

Stuttgart, 13.11.2020

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Zuckerfabrik 2 (Ca 307)  
im Stadtbezirk Bad Cannstatt  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	01.12.2020
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	02.12.2020
Bezirksbeirat Münster	Beratung	öffentlich	08.12.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2020

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Zuckerfabrik 2 (Ca 307) im Stadtbezirk Bad Cannstatt sind gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich ist nach gegenwärtigem Stand der Planung auf dem Titelblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 30. Juli 2020 dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 30. Juli 2020.

**Begründung**

Das im Gewerbegebiet Zuckerfabrik gelegene städtische Flurstück 1035/21 ist bisher unbebaut und steht seit einigen Jahren zum Verkauf. In den zurückliegenden Jahren gab es verschiedene Anfragen Teilflächen zu erwerben und einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Die im Gebiet ansässige BIL-Schulen (heute Manfred-Ehringer-Grundschule und Lesingschule (Realschule und Gymnasium)) wollte 2013 auf einer Teilfläche des Flurstücks ihre Planungen für eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und eine Sporthalle umsetzen. Dafür wäre eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich gewesen. Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmte in seiner Sitzung am 21. Oktober 2014

lediglich dem Vorhaben einer Sporthalle zu, die mit dem geltenden Planungsrecht vereinbar gewesen wäre und das bestehende Schulgebäude sinnvoll ergänzt hätte. Eine Planung für eine Sporthalle wurde der Stadt bisher jedoch nicht vorgelegt. Interesse an einer Teilfläche gab es auch von Seiten der Recyclingpark Neckartal GmbH (RPN), deren Grundstück an die städtische Fläche angrenzt und die bereits eine Teilfläche von der Stadt gepachtet hat sowie vom angrenzenden Eigentümer des Flst. 1035/19 zur Arrondierung und Erweiterung seines Gewerbebetriebes.

Ein konkretes Nutzungskonzept für die Fläche wurde bisher jedoch von keinem Grundstücksinteressenten weiterverfolgt.

Die Stadt Stuttgart hat das Ziel, ihre vorhandenen Gewerbeflächen auf eine mögliche Nachverdichtung oder Nutzungsintensivierung zu untersuchen. Die noch freien Flächen im Gewerbegebiet Zuckerfabrik könnten mit einem weitreichenderen Planungsrecht ausgestattet werden.

Dazu geben auch die Überlegungen zu einer möglichen Erweiterung der bestehenden Kulissenlager der Württembergischen Staatstheater die Gelegenheit und einen Anlass. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, die geplante Fußgängerbrücke nach Münster an einen wesentlich günstigeren Standort zu verlegen.

Die geplante Sanierung der Stuttgarter Oper und die damit verbundenen Überlegungen und Diskussionen haben zu einer Planungsvariante geführt, die eine Verlagerung von Teilen der Produktionsstätten und Werkstätten neben dem bestehenden Kulissenlager im Gewerbegebiet Zuckerfabrik vorsieht.

Dieser Neubau könnte auf dem städtischen Grundstück 1035/21, angrenzend an das vorhandene Kulissenlager entstehen. In dem neuen Gebäude könnten eine Schreiner- und Schlosserwerkstatt und auch Meisterbüros untergebracht werden. Hier könnten künftig Bühnenbilder und Kulissenelemente gebaut werden. Deswegen bedarf es zusätzlich einer Montagefläche zwischen den Werkstätten und einer Verbindung zum bestehenden Kulissenlager. Die Größe der Bühnenbilder und Kulissenelemente würde eine durchgehende Bauhöhe von 15 m erforderlich machen. Für den Transport stehender Kulissen zwischen beiden Hallen ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 8,50 m sicher zu stellen. Durch eine Ansiedlung der Werkstätte benachbart zum bestehenden Kulissenlager sind Synergieeffekte möglich.

Das geltende Planungsrecht aus dem Jahr 1994 schränkt die Bebauung des städtischen Flurstücks hinsichtlich der Baufenster und Bauhöhe ein und auch der, zwischen dem bestehenden Kulissenlager und dem städtischen Flurstück geplante Geh- und Radweg, als Zuwegung für einen geplanten Steg nach Münster, steht einer geplanten Nutzung direkt an das bestehende Kulissenlager entgegen. Geplant ist eine Verlegung des Stegs in den Bereich der BIL-Schulen (heute Manfred-Ehringer-Grundschule und Lessingschule (Realschule und Gymnasium)) und bestehendem Kulissenlager.

Eine Änderung des Planungsrechts führt, unabhängig auch von einem möglichen Neubau für die WST neben dem Kulissenlager, zu einer besseren Ausnutzung der Gewerbeflächen. Ein Neubau für die WST am bestehenden Kulissenlager ist abhängig von den Beschlüssen zur Sanierung und Erweiterung der Oper und des Kulissengebäudes am Hauptstandort in der Stadtmitte.

