

Stuttgart, 06.10.2020

## **Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Quartier am Wiener Platz (Feu 251) im Stadtbezirk Feuerbach - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	20.10.2020
Bezirksbeirat Feuerbach	Beratung	öffentlich	20.10.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	03.11.2020

### **Beschlussantrag**

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Quartier am Wiener Platz (Feu 251) im Stadtbezirk Feuerbach vom 24. Juni 2020 und die Begründung mit Umweltbericht vom 24. Juni 2020 sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

### **Kurzfassung der Begründung**

#### Planungsziel

Der Geltungsbereich liegt westlich des Bahnhofs in Feuerbach. Er wird begrenzt vom Wiener Platz im Norden und Osten, der Kremser Straße im Süden und der Dornbirner Straße im Westen. Er umfasst im Wesentlichen das Gelände eines ehemaligen Metallveredelungsbetriebes, das ehemalige Postgebäude am Wiener Platz 1, Teilflächen eines Betriebes für Beschichtungssysteme sowie die öffentlichen Straßen Kremser Straße, Burgenlandstraße und Dornbirner Straße. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,83 ha.

Im Mittelpunkt des Strukturwandels des östlichen Zentrums von Feuerbach steht die Umwandlung des ehemals überwiegend gewerblich genutzten Gebiets westlich des Feuerbacher Bahnhofs, dem Quartier am Wiener Platz.

Die Neustrukturierung hat zum Ziel, ein hochwertiges Mischgebiet mit verdichtetem, innerstädtischem Wohnen in zentraler, verkehrsgünstiger Lage für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln. Dieses Ziel soll durch die planungsrechtliche Umsetzung des weiterentwickelten städtebaulichen Wettbewerbs (Architekturbüro Schüler, 2017) in Verbindung mit der überarbeiteten Freiraumgestaltung (Planungsbüro faktorgruen, 2017) erreicht werden. Die städtebauliche Konzeption fügt sich durch eine stringente, zum Wiener Platz hin ansteigende Blockrandbebauung (ca. 16 m bis ca. 22 m Höhe) in den städtebaulichen Kontext ein. Mit der Verlängerung der bestehenden Straßenzüge Burgenlandstraße und Pöchlerner Straße als Sichtachsen hin zum Wiener Platz wird der ehemalige Stadtgrundriss wiederhergestellt. Besondere städtebauliche Akzente stellen die im Zentrum des Quartiers neu entstehenden, dem Aufenthalt dienenden, öffentlichen Platzbereiche dar. Die sich in Richtung Feuerbacher Bahnhof öffnende Sichtachse entlang der Burgenlandstraße (Planie) mündet als neues „Tor zu Feuerbach“ in den Westteil des erweiterten Wiener Platzes. Dabei zeichnet sich der Wiener Platz westlich der Stadtbahntrasse durch die Schaffung einer zentralen, begrünten Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität aus.

Die Ansiedlung publikumsintensiver Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Hauptachsen dient der Belebung des Wiener Platzes. Durch die Aufweitung der Burgenlandstraße wird auch die Einbindung des Gebäudes Wiener Platz 1 (ehemaliges Postgebäude) in den städtebaulichen Kontext erreicht. Zwei kleinere öffentliche Platzbereiche bilden von Süden (Ecke Dornbirner- und Kremser Straße) und von Westen (Ecke Dornbirner- und Burgenlandstraße) den Auftakt zum neuen Quartier am Wiener Platz.

Durch die Lage direkt am Feuerbacher Bahnhof befindet sich das Quartier am Wiener Platz an einem der stadtweit am besten ausgestatteten multifunktionalen Verkehrsknotenpunkte. Dadurch kommt dem Standort eine vorbildhafte Anwendung der Stellplatzbeschränkung zu, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend Resonanz findet.

### Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 20. Juli 2010 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Schoch-Areal)“ gefasst. Der Bezirksbeirat Feuerbach hat der Aufstellung am 13. Juli 2010 einstimmig zugestimmt.

Im Lauf des Verfahrens entstand und verfestigte sich der Projektname Quartier am Wiener Platz. Entsprechend wurde das Verfahren umbenannt.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10. September 2010 bis zum 23. September 2010 durchgeführt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste zur Umweltprüfung vom 6. Mai 2010 und der Lageplan mit Geltungsbereich vom 6. Mai 2010 lagen im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Feuerbach aus. Im genannten Zeitraum wurden keine Anregungen vorgebracht. Der Erörterungstermin fand am 16. September 2010 im Bezirksrathaus Feuerbach statt. Die Gelegenheit zur Erörterung der Planung und zur Äußerung von Anregungen oder Einwänden wurde von der Öffentlichkeit jedoch nicht wahrgenommen.

Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit im Rahmen verschiedener Bürgerbeteiligungsveranstaltungen intensiv am Planungsprozess beteiligt. Die im Aufstellungsbeschluss formulierten städtebaulichen Ziele dienten in Form von planerischen „Leitplanken“ als Basis für ein mehrstufiges Bürgerbeteiligungsverfahren. Dieses startete mit dem „Tag des offenen Schoch Areals“ im Oktober 2011 und wurde mit einer zweitägigen „Planungswerkstatt“ im April 2012 abgeschlossen. Die erarbeiteten Ergebnisse flossen als Vorgaben in den Auslobungstext des städtebaulichen Planungswettbewerbs ein.

### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5. August 2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Stellungnahme aufgefordert. Bestandteil des Schreibens waren die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Checkliste zur Umweltprüfung vom 6. Mai 2010 sowie der Lageplan mit Geltungsbereich vom 6. Mai 2010. Die vorgebrachten Anregungen wurden soweit erforderlich und geboten im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wurden keine Anregungen geäußert, die gegen eine Weiterführung des Verfahrens mit diesen Planungszielen sprachen. Sie sind in der Anlage 5 mit Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Juni 2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB formell zur Stellungnahme aufgefordert. Bestandteil der Beteiligung war der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht vom 5. Mai 2018. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Weiterführung des Verfahrens sprachen. Die Anregungen konnten weitgehend in die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs einfließen. Sie sind in der Anlage 6 mit Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

### **Städtebaulicher Vertrag, Kaufverträge**

Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurde mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Wiener Platz 1 ein städtebaulicher Vertrag (u. a. SIM-Konditionen, Schnittstellen zu städtischen Baufeldern und öffentlichem Raum) und ein Kaufvertrag (Arrondierung des Baugrundstücks) für das Baufeld Ost geschlossen. Ebenso werden für die Baufelder Nord und Süd weitere Kaufverträge für die in städtischem Eigentum befindlichen Grundstücke geschlossen, in denen die städtebaulichen Programme und städtebaulichen Qualitäten gesichert werden, die anhand der einzelnen Konzeptvergabeverfahren und Mehrfachbeauftragungen ermittelt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Stadt übernimmt die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren. Nach Aussage des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil nach einer überschlägigen und pauschalen Bewertung aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs 9,4 Mio. €.

### **Sozialverträglichkeit/Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Auf Grundlage des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells soll ein großer Anteil der neu geschaffenen Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau gesichert werden. Insgesamt werden im Sinne einer sozialen Durchmischung folgende geförderten und freifinanzierten Wohnungen realisiert:

Baufeld Nord: zwei Pflege-Wohngemeinschaften mit ca. 400 m<sup>2</sup>  
Baufeld Nord: freifinanzierter Wohnungsbau ca. 30 Wohneinheiten  
Baufeld Süd: mittlere Einkommensbezieher (MME), 13 Wohneinheiten  
Baufeld Süd: preiswertes Wohneigentum (PWE), 12 Wohneinheiten  
Baufeld Süd: Baugemeinschaften, 35 - 40 Wohneinheiten  
Baufeld Süd: sozialer Mietwohnungsbau (SMW), 75 Wohneinheiten, davon aus Gründen der Sozialverträglichkeit ca. 50 % über das Instrument der mittelbaren Belegung an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgewiesen  
Baufeld Ost: Bei einer Neuerrichtung des Gebäudes sind 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für eine Wohnbauförderung nach SIM gesichert.

Im Rahmen der weiteren Planung können sich die vorgenannten Zahlen noch geringfügig verändern. Die jeweiligen Konditionen der Teilbereiche werden in den Ausschreibungen der Grundstücke festgelegt und in den Kaufverträgen sowie in städtebaulichen Verträgen gesichert.

### **Städtebauliche Erneuerung**

Der Planungsbereich liegt im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung zum Stadterneuerungsvorranggebiet Feuerbach-Wiener-Straße SVG Nr. 12 und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Feuerbach 7 - Wiener Platz. Die Ziele der Sanierung sind die Aufwertung des öffentlichen Raums und des gebauten Umfelds. Es ist unter anderem die Neugestaltung der Burgenlandstraße und des westlichen Bahnhofvorplatzes vorgesehen. Der Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Grundstück eines ehemaligen Metallveredelungsbetriebes ist bereits abgeschlossen. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens wurde mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Wiener Platz 1 ein Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen

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

Mitzeichnung durch die Referate SOS, T, SI  
Referat WFB und OB/82 schlagen in ihrer Stellungnahme jeweils einen Stellplatzschlüssel von 0,5 vor. Im Lenkungskreis Wohnen und Leitung des Oberbürgermeisters wurde festgelegt, mit dem von Referat SWU vorgeschlagenen Stellplatzschlüssel von 0,3 STP/WE mit der Möglichkeit einer Erhöhung um 0,1 STP/WE für Carsharing-Angebote in die gemeinderätliche Beratung zu gehen. Siehe hierzu auch die ausführliche Darstellung in der Anlage 1.

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

- Spielräume der VwV Stellplätze voll ausschöpfen, Bündnis 90/DIE GRÜNEN (61/2017)

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs (Verkleinerung)
3. Textteil des Bebauungsplanentwurfs
4. Begründung mit Umweltbericht
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
6. Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

.....  
SW Schützenswerte Daten

<Anlagen>