

## Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

### Heinrich-Baumann-Straße AWS - Areal (Stgt 325) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost

### Allgemeine Ziele und Zwecke



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

### **Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost und wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Cannstatter Straße / B14 (Flst. 688/2)
- im Nordosten durch die Heinrich-Baumann-Straße (Flst. 1250/1)
- im Südosten durch ein Bürogebäude, das ehemalige Arbeitsamt (Flst. 1289/6) und das Zeppelin-Gymnasium (Flst.1290/2)
- im Südwesten im Bereich der Staatsanwaltschaft auf zwei Grundstücken des Landes Baden-Württemberg (Flst. 1295/2 und 1295/3).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1288/4 (ca. 25.703 m<sup>2</sup>), das bis auf die Grünflächen zur Heinrich-Baumann-Straße vom städtischen Eigenbetrieb der Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) genutzt wird, sowie der angrenzende Teilbereich der Heinrich-Baumann-Straße, über den die heutige Zufahrt zum AWS-Areal erfolgt. Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart.

Außerdem sind Teilbereiche der Flurstücke 1295/2 (ca. 280 m<sup>2</sup>) und 1295/3 (ca. 285 m<sup>2</sup>), die im Eigentum des Landes Baden-Württemberg stehen, in den Geltungsbereich einbezogen sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1290/2 (ca. 330 m<sup>2</sup>) der Teil des Parkplatzes des Zeppelingschulungszentrums ist (Eigentum Landeshauptstadt Stuttgart). Auf diesen Grundstücksteilen soll die Möglichkeit einer Fußwegeverbindung zwischen der Neckarstraße und der Cannstatter Straße geprüft werden.

### **Bestand und Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stöckach, welcher in seinem Nordteil den Unteren Schlossgarten umfasst und damit an den Abstellbahnhof, das zukünftige Quartier Rosenstein und den Rosensteinpark angrenzt. Östlich des Stöckachs liegen die Stadtteile Berg und Ostheim, südlich das Kernerviertel. Der Stöckach ist baulich vor allem durch große Strukturen entlang der Neckarstraße, gegenüber davon Blockrandbebauung geprägt. Entsprechend gemischt stellen sich diese Quartiere hinsichtlich der Nutzung dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Betriebshof der AWS mit Garagen, Werkstätten, Lagerflächen, Tankstelle und Verwaltungsgebäude. In Teilflächen befindet sich im Untergeschoss ein Luftschutzbunker, der als Archiv genutzt wird. Der Gebäudebestand muss teilweise dringend erneuert bzw. erweitert werden. Die Gebäude lassen sich zum größten Teil nicht mehr sanieren. Mit der Zeit hat sich auch ein erhebliches räumliches Defizit an Verwaltungsbereichen an diesem Standort gebildet. Des Weiteren gibt es nur eine Zufahrt für die Fahrzeuge, die an der Heinrich-Baumann-Straße liegt. Die AWS-Zentrale wird durch diese Faktoren zunehmend unattraktiver für neue und bestehende Mitarbeitende.

Das Plangebiet zeichnet sich im Vergleich mit der Umgebung durch eher niedrigere Bebauung aus, deren Gebäude sich zum Quartier hin abschottend gruppieren, zur Cannstatter Straße aber keine städtebaulich wirksame Raumkante bilden. Zwischen der Bebauung und der Heinrich-Baumann-Straße befindet sich ein gewachsener Baumbestand und die Zufahrt zur AWS. Hier verläuft der Heinrich-Baumann-Steg, einer der wenigen Zugänge vom Stuttgarter Osten zum Schlossgarten. In Richtung Neckarstraße befindet sich außerhalb des Plangebiets das hölzerne Stöckacher Pferd und ein kleiner, begrünter Bolzplatz.

Im Nordwesten außerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich der sechsspurigen Cannstatter Straße/B14 der Untere Schlossgarten. Er dient der Naherholung, es finden sich dort Kioske und Spielplätze.