Mit der Verlegung der Lage des geplanten Geh- und Radwegs kann der im Rahmenplan Hallschlag in der Straße Auf der Steig geplante Geh- und Radweg über die Gleisanlagen nach Münster fortgesetzt werden.

Um dort den Bahnhofsbereich Münster städtebaulich neu zu ordnen, sollen die im Eigentum der Bahn befindlichen Flächen in Münster erworben werden. Das Bahnhofsgebäude soll dabei erhalten bleiben. Die LHS hat dazu bereits Gespräche mit der Bahn aufgenommen. Von Seiten der Bahn wurde grundsätzlich Bereitschaft signalisiert, Teilflächen an die Stadt zu veräußern. Derzeit wird geprüft, ob eine Finanzierung aus Sanierungsmitteln möglich ist.

Unter städtebaulichen und Sicherheitsaspekten ist die neue Lage des Stegs besser geeignet, da dieser durch belebtere und sozial kontrolliertere Stadträume führt. Insbesondere auch als Schulweg ist die Lage entlang der BIL-Schulen der durch das Gewerbegebiet Zuckerfabrik vorzuziehen. Eine bessere Anbindung zum geplanten Fuß- und Radweg Auf der Steig kann gewährleistet werden. Die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie wichtige Ziele des Stadtteils Hallschlags wie das Stadtteil- und Medienzentrum Römerkastell, das FORUM 376 Generationenhaus Hallschlag und auch der Travertinpark sind besser zu erreichen.

In Münster kann im Zusammenhang mit dem vorhandenen Bahnhof und der Wegeverbindung ein qualifizierter öffentlicher Raum ausgebildet werden.

Die Recyclingpark Neckartal GmbH (RPN), ein Zusammenschluss dreier Abfallverwertungsbetriebe betreibt auf ihrem an den Geltungsbereich angrenzenden Gelände und einer gepachteten Teilfläche des städtischen Flurstücks 1035/21 einen Betrieb zur Abfallverwertung. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung dafür wurde am 5. März 2019 durch das Regierungspräsidium Stuttgart erteilt.

RPN plant einen Gleisanschluss, der auf Grundstücken der Bahn realisiert werden soll und zu einer Verkehrsentslastung des Stadtbezirks Bad Cannstatt beitragen könnte. Der Gleisanschluss benötigt neben den beiden Gleisen für Rangierbetrieb und Wartestellung auch eine Logistikfläche für die Lagerung des zu verladenden Schüttguts (mineralische Abfälle) bzw. für die Entladung von angelieferten mineralischen Baustoffen. Dafür könnte aufgrund der erforderlichen Nähe zum Gleiskörper eine Teilfläche des Flurstücks 1035/21 ausgewiesen werden. Somit könnten auch die Bedürfnisse des RPN den Gleisanschluss betreffend im anstehenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden

Für beide Vorhaben (Arbeitsstätten Oper und Gleisanschluss RPN) können Synergieeffekte aufgrund bereits bestehender Anlagen und Gebäude an diesem Standort optimal genutzt werden. Vergleichbare Standorte stehen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ist deshalb zu prüfen, ob und wie die Vorhaben auf der zur Verfügung stehenden Fläche realisiert werden können.

Im neu aufzustellenden Bebauungsplan sind die jeweiligen Festsetzungen zu treffen, um die für einen Gleisanschluss notwendigen Logistikflächen zu sichern und die geplanten Werkstätten bauen zu können.

Für den geplanten Steg über die Gleisanlagen nach Münster wird ggf. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Anbindung an das Wegenetz in Cannstatt und Münster geprüft und gesichert.

### **Umweltbelange**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Zuckerfabrik 2 (Ca 307) im Stadtbezirk Bad Cannstatt wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht als Teil der Begründung bewertet und beschrieben. Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke (Anlage 1) wird verwiesen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind im weiteren Verfahren mit den Beteiligten abzustimmen.

### **Weitere Verfahren**

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist für den geplanten Gleisanschluss voraussichtlich ein Planfeststellungsverfahren auf den Grundstücksflächen der Deutschen Bahn erforderlich. Für die geplante Einrichtung der Logistikfläche wird aller Voraussicht nach ein immissionsschutzrechtliches Verfahren beim Regierungspräsidium Stuttgart durchzuführen sein.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss soll eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Das städtische Flurstück 1035/21 soll an die Interessenten verkauft oder verpachtet werden. In welcher Höhe die Einnahmen für die Stadt sein werden, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB  
Referat T

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 30. Juli 2020
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 30. Juli 2020

