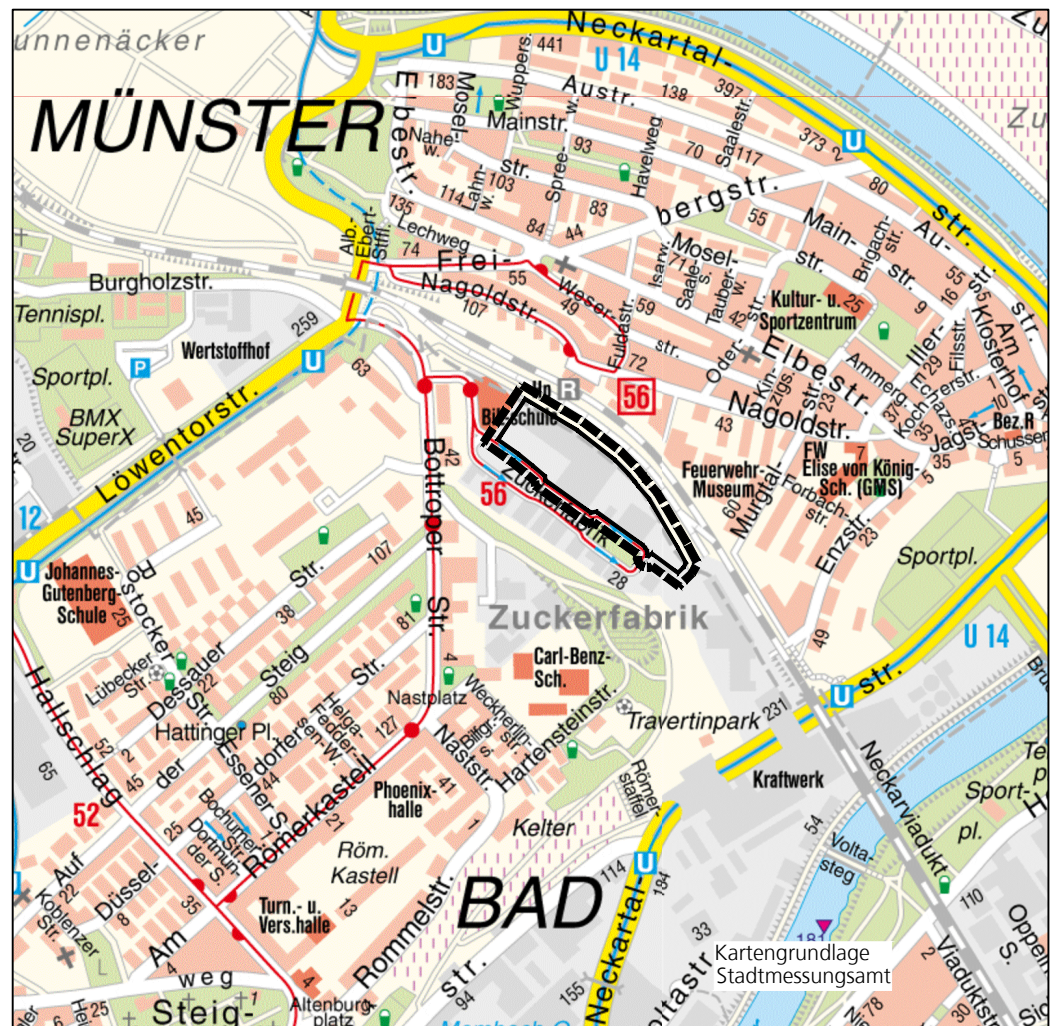


# Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

## Zuckerfabrik 2 (Ca 307) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Lage und Größe
3. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
4. Geltendes Planrecht und übergeordnete Fachplanungen
5. Planungsziel und städtebauliche Konzeption
6. Umweltbelange
7. Planungskennzahlen

### **1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

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 Durchfahrts Höhe von mind. 8,50 m sicher zu stellen. Durch eine Ansiedlung der Werkstätte benachbart zum bestehenden Kulissenlager sind Synergieeffekte möglich.

Zwischen den früheren BIL-Schulen, (heute Manfred-Ehringer-Grundschule und Lessingschule mit Realschule und Gymnasium), die ihre Standorte gleich hinter der Zufahrt in das Gewerbegebiet Zuckerfabrik haben, und dem Kulissenlager soll als Fortsetzung des im Rahmenplan Hallschlag in der Straße Auf der Steig geplanten Radwegs die (Steg-)Verbindung über die Gleisanlagen der Bahn nach Münster entstehen. In Münster endet diese Verbindung derzeit noch auf Flächen der Bahn.