Der langgezogene Bereich zwischen den teils parallel verlaufenden Straßen der Cannstatter Straße und der Neckarstraße, in dem auch die AWS liegt, ist geprägt von unterschiedlichsten Nutzungen und Typologien. Im nordöstlichen Teil befinden sich Wohn- und Bürogebäude, oft mit Gewerbe im Erdgeschoss, Kitas und Nahversorger. Die Gebäudehöhen fallen unterschiedlich aus: eingeschossige Schuppen, zweigeschossige Reihenhäuser bis hin zum siebengeschossigen Hochpunkt – ein Auktionshaus. Die Gebäude weisen zu meist Sattel- oder Walmdächer auf.

In Richtung Stöckachplatz ist die Bebauung an der Neckarstraße zunehmend als Blockrand wahrnehmbar. Gegenüber des Stöckachplatzes befindet sich das Zeppelin-Gymnasium, dessen Hauptgebäude 1912 erbaut wurde. Der Schulhof ist recht klein und wurde zuletzt durch den Neubau einer Mensa weiter begrenzt. Eine Durchwegung in das neu zu strukturierende AWS-Areal ist darum an dieser Stelle nicht möglich.

Der Stöckachplatz ist im Begriff sich zu wandeln. So wird dieser neben dem Neubau eines Stadtteilzentrums mit Einzelhandel, Kita und verschiedenen Wohnnutzungen im Rahmen des Sanierungsgebiets Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach - neugestaltet. Neben Zeppelin-Gymnasium und dem südwestlichen Teil des AWS-Grundstücks befindet sich auf zwei Grundstücken des Landes Baden-Württemberg die Staatsanwaltschaft Stuttgart sowie weitere Büronutzung und eine kleine Kita im Innenhof. Zur Neckarstraße hin wird auf den Landesgrundstücken eine durchgehende bauliche Raumkante ausgebildet, an die sich die Hauptrettungswache des Roten Kreuzes anschließt. Rückwärtig ist in diesem Bereich eine große Parkgarage zu finden sowie ein 8-geschossiges Gebäude mit Büros und Parkierungsflächen. Die Gebäude hier besitzen überwiegend Flachdächer. Gegenüber, an der Heilmannstraße, befindet sich ein Studierendenwohnheim und das Amtsgericht Stuttgart. An dieser Stelle ist ein weiterer Überweg zum Schlossgarten hin. Zum Heinrich-Baumann-Steg beträgt der Abstand 600m.

### Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird über die Heinrich-Baumann-Straße erschlossen. Es ist insgesamt sehr gut an den ÖPNV angebunden, per Auto und Fahrrad ebenfalls gut erreichbar. PKW und Müllfahrzeuge können über die B14 und die Neckarstraße ins gesamte Stadtgebiet gelangen. Die Haltestellen Stöckach und Metzstraße werden von sechs bzw. vier Stadtbahn-Linien je im 10-Minuten-Takt und auch von zwei Nachtbus-Linien angefahren. Der Schlossgarten ist in der Umgebung des Plangebietes zu Fuß und per Fahrrad über zwei Stege erreichbar, die über die Cannstatter Straße führen. Diese bildet eine erhebliche Barrierewirkung zwischen dem Park und Stöckach bzw. ganz Stuttgart-Ost aus, die beiden Querungen liegen 600m voneinander entfernt.

## Kulturdenkmale

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude, unter anderem das Hauptgebäude des Zeppelin-Gymnasiums, daneben ein Bürogebäude auf einem Grundstück des Landes Baden-Württemberg sowie mehrere Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Neckarstraße.

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

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 der AWS 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 Ansprüchen an innerstädtische Flächen, nicht mehr zeitgemäß. Im Auftrag des Hochbauamts wurde eine Machbarkeitsstudie zur Neuarrondierung 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 der 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 weiteren Flächen für externe Nutzungen in den Obergeschossen anbietet.

Eine solche umfassende städtebauliche Neuordnungsmaßnahme macht es auch möglich, bestehende städtebauliche Missstände – wie fehlende Verbindungen vom Stöckach in den Schlossgarten und eine nicht vorhandene bauliche Kante zur B14 – zu beheben. Der Rahmenplan Stöckach, die Ergebnisse des Planungswettbewerbs B14 sowie die Erneuerung des Entlastungskanals Nesenbach in der B14 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 im der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Sockelgeschoss des Neubaus würde einen 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.

