

Stuttgart, 04.04.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Metzstraße (ehem. Spahr-Areal) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 295)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	08.05.2018
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	16.05.2018
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	07.06.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	10.07.2018

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Metzstraße (ehem. Spahr-Areal) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 295) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 8. Januar 2018.

Begründung

Der bisher geltende Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet fest, wobei die Wohnnutzung ausgeschlossen ist und die Baugrenzen und Gebäudehöhen sich sehr eng an die bisherige Nutzung und Bebauung des Areals als Autohaus anlehnen.

Um bei einer Neubebauung eine größere Flexibilität hinsichtlich der Gebäudeanordnung und Höhenentwicklung und eine allgemeine Wohnnutzung zu ermöglichen, wird der Plan geändert.

Am 29. November 2017 hat die Erwerberin des Grundstücks, die Firma REWE Markt GmbH, ihre Neukonzeption für das Areal dem Bezirksbeirat Stuttgart-Ost vorgestellt.

Diese sieht im 1. Bauabschnitt eine Neubebauung entlang der Reitzensteinstraße mit einem REWE- und Getränkemarkt im Erdgeschoss, einer Seniorenpflege-/

Wohneinrichtung in den Obergeschossen und einer Tiefgarage vor.

Im 2. Bauabschnitt soll entlang der Metzstraße eine Neubebauung bis etwa zur Blockmitte und von dort in das Blockinnere geführt werden, wobei zum 1. Bauabschnitt ein Quartiersplatz neu entstehen soll. Im Basisgeschoss sind hier ergänzende Einzelhandelsflächen und in den Obergeschossen Wohnungen vorgesehen.

Die Konzeption ist im Lageplan (Anlage 4) dargestellt.

Im Bezirksbeirat wurde folgender Antrag zur Abstimmung gestellt:

Um das Durchfahrtsverkehrsaufkommen in Stuttgart-Berg und am Stöckach nicht zu erhöhen, begrüßt der Bezirksbeirat Stuttgart-Ost die Ideen der REWE Markt GmbH unter Vorbehalt. Die Erschließung der An- und Abfahrt soll über die Cannstatter Straße in alle Richtungen erfolgen.

Außerdem wird die Stadtverwaltung aufgefordert, Folgendes zu prüfen (Prüfaufträge):

- Überdeckung Cannstatter Straße (stadtein- und auswärts)
- Durchstich Villastraße/Werderstraße.

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Ost stimmte dem bei 14 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltungen zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage sowie die Anlieferung und Entsorgung für das Projekt erfolgt von der Reitzensteinstraße aus. Diese verläuft parallel zur Cannstatter Straße und kann von dieser direkt angefahren werden. Richtung stadtauswärts an der Ausfahrt zur Heinrich-Baumann-Straße und Villastraße und von Stuttgart-Bad Cannstatt kommend ebenfalls an der Villastraße. Die Ausfahrt auf die Cannstatter Straße kann an beiden Knotenpunkten nur stadtauswärts erfolgen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Cannstatter Straße/Poststraße/(Berger Tunnel II/ Neuordnung Berg) aus dem Jahr 1990 ist vorgesehen, den Anschluss der Landesstraße L1016 an die B14 von der heutigen Lage in der Villastraße künftig in die Werderstraße zu verlegen. Am neuen Anschluss soll, wie heute an der Villastraße, aus und in Richtung Stuttgart-Bad Cannstatt gefahren werden können. Aus Richtung Innenstadt kann nur in die Villastraße eingefahren werden. Von der Villastraße soll auch in Zukunft nicht in Richtung Innenstadt auf die Cannstatter Straße ausgefahren werden können.

Als Begleitmaßnahme zum Bau des Rosensteintunnels der B10 ist zur Verkehrsentslastung des Stadtbezirks Stuttgart-Ost vorgesehen, den künftigen Anschluss Villastraße so zu gestalten, dass auch in Richtung Innenstadt auf die Cannstatter Straße ausgefahren werden kann. Da diese Änderung in die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Cannstatter Straße/Poststraße/(Berger Tunnel II/Neuordnung Berg) eingreift, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Verlegung der L1016 an die B14 von der Villastraße in die Werderstraße und die zusätzliche Schaffung einer Fahrmöglichkeit nach links in Richtung Innenstadt hat derzeit keine Priorität

Da der überwiegende Teil der Kunden des REWE Marktes aus dem Stadtbezirk Stuttgart-Ost kommen wird, wird dieser voraussichtlich über das vorhandene Straßennetz des Stuttgarter Ostens anfahren, weil die Zufahrt über die Cannstatter Straße für diese Kunden einen Umweg bedeuten würde.

Bereits am 25. Juli 2017 wurde die Konzeption im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt. Dort wurde Kenntnis genommen. Auf das Protokoll Nr. 415 zu TOP 44 wird verwiesen.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung entstehen, wurden anhand der Checkliste erfasst. Auf die „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ wird verwiesen (Anlage 1).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ sowie die Checkliste zur Umweltprüfung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist der Öffentlichkeit in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zu geben.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden vom Verursacher übernommen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich grundsätzlich um ein Vorhaben, bei dem das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anwendung findet. Dazu werden im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Grundvereinbarung und ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung und Checkliste zur Umweltprüfung vom 8. Januar 2018
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 8. Januar 2018
3. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 1990/06
4. Planungskonzept vom 8. Januar 2018
5. Wesentliche vorgesehene Bebauungsplanänderungen vom 8. Januar 2018

<Anlagen>