Die Landeshauptstadt Stuttgart möchte die im Eigentum der Bahn befindliche Fläche, die an die Gleisanlagen angrenzt, mit dem Bahnhof Münster erwerben, um den Bahnhofsbereich städtebaulich neu zu ordnen. Die Bahn hat grundsätzlich Bereitschaft signalisiert, Teilflächen an die Stadt zu veräußern.

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

Die RPN plant einen Gleisanschluss, um den Stadtbezirk Bad Cannstatt vom LKW-Verkehr zu entlasten. Der Gleisanschluss benötigt neben den Flächen von der Bahn für die beiden Gleise für Rangierbetrieb und Wartestellung auch eine Logistikfläche für die Lagerung des zu verladenden Schüttguts (mineralische Abfälle) bzw. für die Entladung von angelieferten mineralischen Baustoffen. Die Logistikfläche könnten auf weiteren Teilen des Flurstücks 1035/21 parallel zu den Bahngleisen realisiert werden.

## **2. Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt und ist Teil des Gewerbegebiets Zuckerfabrik. Im Nordosten grenzt die Fläche an die Bezirksgrenze Münster. Hier verläuft die Bahnstrecke Stuttgart – Untertürkheim / Kornwestheim (Schusterbahn).

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Manfred-Ehringer-Grundschule und die Lessingschule (Realschule und Gymnasium), die gemeinsam im Gebäude der früheren BIL-Schulen untergebracht sind.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Straße Zuckerfabrik mit innenliegenden Grün- und Parkierungsflächen. Südöstlich des Plangebiets befinden sich der Betrieb des Recyclingparks Neckartal (RPN) und die sbr, eine gemeinnützige Gesellschaft für Schulung und berufliche Reintegration.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1035/20 mit dem bestehenden Kulissenlager des Landes und die städtischen Flurstücke 1035/21 und 1035/11 sowie das Flurstück 1035/19, das im Privateigentum steht.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 3,11 ha.

## **3. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das im Januar 2013 eingeweihte Schulgebäude der früheren BIL-Schule (heute Manfred-Ehringer-Grundschule und Lessingschule mit Realschule und Gymnasium) bildet den Auftakt in das Gewerbegebiet Zuckerfabrik und liegt östlich des Geltungsbereichs. Daran schließt das Kulissenlager der Württembergischen Staatstheater an mit einer Grundfläche von ca. 9 500 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von 15 m. Ein Gebäudeteil ist von der Straße zurückgesetzt.

Das städtische Flurstück 1035/21, für das mit dem neuen Bebauungsplan das Planungsrecht geändert werden soll, grenzt direkt daran. Es ist noch unbebaut und weist Vegetationsbestände in verschiedenen Stadien auf.

Die sbr – Gemeinnützige Gesellschaft für Schulung und berufliche Reintegration mbH – und der Betrieb der Recyclingpark Neckartal GmbH (RPN) grenzen an das städtische Flurstück.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Grundstück im Privateigentum, das mit einem Betriebsgebäude bebaut ist.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Gewerbegebiets erfolgt über eine Ringstraße mit innenliegenden Grün- und Parkierungsflächen.

Südwestlich der Ringstraße haben sich mehrere kleinere Gewerbebetriebe und Dienstleister angesiedelt, die entsprechend der festgesetzten Baulinien direkt an die Straße gebaut sind.

Weiter südlich des Gewerbegebiets liegt der Travertinpark, der 2014 eröffnet wurde.

#### **4. Geltendes Planrecht und übergeordnete Fachplanungen**

##### Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe sowie eine Teilfläche als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Travertinvorkommen) dargestellt. Zum Teil ist das Plangebiet als Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen ausgewiesen.

##### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Zwischen bestehendem Kulissenlager und dem noch unbebauten städtischen Flurstück ist zudem ein Grünkorridor / eine Grünvernetzung durch Siedlungsbereiche dargestellt.

Auf Münsterer Seite stellt der FNP entlang der Gleisanlagen gemischte Bauflächen dar, die Gleisanlagen sind als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Der künftige Bebauungsplan kann aus dem aktuellen FNP entwickelt werden.

##### Bebauungspläne

Der geltende Bebauungsplan Bottroper Straße (1994/014) umfasst das gesamte Gewerbegebiet Zuckerfabrik und setzt für einen Teil des künftigen Geltungsbereichs eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

2005 trat der Bebauungsplan Zuckerfabrik 1 (2005/005) in Kraft, der den Bebauungsplan Bottroper Straße für das Flst. 1035/20 änderte, um den Bau des Kulissenlagers planungsrechtlich zu ermöglichen. Er setzt für das Flurstück des Landes ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

An das Plangebiet südöstlich angrenzend gilt planungsrechtlich Industriegebiet gemäß Ortsbausatzung (OBS) aus dem Jahr 1935.