## **Geltendes Recht und andere Planungen**

### 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.

### Bebauungsplan und Ortsbausatzung

Das Flurstück 1288/4 der AWS liegt mit seinem östlichen Teil im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Neckarstraße/Heinrich-Baumann-Straße/Cannstatter Straße“ (1936/89), im westlichen Teilbereich im Bebauungsplan Cannstatter Straße zw. Heilmann- u. Heinrich-Baumann-Str.“ (1932/15). Im Bereich dieser Bebauungspläne gilt die Baustaffel 3 der Ortsbausatzung von 1935 mit einer Flächenausnutzungsziffer von 0,4 und bis zu 3 zulässigen Stockwerken. Des Weiteren ist zwischen der Baulinie an der Heinrich-Baumann-Straße und der Straßenfläche die auch heute bestehende Grünfläche als öffentlicher Platz ausgewiesen.

Auf den Flurstücken 1295/2 und 1295/3, die nur mit einem kleinen Teilbereich im Geltungsbereich liegen, gilt der Bebauungsplan Cannstatter Straße/Heilmannstraße (1970/12).

Es gilt außerdem der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (2014/5), der die Zulässigkeit dieser Einrichtungen regelt, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sind nicht zulässig.

### Weitere Satzungen und sonstige rechtliche Vorgaben

- Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen vom 20. Dezember 2013 (Zone 2). Als besonders erhaltenswert wird der Baumbestand beim Heinrich-Baumann-Steg (Flst. 1288/4) erachtet. Dieser soll bei der Aufwertung der Teilfläche zur öffentlichen Grünfläche bzw. Platz integriert werden.

- Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg 2020.
- Klimaatlas Region Stuttgart 2008 mit Planungshinweis: Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen.
- Heilquellenschutzverordnung von 2002 (Kernzone).
- Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht 2012 gemäß § 25 Abs. 1 Ziff. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 06 Urbanstraße / Neckarstraße.

### Sanierungsgebiet – Stöckach

Das Gebiet befindet sich im Stadterneuerungsvorranggebiet Stuttgart 6 Urbanstr. / Neckarstraße und grenzt an der Neckarstraße an das seit 2012 bestehende Sanierungsgebiet Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach - an.

### **Planungsziele / Planerische Konzeption**

Der aufzustellende Bebauungsplan soll neben der Neuausrichtung von AWS-Gebäuden eine höhere Dichte mit gemischten Nutzungen ermöglichen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bilden für die weiteren Planungen eine erste Grundlage. Als zukunftsfähige AWS-Zentrale soll diese sich dem Stadtraum als selbstbewusster Baustein im Stadtgefüge darstellen.

Das Entwicklungsprinzip der Machbarkeitsstudie sieht die gesamte Fläche des Erdgeschosses für die Nutzungen der AWS vor. Ein Stützenraster ermöglicht die flexible Anpassung an die Anforderungen der AWS. Das Raster orientiert sich an LKW-Maßen, so können Werkstätten, Stellplätze, Lagerbereiche sowie Zufahrtsstraßen vorgesehen werden. Die Flächen im Erdgeschoss werden durch eine Überdeckung von den oberen Geschossen getrennt. Erschließungskerne entlang der Außenkanten ermöglichen den Zugang der auf Ebene 1 entstehenden Plattform und der Nutzungen im Obergeschoss. Die Plattform stellt nicht nur einen vollständigen Schutz für den durch die AWS-Nutzung verursachten Lärm dar, sie ermöglicht zudem die Schaffung von qualitativen Freiräumen.

Der Betrieb der Abfallwirtschaft gilt als „störendes Gewerbe“, externe Nutzungen sollten daher durch Konstruktion und Anordnung geschützt werden. Da zur Cannstatter Straße derzeit eine erhebliche Lärmbelastung besteht, sind mögliche Wohnungen zum ruhigeren Teil des Plangebietes zu orientieren, falls erforderlich können sie durch unempfindlichere Nutzungen wie Büroflächen abgeschirmt werden. Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines Sondergebietes vorgesehen, das im weiteren Verfahren nach der Ausarbeitung der Planung näher zu definieren ist.

Mit der Herstellung einer städtebaulichen Kante an der B14 wird auch auf langfristig geplante Entwicklungen dieses Straßenraums eingegangen, im weiteren Sinne auch auf die des Schlossgartens und des Rosensteinquartiers als Gegenüber. Durch planungsrechtlich gesicherte Wegeführungen soll eine Vernetzung dieser Bereiche mit Stuttgart-Ost insgesamt gefördert werden. Eine differenzierte Fassadengestaltung soll den langen Baukörper gliedern.

### Erschließung und ruhender Verkehr

Im langfristigen Konzept gemäß der Machbarkeitsstudie ist vorgesehen, das AWS-Areal direkt über die Cannstatter Straße und nicht mehr über die Heinrich-Baumann-Straße zu erschließen. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, die ebenfalls von der Cannstatter Straße aus erschlossen werden soll. Die geplante Entwicklung und entsprechender Rückbau der B14 macht dies zukünftig möglich.

Die im Moment bestehenden Übergänge zum Park sind wenig einladend und teils nicht barrierefrei. Mit der Neugestaltung des Stöckachplatzes und dem dort angrenzenden Neubau werden neue Aufenthaltsqualitäten im Stadtraum geschaffen, an die im Plangebiet angeknüpft werden soll, indem neben dem Heinrich-Baumann-Platz auch eine Durchwegung entlang der Turnhalle des Zeppelin-Gymnasiums vorzusehen ist

Daran anschließend können im Zuge der zukünftigen Entwicklungen der B14/Cannstatter Straße hier ebenerdige Überwege geschaffen werden. Um eine angemessene Breite dieser Wege herzustellen, sind hier auch Teile von Flurstücken des Landes Baden-Württemberg betroffen (Flst. 1295/2 und 1295/3) und in das Plangebiet einbezogen.

### Freiflächen

Auf dem Dach des Erdgeschosses sind für die darüber liegende Nutzungen Freiflächen vorgesehen, die auch für die Öffentlichkeit zugänglich oder als Pausenbereiche für Beschäftigte nutzbar sein sollen. Nach einer Verlegung der Zu- und Abfahrt von der Heinrich-Baumann-Straße an die Cannstatter Straße soll der Heinrich-Baumann-Platz als „grüne Fuge“ ausgebildet werden mit Flächen für Jugendliche für eine niedrighschwellige, soziale Nutzung.

Im städtebaulichen Ideenwettbewerb Neuer Stadtraum B 14 wurde eine Neubebauung an der Cannstatter Straße über die heute gültige Baulinie hinaus vorgeschlagen, die im Bereich der AWS an der Grundstücksgrenze verläuft. Städtebaulich wird jedoch die Baulinie an der Grundstücksgrenze als sinnvoll betrachtet. Die Verkleinerung der Straßenfläche wäre auch auf Grund des Nesenbachausweichkanals voraussichtlich nicht realisierbar. In der vom Hochbauamt beauftragten Machbarkeitsstudie wurde deshalb der Neubau auf die heutige Baulinie bzw. Grundstücksgrenze geplant. Dies steht im Konflikt mit einigen Bestandsbäumen. In der weiteren Ausarbeitung im Rahmen des geplanten Realisierungswettbewerbs ist zu prüfen, ob Bäume erhalten werden oder Ersatzstandorte gefunden werden können.

### **Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen sollen durch entsprechende Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Insbesondere sind folgende Umweltbelange für den Bebauungsplan relevant und zu prüfen:

- Lärmsituation an der Cannstatter Straße / B14 im Hinblick auf den bestehenden Straßenverkehr und die Auswirkungen der durch die AWS ausgelösten Nutzung auf angrenzende schützenswerte Bebauung

- Luftschadstoffe
- Altlasten
- Heilquellenschutz
- Stadtklima / Klimawandel im Hinblick auf die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und ihre Auswirkung auf den Kaltluftstrom
- Versiegelungsgrad bzw. Begrünung der Freiräume

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 12. September 2023

Thorsten Donn