

Stuttgart, 07.11.2023

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Heinrich-Baumann-Straße / AWS-Areal (Stgt 325) im Stadtbezirk
Stuttgart-Ost
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	21.11.2023
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	22.11.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	28.11.2023

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Heinrich-Baumann-Straße / AWS-Areal (Stgt 325) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 12. September 2023.

Begründung

Die Gebäudestruktur auf dem Areal Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) an der Heinrich-Baumann-Straße ist im Verlauf der vergangenen 100 Jahre gewachsen und wurde lediglich bedarfsabhängig angepasst. Eine übergeordnete Planung hat bisher nicht stattgefunden. Dies führt zu der heutigen Situation, dass Gebäude unterschiedlichsten Alters (von 1933 bis 2012) und Bauzustandes vorhanden sind. Die Flächen sind städtebaulich suboptimal ausgenutzt und eine dringend benötigte Erweiterung an Büro- und Sozialflächen sowie Abstellfläche für die Dienstfahrzeuge ist nicht möglich. Über dies hinaus entspricht der Großteil der Gebäude nicht mehr dem Stand der Technik (Arbeitsschutzrichtlinie, Baurecht, Brandschutz, Funktionalität, Energiestandards etc.).

Als städtischer Eigenbetrieb ist die AWS ein integraler Teil der Landeshauptstadt Stuttgart. Die zentrale Lage ist für die Betriebsabläufe der AWS ideal und soll beibehalten werden. Doch ein monofunktionaler Betriebshof ist an dieser Stelle, mit heutigen An-

sprüchen an innerstädtische Flächen, nicht mehr zeitgemäß. Im Auftrag des Hochbauamts wurde eine Machbarkeitsstudie zur Neuordnung der AWS-Zentrale an der Heinrich-Baumann-Straße erstellt.

Ziel dieser Machbarkeitsstudie war die Entwicklung einer Konzeption, die Fläche der AWS an der Heinrich-Baumann-Straße komplett neu zu arrondieren. Dass ein stufenweiser Umbau im laufenden Betrieb funktionieren kann, zeigt die Machbarkeitsstudie. Es sollen sowohl die in Zukunft notwendigen betrieblichen Anforderungen der AWS als auch Fremdnutzungen wie z.B. Dienstleistung und Wohnen realisiert werden können. Es wird eine horizontale Schichtung der Funktionen vorgeschlagen, die sowohl das Raumprogramm der AWS aufnimmt, als auch weitere Flächen für externe Nutzungen in den Obergeschossen anbietet.

Eine solch umfassende Entwicklungsmaßnahme macht es auch möglich, bestehende städtebauliche Missstände – wie unzureichende Verbindungen vom Stöckach in den Schlossgarten und eine nicht vorhandene raumfassende bauliche Kante zur B14 – zu beheben. Der Rahmenplan Stöckach, die Ergebnisse des Planungswettbewerbs B14 sowie die Erneuerung des Reitzensteinkanals sind in der Planung zu beachten. Für ein zügiges Verfahren sollte sich allerdings die Aufstellung des Bebauungsplanes des AWS-Areals von den Entwicklungen der B14 entkoppeln, da deren Entwicklung zurzeit noch unscharf ist. Der Bebauungsplan soll dabei ermöglichen, an den Schnittstellen zur B14 flexibel zu reagieren.

Mit dem in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Sockelgeschoss des Neubaus würde ein Großteil der Grundstücksfläche überbaut werden, welche neben den größeren Gebäudehöhen, dem Nutzungsmix und zusätzlichen Durchwegungen auf dem geltenden Planrecht nicht realisierbar wäre. Daher ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

Es soll voraussichtlich 2024 ein Realisierungswettbewerb zum Hochbau mit Ideenteil zur öffentlichen Fläche, dem zukünftigen Heinrich-Baumann-Platz, ausgeschrieben werden.

Da mit dem aufzustellenden Bebauungsplan insgesamt weniger Wohnfläche als mit der geltenden Baustaffel 3 möglich gemacht wird, unterliegt das Vorhaben nicht vollständig den Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Dies betrifft den Bestandteil Wohnen, nicht aber die beiden anderen zu Kostenbeteiligung und Stadtqualitäten. In der Machbarkeitsstudie ist ein Wohnanteil von 20 % in den Obergeschossen vorgesehen. Diese Vorgabe wird im Wettbewerb nochmal überprüft.

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt den Geltungsbereich als Gemischte Baufläche Verwaltung (MV) sowie an mehreren Stellen als Grünfläche, die eine Grünvernetzung vom Unteren Schlossgarten zur Neckarstraße zum Ziel hat, dar. Entsprechend der Plankonzeption soll eine Nutzungsmischung realisiert und im Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt werden. Die Planung nach der Machbarkeitsstudie sieht die Grünflächen des FNP nicht im dargestellten Umfang vor. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem FNP entwickelbar, es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es ist eine FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgesehen, das Verfahren soll mit dem Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan eingeleitet werden.

Umweltbelange

Insbesondere sind folgende Umweltbelange für den Bebauungsplan relevant: Neben der Lärmsituation ist das Plangebiet mit einer deutlich erhöhten Luftschadstoffkonzentration vorbelastet. Auch sind die Belange der Stadtklimatologie im Hinblick auf den Kaltluftstrom und die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zu prüfen, eine vollumfassende Gebäudebegrünung zur Abkühlung der Gebäudeteile wird in Betracht gezogen. Es besteht auf der gesamten Fläche des Plangebiets Altlastenverdacht. Außerdem befindet sich das Plangebiet in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich einzusehen sind. Im gleichen Zeitraum werden die Unterlagen auch im Internet zur Verfügung gestellt. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist der Öffentlichkeit in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Wohnen zu geben.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche und den Abbruch des Stegs können noch nicht beziffert werden.

Die Projektkosten für die Gesamtquartiersentwicklung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und des AWS-Raumprogramms werden im weiteren Verfahren durch das Hochbauamt ermittelt.

Mit der AWS wird eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten 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 vom 12. September 2023
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 12. September 2023
3. Machbarkeitsstudie AWS-Areal vom 20. Februar 2023 (Auszug)

<Anlagen>