

Allgemeine Ziele und Zwecke

In Folge der Verlagerung der Betriebsstätten der Allianz aus dem Zentrum Stuttgarts auf das Allianz-eigene Sportplatzareal an der Heißbrühlstraße in Stuttgart-Vaihingen ist in dem dortigen Bereich die Umsiedlung verschiedener Nutzungen erforderlich. Unter anderem soll der Betriebshof des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS), der derzeit auf dem Grundstück Liebknechtstr. 45/1 untergebracht ist, auf das stadt-eigene Grundstück Bruno-Jacoby-Weg 5 nach Degerloch verlagert werden. Auf diesem Grundstück befindet sich derzeit die Feuerwache 5 mit Fahrzeughalle, Werkstatt, Büro- und Sozialräumen sowie weiteren baulichen Anlagen wie Übungsturm, Übungshof, verschiedene Überdachungen, Pkw-Stellplätze und eine Rasenfläche. Die Hauptgebäude wurden 1966 errichtet. Kleinere Ergänzungsbauten folgten in den Jahren 1969 und 1976. Eine ca. 560 m² große, im Südosten gelegene Teilfläche wird als Lager- bzw. Stellplatzfläche genutzt. Direkt angrenzend an das Grundstück der Feuerwache befinden sich zwei Grundstücke, auf denen im Jahr 1969 Wohngebäude errichtet wurden (Bruno-Jacoby-Weg 3 und Chemnitzer Str. 4/6). Die Wohngebäude befinden sich im Erbbaurecht bei der SWSG (früher Stuttgarter Siedlungsgesellschaft mbH).

Der AWS wird auf dem Grundstück Bruno-Jacoby-Weg 5 Platz für ca. 190 Mitarbeiter brauchen. Notwendig sind Sozial- und Büroräume. Außerdem müssen aus derzeitiger Sicht 56 LKW und 8 dienstliche PKW, ein Waschplatz, Standflächen für Behälter, eine Salzsiloanlage (bestehend aus einem Salzlager und einer Soleerzeugeranlage), Mulden und Container, ein Lager, eine Werkstatt und ca. 40 Mitarbeiter-Stellplätze vorgesehen werden. Mit einer Machbarkeitsstudie wird geprüft, wie die bestehenden baulichen Anlagen der Feuerwache 5 durch den AWS weiter genutzt werden können. Wegen der ca. 140 Fahrzeugbewegungen, von denen auszugehen ist, wurde die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Auftrag gegeben.

Das Grundstück der Feuerwache liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sigmaringer Str. (Tränke), der 1968 rechtskräftig wurde und hier Fläche für den Gemeinbedarf festsetzt. Die Gemeinbedarfsfläche erstreckt sich nicht nur über das Grundstück der Feuerwache selbst. Sie erfasst auch die zwei westlich an den Bereich der Feuerwache angrenzenden Grundstücke, auf denen Wohngebäude errichtet wurden. Die Zweckbestimmung der gesamten Gemeinbedarfsfläche ist Feuerwache mit Betriebswohnungen. Außerdem liegt der südöstliche Teil des Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans Tränke III / Julius-Hölder-Straße Degerloch. Dieser Bebauungsplan wurde 2003 rechtskräftig und setzt für den südöstlichen Teil des Grundstücks der Feuerwache Gewerbegebiet fest.

Der Bebauungsplan Tränke III / Julius-Hölder-Straße Degerloch trifft die Festsetzung Gewerbegebiet auch für die angrenzenden Gebiete. Direkt westlich an das Plangebiet anschließend setzt der Bebauungsplan Sigmaringer Str. (Tränke) Allgemeines Wohngebiet fest, womit die aus den 1930er Jahren stammenden Wohnhäuser Sigmaringer Str. 240 bis 250 planungsrechtlich erfasst sind.

Um eine baurechtliche Genehmigung der Verlagerung der Betriebseinrichtungen der Betriebsstelle Liebknechtstraße und ggf. der Heißbrühlstraße zu ermöglichen, soll das derzeit geltende Planungsrecht geändert werden. Dabei soll anstelle der Gemeinbedarfsfläche Sonstiges Sondergebiet für Betriebe der Abfallwirtschaft und Wohnungen festgesetzt werden. In das Sondergebiet soll die gesamte Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden, so dass die derzeit bestehenden Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden und nicht nur - wie derzeit - betriebsgebundene Wohnungen zulässig sind. Außerdem soll auch die kleine Gewerbegebietsfläche als Sondergebiet festgesetzt werden, da diese - wie bisher - der Hauptnutzung des Areals zugeordnet bleiben soll.

Gegenüber der bestehenden Situation werden mit der neuen Nutzung bereits genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Bebauungsplanung kann deshalb gemäß § 13 a BauGB als Verfahren zur Innenentwicklung durchgeführt werden. In Folge der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird die Teilanpassung des Flächennutzungsplans, als Berichtigung mit der Darstellung Grundfläche, der hier Gemeinbedarf bzw. Gewerbegebiet darstellt, erforderlich.

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen entsprechend § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB mitzurechnen sind, sind nicht beabsichtigt. Mit dem Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans erstreckt sich auf die Grundstücke Bruno-Jacoby-Weg 3 und 5 und Chemnitzer Str. 4/6. Er umfasst ca. 12 300 m².

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 6. März 2017

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor