

## **Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Am Zollamt (Ca 283/5) im Stadtbezirk-Bad Cannstatt Zusammenfassende Erklärung**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Bebauungsplanentwurf nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

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.

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 Veranstaltungsstätten.
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von privaten und öffentlichen Kfz- und Radabstellplätzen.
- Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts durch Begrünungsmaßnahmen und Regenwasserrückhaltung.
- Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Fachgutachten, insbesondere zu Schallschutz, lufthygienischen Betrachtungen, Geruchsgutachten und lichttechnischer Untersuchung.

- Ansiedlung der für diese urbanen Gebiete notwendigen, nicht störenden gewerblichen Nutzung, wie z. B. Läden, Praxen, Büros, vorrangig entlang der Hanna-Henning-Straße.
- Erhalt des Alten Zollamts, 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.

### **Umweltbelange**

Die Realisierung der Planung hat Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:

#### Schutzgut Mensch

- Luftschadstoffe, Lärm

Das Planungsgebiet ist mit Luftschadstoffen vorbelastet. Zudem liegt eine starke Vorbelastung mit Lärm vor, die im Wesentlichen aus Verkehr (Straße, Schiene) und den Veranstaltungen u.a. auf dem Wasen und von der Mercedes-Benz-Arena resultiert.

Mit folgenden Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen kompensiert werden:

Zum einen wird mit den Flächenausweisungen und mit der Höhenstaffelung der Baukörper auf die Lärmsituation im Gebiet reagiert. Zum anderen wird der Konflikt zwischen dem Veranstaltungs- und Festbetriebslärm sowie dem Freizeitlärm durch besondere Fensterkonstruktionen (sog. „Hamburger Fenster“) gelöst.

- Lichtimmissionen

Die Lichteinwirkungen durch die Beleuchtungsanlage der Mercedes-Benz-Arena führen nicht zur einer Konfliktlage. In Bezug auf die Blendwirkung kommt es zu einer zeitlich und örtlich begrenzten Überschreitung der Richtwerte. Diese negativen Auswirkungen werden durch die Anordnung der Baukörper derart reduziert, dass nur kleine Fassadenabschnitte in den unteren Stockwerken der Quartiere Q 13.1 und Q 17 sowie deren Staffelgeschosse betroffen sind.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Plangebiet Ca 283/5 wurden wie in den benachbarten Bereichen des Städtebauprojekts NeckarPark mit den Teilbereichen Ca 283/1 und Ca 283/2 nach Aufgabe als Güterbahnhof schrittweise Gleisanlagen, Gebäude und sonstige Infrastruktureinrichtungen zurück gebaut. Auf den zurückgelassenen Schotter- und Rohbodenflächen konnten sich vorübergehend dichte Sukzessionsgebüsche etablieren. Diese waren Voraussetzung für die Entstehung von artenreichen Tier- und Pflanzengesellschaften.

Mit dem Vollzug der Planung ist die Beseitigung bzw. Überbauung dieser Schotter- und Rohbodenflächen verbunden.

Der gleisparallele Grünzug entlang der Bahnlinie, der 2018 fertig gestellt wurde, bietet im Rahmen eines natur- und artenschutzfachlichen Gesamtkonzeptes für einen Großteil der wärmeliebenden Tier- und Pflanzenarten auf einer Fläche von 2,2 ha einen neuen Lebensraum. Das natur- und artenschutzfachliche Gesamtkonzept wurde ergänzt um Maßnahmen im Plangebiet sowie um Natur- und Artenschutzmaßnahmen auf außerhalb des Städtebauprojekts liegenden Flächen.

### Schutzgut Boden/Fläche

Die Böden des Planungsgebietes sind durch die gewerbliche Nutzung großflächig anthropogen beeinflusst oder nicht mehr vorhanden. Die Planungskarte Bodenqualität der Landeshauptstadt Stuttgart zeigt für nahezu den gesamten Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs die Bodenqualität mit der Stufe 0 als „fehlend“ an. Somit sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes Stuttgart. Von den Vorhaben des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers werden im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren getroffen.

Maßnahmen zum Umgang mit Oberflächenwasser wie Dachbegrünung, Retention sowie Begrünungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer hohen Verdunstungsrate sollen eine Versickerung und damit eine Grundwassergefährdung vermeiden.

Teile des Plangebietes liegen in einem Risikogebiet, das bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ Extrem) überflutet wird. Bei einem Extremhochwasser, bei dem die Deiche zerstört oder überströmt werden, kann das Wasser in großen Bereichen auf 0.5 m bis 1m über Gelände ansteigen, auf Teilflächen bis zu 2,5 m. Das Gebiet ist bei einem HQ 100 durch den bestehenden Neckardamm geschützt.

### Schutzgut Klima und Luft

Für den ehemaligen Güterbahnhof bis zur alten Benzstraße stellt der Klimaatlas eine stadtklimatisch relevante Funktion fest, sieht jedoch eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Die Planung hat damit keine erheblich negativen Auswirkungen. Das Stadtklima im Bereich des Plangebiets weist aber bereits hohe Belastungen auf.