Gegenüber dem städtischen Grundstück auf Münsterer Seite, an die Flächen der Bahn (gewidmetes Bahngelände) angrenzend, setzen die Bebauungspläne Nagoldstraße (1991/002) und Nagoldstraße / Murgtalstraße (1968/067) eingeschränktes Mischgebiet (MI) fest.

#### Vergnügungsstättenkonzeption

Das Plangebiet wird erfasst von der Satzung Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (2020/003).

Danach sind Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und Wettbüros im Geltungsbereich ausgeschlossen.

#### Einzelhandel- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Regelung Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben Bad Cannstatt links des Neckars und Münster westlich der Bahnlinie (Ca 305, Aufstellungsbeschluss 23. Juli 2013). Er sieht die Umsetzung und planungsrechtliche Sicherung des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDrs 222/2008) vor, da das bestehende Planungsrecht nicht ausreicht, um die Ziele des Konzepts verbindlich umzusetzen.

Im Plangebiet soll zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden, um insbesondere für Handwerk und produzierendes Gewerbe, aber auch für Büronutzung, Verwaltung und Dienstleistungen notwendige Flächen zu sichern und somit die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

#### Sanierungsgebiet

Die Teilfläche, die bisher als Zuwegung (festgesetzter Geh- und Radweg) zum Steg vorgesehen war, liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Münster 1 -Ortsmitte- aus dem Jahr 2017.

### **5. Planungsziel und städtebauliche Konzeption**

Für die noch freien Flächen im Gewerbegebiet Zuckerfabrik könnte mit einer Änderung des Planungsrechts eine Nutzungsintensivierung ermöglicht werden. Dies entspricht auch dem Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart eines wirtschaftlichen Umgangs mit vorhandenen Flächen. 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.

Für die beiden Vorhaben (Arbeitsstätten Oper und Logistikflächen für Gleisanschluss RPN) sind deshalb die entsprechenden Festsetzungen Gewerbegebiet (GE) / Industriegebiet (GI) zu treffen.

Die künftig zulässige Gebäudehöhe soll sich an den Erfordernissen der geplanten Gebäude orientieren. Dabei ist davon auszugehen, dass für Montagearbeiten eine Raumhöhe von mind. 11 m und eine Gebäudehöhe von 15 m erforderlich werden könnte. Dies im weiteren Verfahren zu prüfen.

Für die Vorhaben wird die bisher zulässige Ausnutzung der Fläche (Überbauung) voraussichtlich nicht ausreichen. Die zusätzlich erforderliche Überbauung / Verdichtung soll städtebaulich verträglich gestaltet werden.

Mit Änderung des Planungsrechts kann die geplante Arbeitsstätte für die Oper realisiert und auch die erforderlichen Logistikflächen für den geplanten Gleisanschluss gesichert werden. Damit könnte der geplante Gleisanschluss mit der Deutschen Bahn und RPN umgesetzt werden, was zu einer Verkehrsentslastung des Bezirks Bad Cannstatt beitragen könnte.

#### Erschließung und Infrastruktur

Das Gewerbegebiet ist über die Straße Zuckerfabrik an die Bottroper Straße angebunden. Die Verkehrsanlagen im Gebiet wurden gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Ansiedlung innerstädtischen Gewerbes geplant und realisiert. Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen.

Abweichend von der bisherigen Planung ist außerhalb des Planungsgebiets zwischen den ehemaligen BIL-Schulen und dem bestehenden Kulissenlager ein Geh- und Radweg mit einer Gesamtbreite von 6,50 m geplant, der als Steg über die Gleisanlagen den im Rahmenplan Hallschlag in der Straße Auf der Steig vorgesehenen Geh- und Radweg in Richtung Münster fortsetzen soll.

Unter städtebaulichen und Sicherheitsaspekten ist die neue Lage des Stegs deutlich besser als Schulweg geeignet, da dieser, sozial besser kontrolliert, direkt an die Schulen und nicht mitten durch das Gewerbegebiet Zuckerfabrik führt. Eine bessere Anbindung zum geplanten Fuß- und Radweg Auf der Steig kann gewährleistet werden. Die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie wichtige Ziele des Stadtteils Hallschlag 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.

Um 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 Landeshauptstadt Stuttgart hat dazu bereits Gespräche mit der Bahn aufgenommen. Von Seiten der Bahn wurde grundsätzlich Bereitschaft signalisiert, Teilflächen an die Stadt zu veräußern. Es wird geprüft, ob eine Finanzierung aus Sanierungsmitteln möglich ist.

Mit Bereitstellung der erforderlichen Logistikfläche könnte ein Gleisanschluss mit der Deutschen Bahn realisiert werden, der den notwendigen LKW-Verkehr des Entsorgungsunternehmens RPN reduzieren würde, was zu einer Entlastung des Verkehrs beitragen könnte.

## **6. Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Eine Checkliste zum Scoping wird rechtzeitig zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet. Nachfolgend werden die von der Planung berührten Schutzgüter beschrieben:

## **Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

### Verkehrslärm

Der von der Eisenbahnstrecke ausgehende Lärm ist zu ermitteln und im weiteren Verfahren sind Maßnahmen zu treffen, die der auf der gegenüberliegenden Seite (Münster) vorhandenen Bebauung (Mischgebiet) Rechnung tragen.

### Anlagenlärm

Von der geplanten Nutzung als Logistikfläche sind Lärmauswirkungen zu erwarten, die insbesondere die jenseits der Bahnstrecke liegenden Mischnutzungen mit hohem Wohnanteil betreffen könnte. Hier sind vertiefende Untersuchungen notwendig.

### Immissionsschutz

Die RPN betreibt auf ihrem Grundstück, das an den Geltungsbereich angrenzt, bereits eine immissionsschutzrechtliche Anlage (genehmigt seit 5. März 2019). Aufgrund der geplanten Unterbringung von Logistikflächen im künftigen Geltungsbereich sind zusätzliche Lärmimmissionen der Anlage sowie Staub- und Geruchseinwirkungen zu erwarten, die im weiteren Verfahren zu ermitteln sind.

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität**

2009 wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart durch die Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner eine Prüfung auf Vorkommen geschützter Reptilienarten für den Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik Stuttgart-Bad Cannstatt vorgenommen. Dabei wurde u. a. auch der Bereich, der nun überplant werden soll, untersucht und Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und Mauereidechse festgestellt.

Daten aus ökologischen Bestandserhebungen sind in der Regel nur 5 Jahre verwertbar. Deswegen ist eine neue Bestandserhebung durchzuführen, um so eine Aussage über die aktuellen Populationsgrößen und den daraus resultierenden Umfang erforderlicher Artenschutzmaßnahmen bestimmen zu können.

Eine Beauftragung soll im Frühjahr 2021 erfolgen. Von einer Besiedelung durch Zaun- sowie Mauereidechsen ist auszugehen.

Planungsrechtlich sind in den geltenden Bebauungsplänen Bottroper Straße (1994/014) für den nordöstlichen Rand des Flurstücks 1035/21 und im Bebauungsplan Zuckerfabrik 1 (2005/005) für den östlichen Rand des Geltungsbereichs Flächen mit Pflanzverpflichtung festgesetzt, die eine Pflanzung heimischer Laubgehölze vorsehen. Die Pflanzung ist heute noch nicht umgesetzt. Für die vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Flächen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln.

## **Schutzgut Boden und Fläche**

Unter Teilflächen des städtischen Flurstücks 1035/21 befindet sich ein Travertinvorkommen, das 2017 untersucht wurde. Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass eine wirtschaftliche Gewinnung von Travertin in diesem Bereich ausgeschlossen ist.



Im Bereich von bisher festgesetzten Flächen mit Pflanzverpflichtung (Bebauungspläne Bottroper Straße (1994/014) und Zuckerfabrik 1 (2005/005)) gehen bei Realisierung der Planung teilweise wichtige Bodenfunktionen für Filter und Puffer anorganischer Schadstoffe sowie besondere Bodeneigenschaften für die Entwicklung besonders hochwertiger Vegetation und besonderer Biotoypen verloren.

### **Schutzgut Wasser**

Im Bereich von bisher festgesetzten Flächen mit Pflanzverpflichtung (Bebauungspläne Bottroper Straße (1994/014) und Zuckerfabrik 1 (2005/005)) reduziert sich bei Realisierung der Planung die Grundwasserneubildungsrate.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die mit der vorgesehenen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung beabsichtigte durchgehende Bauhöhe von 15 m wird stadtklimatisch für vertretbar gehalten. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass eine Durchlüftung des Plangebiets und des angrenzenden Bereichs auch künftig gewährleistet wird.

Von der beabsichtigten Planung sind negative Auswirkungen auf thermisch ausgleichend wirkende und Luftschadstoffe filternde Vegetationsbestände zu erwarten. Ggf. gehen vom Betriebsgelände der RPN belästigende Gerüche aus.

### **Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft**

Keine Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Bad Cannstatt ist archäologische Fundstelle im Sinne § 2 DSchG. Im angrenzenden Gelände des RPN befinden sich mehrere Gebäude, die Kulturdenkmal im Sinne § 2 DSchG sind.

### **Einschätzung über die Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen**

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Regierungspräsidium Stuttgart definierten Konsultationsabstandes für Störfallbetriebe, hier: Abfallverbrennungsanlage der EnBW. Achtungs- und Sicherheitsabstände sind mit dem Regierungspräsidium Stuttgart im weiteren Verfahren zu klären.

## **7. Planungskennzahlen**

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 3,11 ha.

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 30. Juli 2020

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor