

Stuttgart, 13.04.2022

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Am Zollamt (Ca 283/5)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	03.05.2022 05.05.2022

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Am Zollamt (Ca 283/5) im Stadtbezirk Bad Cannstatt in der Fassung vom 8. Januar 2019/29. März 2019/25. September 2020 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 8. Januar 2019/29. März 2019/25. September 2020/30. November 2021.

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

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit konnten nicht berücksichtigt werden.

**Kurzfassung der Begründung**

Planungsziel

Das ehemalige Güterbahnhof-Areal in Stuttgart-Bad Cannstatt soll als Teil des Projektes NeckarPark einer qualitativ höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Es gilt, die Brachfläche des Areals städtebaulich neu zu ordnen und so ein neues Stadtquartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen, dessen Freiräume sich mit der Umgebung vernetzen und eine gute Sozialstruktur bieten. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung

von dringend benötigtem Wohnraum. Dies soll über die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6 a BauNVO gesichert werden.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens soll zwischen der Bahnlinie (gleisparalleler Grünzug) und der verlegten Benzstraße ein Gebiet mit hohem Wohnanteil entwickelt werden. Dazu ist es notwendig, die Wohnnutzung durch eine Riegelbebauung entlang der verlegten Benzstraße vor Lärm zu schützen.

Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplanentwurf folgende Ziele:

- Sicherung der lokalen Erschließung der Bebauung.
- Umsetzung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts mit Berücksichtigung von Car-Sharing, Elektromobilität und einer hohen Qualität für den Rad- und Fußverkehr.
- Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen der angrenzenden Veranstaltungstätten.
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von privaten und öffentlichen Kfz- und Radabstellplätzen.
- Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts durch Begrünungsmaßnahmen und Regenwasserrückhaltung.
- Die Wohnnutzung wird unter Berücksichtigung der Fachgutachten, insbesondere zu Schallschutz, lufthygienischen Betrachtungen, Geruchsgutachten und lichttechnischer Untersuchung, realisiert.
- Die für diese Urbanen Gebiete notwendige nicht störende gewerbliche Nutzung wie z. B. Läden, Praxen, Büros sollen vorrangig entlang der Hanna-Henning-Straße entstehen.
- Die Kerngebietsnutzung entlang der Benzstraße wird ausschließlich für nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen.
- Altes Zollamt, Q 11.1 - hier sollen auf dem städtischen Grundstück u. a. Nutzungen kultureller Art ermöglicht werden, die das Gemeinwesen stärken, jedoch wohnverträglich zu gestalten sind.
- Sicherstellung der Bedarfsdeckung von Kinderbetreuungsplätzen und einer guten sozialen Infrastruktur.

## **Verfahren**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gemeinsam mit anderen Teilbebauungsplänen im NeckarPark (Ca 283/1.1, Ca 283/1 und Ca 283/2) im Zeitraum vom 22. Juni 2012 bis zum 5. Juli 2012.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 25. Juni 2012 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt. Anregungen in der Bürgerbeteiligung wurden nicht vorgebracht. Auf informeller Ebene wurde am 17. März 2018 vor Ort im Stadtarchiv eine offene Informationsveranstaltung zum Stand des Verfahrens durchgeführt.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 28. März 2019 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 8. Januar 2019 öffentlich auszulegen. Der Beschluss erfolgte mit der Maßgabe, dass die Stichstraße 114/ Josefine-Maier-Straße als Fußgängerzone gestaltet und die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 0.75 bis maximal 1 Stellplatz je Wohnung festgesetzt wird. Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 6. Februar 2019 dem Auslegungsbeschluss zugestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils mit Datum vom 8. Januar 2019/29. März 2019, wurden aufgrund der Komplexität des Verfahrens und der umfangreichen umweltbezogenen Stellungnahmen, die bereits vorlagen, nach dem Auslegungsbeschluss 42 Tage, vom 12. April bis zum 23. Mai 2019, in der Plananlage beim Amt für Stadtplanung und Wohnen und im Bezirksrathaus Stuttgart-Bad Cannstatt ausgelegt. Zugleich wurden alle Unterlagen im Internet zur Verfügung gestellt.

Aufgrund von Stellungnahmen, die während der Auslegung vorgebracht wurden, musste der Entwurf und die Begründung überarbeitet werden. Es wurden Änderungen am Bebauungsplanentwurf und seiner Begründung vorgenommen, um Sachverhalte klarzustellen und Regelungsinhalte zu verdeutlichen. Dies erforderte eine erneute öffentliche Auslegung, die vom 13. August 2021 bis zum 20. September 2021 durchgeführt wurde. Auf die Erläuterungen in der ausführlichen Begründung (Anlage 1) wird verwiesen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Planungsvorteil beträgt, bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) ca. 55. Mio. €.

Die Kosten der städtischen Infrastruktur wie Verkehr, Energie, Bildung, Tageseinrichtungen für Kinder werden dem Gemeinderat im Rahmen der unterschiedlichen Einzelvorhaben vorgelegt.

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

keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

R-Antrag Nr. 47/2018 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN VHS-Außenstelle auf Q10 prüfen.

GR-Antrag Nr. 45/2018 SPD Das Bildungshaus NeckarPark für die Zukunft bauen - keine Grundstücksteilung - statt dessen ein ausreichendes Sporthallen- und Außenflächenangebot!

GR-Antrag Nr. 42/2018 Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS Bildungshaus NeckarPark - die beste Lösung muss her!

GR-Antrag Nr. 41/2018 CDU Sporthallengröße beim Neubau im NeckarPark verdoppeln.

GR-Antrag Nr. 227/2017 Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, FDP - NeckarPark – Q 10 Süd jetzt nicht verkaufen.

GR-Antrag Nr. 185/2017 FDP, CDU-Gemeinderatsfraktion, Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS, Die STAdTISTEN Kulturinsel (KIS) erhalten!

GR-Antrag Nr. 168/2017 SPD und CDU Neues Wohngebiet NeckarPark: Bildung als Standortfaktor.

GR-Antrag Nr. 45/2017 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Geschosswohnungsbau aus Holz – Nachhaltiges Bauen in Stuttgart.

GR-Antrag Nr. 43/2017 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Größere Entwicklungsflächen als Urbane Gebiete ausweisen - Mehr Wohnraum schaffen auf Bestandsflächen III.

GR-Antrag Nr. 192/2017 SPD Neues Wohngebiet NeckarPark: Areal des ehemaligen Zollamts - was soll dort alles stattfinden ?

GR-Antrag Nr. 326/2016 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Verkehrswende auch im NeckarPark, die Daimler AG mitnehmen - Ein gemeinsames Mobilitätskonzept für den NeckarPark

GR-Antrag Nr. 108/2018 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Altes Zollamt im NeckarPark – Kulturinsel sicherstellen.

GR-Antrag Nr. 96/2018 Die STAdTISTEN, Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS, FDP Konzept der Kulturinsel im Rathaus vorstellen.

GR-Antrag Nr. 46/2018 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN - Quartiersparkhaus und Energiezentrale NeckarPark – Ein innovatives Konzept für die Mobilität von Morgen.

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 8. Januar 2019/ 29. März 2019/ 25. September 2020/ 30. November 2021
3. Bebauungsplan vom 8. Januar 2019/ 29. März 2019/ 25. September 2020 (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplan vom 8. Januar 2019/ 29. März 2019/ 25. September 2020
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Ca 283)

6. Zusammenstellung der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
7. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
8. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
9. Merkblatt Stuttgart Netze GmbH vom 23. April 2020

---

SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

## 1. Plangebiet

### Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) liegt im Stadtbezirk Bad Cannstatt, Stadtteil Veielbrunnen.

Das Gebiet soll zu einem urbanen Gebiet und Kerngebiet entwickelt werden.

Es grenzt an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Benzstraße (Ca 283/2) wie folgt an:

- im Norden und im Osten an den gleisparallelen Grünzug;  
Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1), Teilgeltungsbereich 2;
- im Süden an die verlegte Benzstraße (Ca 283/2);
- im Westen an den Marga-von-Etzdorf-Platz (Ca 283/1).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,6 ha und umfasst einen Großteil des städtischen Flurstücks 2997/4.

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind weitere Flächen erforderlich, auf denen artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Diese Flächen sind bereits planungsrechtlich in dem Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1) mit den Teilbereichen 1 - 4 sowie mit vertraglichen Regelungen zu den Maßnahmen Flussregenpfeifer (Wendlingen) gesichert.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Das ehemalige Güterbahnhof-Areal in Stuttgart-Bad Cannstatt soll als Teil des Projekts NeckarPark einer qualitativ höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Es gilt, die Brachfläche des Areals städtebaulich neu zu ordnen und so ein neues Stadtquartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen, dessen Freiräume sich mit der Umgebung vernetzen und eine gute Sozialstruktur bieten. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Dies soll über die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6 a BauNVO gesichert werden.

Im Weiteren wird im Rahmen dieser Bebauungsplanung die Konzeption Einzelhandel und Zentren für die Landeshauptstadt Stuttgart sowie die Vergnügungstättenkonzeption berücksichtigt.

Besondere Aufmerksamkeit wurde der Festlegung einer tragfähigen Nutzungsstruktur, einer adäquaten Dichte der Bebauung, der Berücksichtigung ökologischer Anforderungen und der Erstellung eines integrierten Mobilitätskonzeptes gewidmet.

Das alte Zollamt auf Quartier Q 11.1 soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen zu einem Stadtteilzentrum kultureller Art umgebungsverträglich entwickelt werden.

### 3. Vorgang

#### 3.1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. Februar 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans NeckarPark (Ca 283) im Stadtbezirk Bad Cannstatt beschlossen (Gemeinderatsdrucksache Nr. 923/2008). Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche (Umnutzung) dar. Der Bebauungsplan, der überwiegend urbanes Gebiet (MU) und entlang der verlegten Benzstraße Kerngebiet (MK) festsetzt, ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 4. Februar 2009 der Gemeinderatsdrucksache Nr. 923/2008 einstimmig zugestimmt.

