

Stuttgart, 25.06.2010

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Schoch-Areal)  
im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 251)**

**- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Feuerbach Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich öffentlich	13.07.2010 13.07.2010 20.07.2010

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Schoch-Areal) im Stadtbezirk Feuerbach ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen, um das bestehende Planungsrecht zu ändern.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 2 500 vom 6. Mai 2010 (Anlage 2).

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) dargestellt.

**Begründung**

**Vorgang**

Seit 2007 bzw. endgültig 2008 hat die Firma Hartchrom Schoch GmbH den Betrieb vollständig stillgelegt. Im nördlichen Bereich des Schoch-Areals hat inzwischen die Friedrich Klumpp GmbH eine Lagerhalle in Leichtbauweise errichtet. Die Baugenehmigung für dieses Projekt ist bis zum Jahre 2012 befristet.

Im März 2009 wurde ein Kaufvertrag zwischen einem Investor und der Erbgemeinschaft Schoch abgeschlossen. Der Käufer beabsichtigt die Gebäude im südlichen Teil fast vollständig zu erhalten und zu sanieren, was aufgrund der niedrigen Gebäude nicht dem städtebaulichen Ziel einer Nutzungsintensivierung an diesem zentralen Ort mit sehr hoher Standortgunst entspricht. Im sanierten Bestand sollen in Form eines Sozialprojekts Ladengeschäfte, Werkstätten, Ateliers, Büros, Gastronomie, Wohnungen und eine Kindertageseinrichtung untergebracht werden. Der Bestand auf der Nordseite soll abgebrochen und neu bebaut werden. Aus städtebaulicher Sicht ist der Bestand nicht erhaltenswürdig.

Am 30. April 2009 beschloss der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart deshalb, das bestehende Vorkaufsrecht an den Grundstücken auszuüben. Gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts wurde Widerspruch eingelegt sowie nach Zurückweisung des Widerspruchs vom Erwerber Klage beim Verwaltungsgericht eingereicht. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

### **Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt westlich des Bahnhofs Feuerbach. Es wird umgrenzt von der Dornbirner Straße, dem Wiener Platz und der Kremser Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,57 ha und ist im jeweiligen Lageplan der Anlagen 1 und 2 dargestellt.

### **Planungsziel**

Aus städtebaulicher Sicht ist der Bestand des Schoch-Areals nicht erhaltenswert. Es muss das Ziel sein, für die Fläche als wichtiges Verbindungselement zwischen dem Zentrum Feuerbachs und dem Bahnhof eine Neuordnung und Aufwertung zu erreichen. Der Rahmenplan Feuerbach Mitte - westlicher Bahnhofsbereich - von 1996 sieht eine Umstrukturierung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet vor.

Das aktuell erarbeitete städtebauliche Konzept geht von einer Blockrandbebauung aus. Dadurch entstehen einerseits markante Raumkanten, insbesondere zum Wiener Platz hin, andererseits können ruhige Innenbereiche mit guter städtischer Wohnqualität geschaffen werden. Die Gebäude sollen 4 – 6 Geschosse erhalten, wobei für die oberen Geschosse eine deutliche Gliederung vorgesehen ist. In den Erdgeschosszonen sollen publikumsintensive störungsunempfindliche Nutzungen wie Handel, Dienstleistung und Gastronomie angesiedelt werden. In den oberen Geschossen ist eine Durchmischung von Arbeiten und Wohnen gewünscht, wobei im 1. und 2. OG der Schwerpunkt auf Dienstleistung und Büro liegen soll, insbesondere in den lärmintensiven Bereichen.

### **Verkehr**

Ein Hauptanliegen der Planung ist die Wiederherstellung der historischen Verbindung zwischen Zentrum und Bahnhof in der Verlängerung der Burgenlandstraße. Die überwiegende Quartierserschließung soll über die Dornbirner Straße erfolgen, damit die Stichstraßen zum Wiener Platz weitgehend beruhigt sind.

Die notwendigen Stellplätze müssen in Tiefgaragen untergebracht werden. Dabei kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr am Wiener Platz und am Bahnhof begrenzt werden.