Mit der vorgesehenen Nutzungsänderung und bei konsequenter Realisierung des Begrünungskonzeptes und des Konzeptes zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser kann ein positiver Effekt für das Schutzgut Klima erreicht werden. Durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommt es mit den Ziel- und Quellverkehren zu einer weiteren Belastung mit Luftschadstoffen. Diese zusätzliche Belastung bleibt auf einzelne Abschnitte von Benz- und Mercedesstraße beschränkt. Deshalb sind hier Wohnnutzungen ausgeschlossen und Aufenthaltsräume mit mechanischen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

### Schutzgut Landschaft

In der Gesamtbetrachtung hat die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Die Planung setzt neue Grünflächen fest, die die Möglichkeit für das Erleben der Landschaft, die Orientierung im Gebiet und die Erholungseignung verbessern.

### Schutzgut Kultur- und sonstigen Sachgüter

Die Planung hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

### **Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Umsetzung der Planung führt zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt. Betroffen sind seltene und gefährdete sowie besonders und streng geschützte Tierarten. Für diese Tierarten werden umfangrei-

che Maßnahmen zur Herstellung von Ersatzlebensräumen durchgeführt. Für die Artenschutzmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle in den Jahren 1, 2, 3 und 5 nach der Umsetzung der Maßnahme durchzuführen.

Die im Plangebiet ermöglichten Nutzungen führen zu einer Konfliktlage mit bestehenden Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe. Zur Lösung dieser Konfliktlage wurden umfangreiche schützend wirkende Festsetzungen getroffen. Die Einhaltung der Vorgaben für die Errichtung und Nutzung der baulichen Anlagen im Plangebiet wird im Rahmen der durchzuführenden bauordnungsrechtlichen Verfahren überwacht.

Inwieweit die diesen getroffenen Maßnahmen zugrundeliegenden Prognosen und Annahmen zukünftig eintreten werden, wird im Rahmen der allgemeinen Überwachung durch die Dienststellen der Landeshauptstadt Stuttgart überprüft.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

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.

Anregungen in der Bürgerbeteiligung wurden nicht vorgebracht.

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 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, vom 12. April bis zum 23. Mai 2019, ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der Behördenbeteiligung wurden Anregungen vorgebracht, die größtenteils berücksichtigt wurden.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Anregungen:

- Zum Thema der „Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen in den Kerngebieten der Riegelbebauung“ wurde der Bebauungsplan so geändert, dass schutzbedürftige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke) in der Riegelbebauung nunmehr unzulässig sind.
- 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 wurde als zwingend festgesetzt.
- In den Quartieren Q 14, Q 14.1, Q 17, Q 17.1 und Q 18 wurden straßenzugewandt Baulinien statt Baugrenzen festgesetzt, um die Wirkung der lärmabschirmenden Bebauung sicher zu stellen.
- Die Straße 114 wird als Fußgängerzone ausgestaltet. Im Zuge dessen wurde entlang Straße 114 ein Ein- und Ausfahrtsverbot für Tiefgaragen festgesetzt und die Carsharing-Plätze entfielen.
- Auf Grund der zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung für Wohnungen (2020) ist die Verpflichtung zur Herstellung von mindestens 0,75 Stellplatz je Wohnung entfallen.

- 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.

Aufgrund dieser Änderungen am Bebauungsplanentwurf und seiner Begründung wurde eine erneute öffentliche Auslegung notwendig, die vom 13. August 2021 bis zum 20. September 2021 durchgeführt wurde.

### **Behördenbeteiligung**

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung wurden soweit erforderlich in die Planung eingearbeitet (siehe erneute öffentliche Auslegung).

Folgende Anregungen wurden im Wesentlichen vorgebracht:

- Stadtklimatische Bedenken
- Lärmbelastung
- Luftschadstoffe
- Klimawandel
- Verkehrsproblematik
- Veranstaltungsproblematik
- Fehlendes Verkehrskonzept für Fuß- und Radverkehr

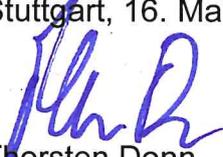
### **Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten:**

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten waren alternative Standorte für die im Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen sowie alternative Entwicklungsmöglichkeiten für das Gebiet zu prüfen. Im Rahmen der Standortentscheidung handelte die Stadt Stuttgart nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Die Nachnutzung des bisherigen Güterbahnhofs erfüllt diesen Grundsatz.

Die Planungsschritte wurden im Gemeinderat diskutiert und durch seine Entscheidungen unter Abwägung aller relevanten Belange abgesichert.

Geeignete Alternativflächen für die geplanten Nutzungen und die städtebauliche Zielsetzung den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs aufzuwerten, stehen sowohl im Bestand, d.h. auf untergenutzten bestehenden Siedlungsflächen, als auch auf der „Grünen Wiese“ nicht zur Verfügung.

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 16. Mai 2022

  
Thorsten Donn  
Amtsleiter