarbeitung eines Verkehrsstrukturplans Bad Cannstatt
- Entwicklung Kraftwerksareal EnBW durch das Vorhaben Fuel-Switch (u. a. Neubau eines Werkstattgebäudes und einer Gasturbinen-Anlage)
- Geplanter Neubau Neckartalstraße 160

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Abwassernetz: Südlich entlang der Voltastraße verläuft ein Hauptabwasserkanal und mündet in ein Regenüberlaufbecken (Flst. 334). Diese Bereiche sind nicht überbaubar → Chance für Grün- und Freiräume.

- Ammoniaklager: Im Bereich des Kraftwerksareals befindet sich ein Ammoniaklager, das unter die Störfallverordnung (StörfallV) fällt und für das ein Achtungsabstand von ca. 400 m zu berücksichtigen ist.
- Heterogene Eigentümerstruktur mit teilweise kleinteiligen Grundstückszuschnitten im Teilraum entlang der Voltastraße.

3. Ergebnisse

Folgende wesentlichen planerischen Ziele wurden im Entwicklungskonzept Nachhaltiges Produktivquartier Neckartal-/Voltastraße in Stuttgart-Bad Cannstatt erarbeitet:

Entwicklungskonzept (Gesamtraum)

Die planerische Grundstruktur greift die Aspekte des historischen Stadtgrundrisses auf und sieht die Ausbildung einer auch freiräumlich geprägten produktiven Neckaraue vor. Durch die Stärkung der Verbindung zur Mombachanlage bilden beide Elemente - Neckaraue und Mombachanlage - das freiräumliche Grundgerüst. In Ergänzung sind weitere Freiraumvernetzungen und Wegeverbindungen durch das Quartier vorgesehen.

Während sich die Neckaraue zwischen Voltastraße und dem Neckar kammartig ausdehnt und einzelne urban geprägte Baufelder einfasst, wird westlich der Voltastraße eine neue klar definierte Stadtkante ausgebildet. Die Voltastraße stellt dabei wie heute schon die verkehrliche Andienung der neuen Stadtbausteine dar.

Die langfristige Entwicklungsabsicht besteht darin, den Standort mit einem zukunftsweisenden, produktiv-kreativen Nutzungsprofil zu einem nachhaltigen Produktivquartier weiterzuentwickeln.

Städtebaulicher Testentwurf (Teilraum)

Der städtebaulich-freiräumliche Testentwurf fußt auf der besonderen Lage des Gewerbequartiers am Neckar. Er zieht den Neckar begleitenden Grünraum in das Gewerbequartier hinein und macht aus der heutigen Rückseite zum Neckar eine angemessene Vorderseite.

Als Ergebnis der übergeordneten planerischen Ziele sowie der vorhandenen Eigentumsverhältnisse und privaten Entwicklungsabsichten, sieht das Zielbild eine Kombination aus Bestandsbebauung und neuen Stadtbausteinen vor. Durch die Definition von in der Länge beschränkten Baufeldern, soll die Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers erhöht und die Vernetzung zu den angrenzenden Räumen verbessert werden.

Durch die kompakte Bebauung und Stapelung von Nutzungen werden die verfügbaren Flächen effizient genutzt und schaffen im Sinne einer doppelten Innenentwicklung einerseits neue Baumöglichkeiten und andererseits - durch Entsiegelung von Flächen - einen aufgewerteten Freiraum mit Bezug zum Neckar.

Im Sinne der früheren Neckaraue soll die als Regenrückhaltebecken genutzte städtische Fläche (Flst. 334) oberirdisch als öffentliche Grünfläche/urbane Bewegungsfläche angelegt werden. Um die Zugänglichkeit zum Neckarufer zu erhöhen und eine Nord-Süd Verbindung zu realisieren, ist eine Grün-/Fußwegeverbindung von der Neckartalstraße zur Voltastraße südwestlich entlang der neuen Werkstatt der EnBW und der Voltastraße 15 geplant.

4. Umsetzung/Aktivierung

Das Zielbild des Entwicklungskonzepts ist in seiner vorgeschlagenen Struktur dynamisch angelegt und kann sowohl den Endzustand als auch einen Zwischenstand repräsentieren. Folgende Instrumente sollen zur Umsetzung/Aktivierung verwendet werden:

1) NBS-Pilotprojekt: Fortführung Eigentümergespräche

Die aktorsorientierte Erarbeitung des Entwicklungskonzepts zeigt deutlich die Vorteile einer frühzeitigen Einbindung von Eigentümerinnen und Eigentümern. Der Kontakt zu den Eigentümerinnen und Eigentümern soll aufrechterhalten werden. Mit der EnBW sollen Gespräche bezüglich der Fußwegeverbindung sowie des Rückbaus des Ammoniaklagers geführt werden. Im Zuge des NBS-Pilotprojekts zur Flächenaktivierung soll die Transformation des Gewerbegebiets weiter aktiv begleitet werden.

2) Anpassung Planungsrecht

Für die Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzepts und Sicherung einer qualitativen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist für das Jahr 2024 vorgesehen.

3) Umsetzung der Planungsziele durch das zukünftige Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 - Neckartalstraße -

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung (VU) wurden im Februar 2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt (GRDrs 39/2022). Erfolgt die geplante Festsetzung des Sanierungsgebiets als Ergebnis der VU für das Gebiet Bad Cannstatt 21 – Neckartalstraße -, sollen im Rahmen der Sanierung folgende planerischen Ziele umgesetzt werden:

- Aufwertung/Grünverbindung Mombachanlage mit Neckarufer
- Grün-/Fußwegverbindung Mombachanlage – Haldenstraße
- Grün-/Fußwegeverbindung Neckarufer – Römerstaffel
- Aufwertung Neckarufer
- Umgestaltung Neckartalstraße

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

OB/82, T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Entwicklungskonzept Nachhaltiges Produktivquartier Neckartal-/Voltastraße in Stuttgart-Bad Cannstatt (2022)

<Anlagen>