#### 3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit anderen Teilbebauungsplänen (Ca 283/1.1, Ca 283/1 und Ca 283/2) im Zeitraum vom 22. Juni 2012 bis zum 5. Juli 2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Bad Cannstatt.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 25. Juni 2012 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde im Oktober 2008 durchgeführt und im Frühjahr 2017 aktualisiert. Die dort geforderten Gutachten dazu wurden erarbeitet (Anlage 5).

#### 3.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der intensiven Vorplanungen erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28. März 2019 den Beschluss zur Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 8. Januar 2019, mit der Maßgabe beschlossen, dass die Straße 114 (Josefine-Maier-Straße) als Fußgängerzone gestaltet und die Regelung über Stellplätze für Wohnungen so modifiziert wird, dass je Wohnung mindestens 0,75 und maximal 1,0 Stellplätze herzustellen sind. Entsprechend dieses Beschlusses wurden die auszulegenden Entwürfe mit Datum vom 29. März 2019 überarbeitet und in dieser Fassung zusammen mit den weiteren, bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten vom 12. April 2019 bis zum 23. Mai 2019 im Amt für Stadtplanung und Wohnen und im Bezirksamt Bad Cannstatt öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden sämtliche Unterlagen auch im Internet zur Verfügung gestellt.

### 3.4 Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Auf Grund von Stellungnahmen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, musste der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht überarbeitet werden. Es wurden dabei Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, um Sachverhalte klarzustellen und Regelungsinhalte zu verdeutlichen. Dies erforderte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Im Wesentlichen wurde mit Datum vom 25. September 2020 folgendes geändert:

- Zum Thema „Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen in den Kerngebieten der Riegelbebauung“ wurde der Bebauungsplan geändert. Schutzbedürftige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke) sind in der Riegelbebauung nunmehr unzulässig.
- Weiterhin wurde die Festsetzung zum Schallschutz L<sub>1</sub> dahingehend geändert, dass nicht nur die Wohnnutzung, sondern alle schutzbedürftigen Nutzungen im MU<sub>1</sub>, MU<sub>2</sub> und MU<sub>3</sub> erst zulässig sind, wenn die lärmabschirmende Blockrandbebauung entlang der Benzstraße errichtet worden ist.
- Die Errichtung des Staffelgeschosses in der Riegelbebauung wird zwingend festgesetzt.
- In den Quartieren Q 14, Q 14.1, Q 17, Q 17.1 und Q 18 werden straßenzugewandt Baulinien statt Baugrenzen festgesetzt, um die Wirkung der lärmabschirmenden Bebauung sicher zu stellen.
- Die Straße 114 wird als Fußgängerzone ausgestaltet. Im Zuge dessen wird entlang Straße 114 ein Ein- und Ausfahrtsverbot für Tiefgaragen festgesetzt und die Carsharing-Plätze entfallen.
- Auf Grund der zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung für Wohnungen ist die Verpflichtung zur Herstellung von mindestens 0,75 Stellplatz je Wohnung entfallen.  
In der Begründung wurden dazu weitere Erläuterung aufgenommen.
- Um die Anforderungen der Stuttgart Netze GmbH in Bezug auf gebäudeintegrierte Umspannstationen zu sichern, wird auf ein Merkblatt der Stuttgart Netze GmbH in den Hinweisen im textlichen Teil des Bebauungsplans verwiesen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils mit Datum vom 8. Januar 2019/29. März 2020/25. September 2020, sowie die weiteren wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten wurden im Zeitraum vom 13. August 2021 bis zum 20. September 2021 im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksrathaus Bad Cannstatt erneut öffentlich ausgelegt und zugleich im Internet zur Verfügung gestellt.

### 3.5 Anregungen

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurden von mehreren Beteiligten Anregungen vorgetragen. Ein Beteiligter hat nach Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs seine Anregungen wieder zurückgenommen. Ein weiterer Beteiligter, der in seinen Anregungen auf die Berücksichtigung der Notwendigkeit des Ausbaus von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge hingewiesen hat, äußerte sich nicht mehr. Auf die Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 6 wird verwiesen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

#### **4. Begründung zum Bebauungsplan**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 8. Januar 2019 / 29. März 2019 / 25. September 2020 / 30. November 2021 ausführlich dargelegt (siehe Anlage 2). Auf die Anlage 2 wird Bezug genommen.

Nach der erneuten Auslegung wurden mit Datum vom 30. November 2021 redaktionelle Änderungen vorgenommen.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Der Planungsvorteil beträgt bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) ca. 55. Mio. €.

Die Kosten der städtischen Infrastruktur wie Verkehr, Energie, Bildung, Tageseinrichtungen für Kinder werden dem Gemeinderat im Rahmen der unterschiedlichen Einzelvorhaben vorgelegt.