## **Umweltbelange**

Im Plangebiet liegen erhebliche Verunreinigungen des Untergrunds und des Grundwassers vor. Beim Amt für Umweltschutz wurde eine Altlastensanierungsvorplanung mit der Definition der Sanierungszielwerte erstellt. Im Gemeinderat wurde am 30. April 2009 mit der GRDRs 287/2009 über den Stand der Altlastenerkundung und die Kosten der Sanierung berichtet. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die bisherigen Erkenntnisse sind in der beigefügten Checkliste Umweltprüfung (Anlage 3) dargestellt. Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht mit den Ergebnissen der Umweltprüfung erarbeitet.

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) wird verwiesen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB soll in der Weise vorgenommen werden, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von 2 Wochen im Bezirksamt Feuerbach und im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung soll in einem Anhörungstermin im Bezirksrathaus Feuerbach gegeben werden.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Über den Kaufpreis bei Ausübung des Vorkaufsrechts sowie die Kosten der Altlastensanierung wurde in der GRDRs 287/2009 ausführlich berichtet. Der Gemeinderat hat der Beschlussvorlage am 30. April 2009 zugestimmt.

Insgesamt fallen für die Landeshauptstadt über einen Zeitraum von 2 Jahren Kosten von rd. 7.200.000 € brutto an, die für die Altlastensanierung (Einleitung der Grundwassersanierung, umfassende Bodensanierung, Beginn des Monitorings im Grundwasserabstrom) benötigt werden, um eine uneingeschränkte Folgenutzung des Areals zu ermöglichen. Hierfür wurde im Rahmen des Jahresabschlusses 2008 eine entsprechende Teilrücklage aus nicht mehr benötigten Grunderwerbsmitteln gebildet.

Für die weitere Entwicklung des Areals wird die Landeshauptstadt einen Investor suchen, der die städtebaulichen Entwicklungsziele sicherstellt.

Weil die Zeitdauer der notwendigen Grundwassersanierung nicht abschließend kalkulierbar ist, kann dieses Risiko für den Investor begrenzt werden, indem er sich nur für einen bestimmten Zeitraum (denkbar ist ein Zeitpunkt von 20 Jahren, mindestens jedoch 15 Jahre) zur Grundwassersanierung verpflichtet. Für die vereinbarte Sanierungsdauer erhält die Landeshauptstadt eine Bürgschaft in angemessener Höhe. Der Investor muss dabei mit jährlichen Betriebskosten in Höhe von rd. 145.000 € brutto rechnen.

Sollten die Sanierungsziele nach Ablauf dieser Frist nicht erreicht sein, wird die Grundwassersanierung von der Landeshauptstadt weitergeführt.

Die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich erforderlicher Gutachten werden von der Stadt übernommen.

Die Kosten für Gebäudeabbruch und Aushub der verunreinigten Bodenbereiche sind in den Kosten zur Altlastensanierung enthalten.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate T, WFB, OB/82

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 6. Mai 2010
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 6. Mai 2010
3. Checkliste zur Umweltprüfung vom 6. Mai 2010
4. Vorentwurf Variante 3 c

## 1. Allgemeine Ziele und Zwecke

Das sehr stark mit Altlasten verunreinigte und belastete Schoch-Areal muss saniert werden und kann dann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei soll eine Neuordnung und Aufwertung an der Schnittstelle zwischen dem Zentrum Feuerbach und dem Bahnhof erreicht werden.

Das Areal kann durch eine attraktive und ausgewogene Nutzungsmischung mit Büro, Dienstleistung, Gastronomie, Handel und Wohnen revitalisiert werden. Zur Standort-sicherung bzw. Erweiterung für die angrenzende Firma Klumpp sind Flächen im nördlichen Bereich vorgesehen. Außerdem soll das Umfeld des Bahnhofs durch öffentliches und privates Grün sowie die Gestaltung des Bahnhofvorplatzes aufgewertet werden.

## 2. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich liegt westlich des Bahnhofs Feuerbach. Er wird begrenzt vom Wiener Platz, der Kremser Straße und der Dornbirner Straße. Er umfasst im Wesentlichen das Schoch-Areal sowie das ehemalige Postgebäude und hat eine Größe von ca. 2,57 ha.

## 3. Geltendes Recht / andere Planungen

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt „gemischte Baufläche“ dar und kennzeichnet den Bereich als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Außerdem ist das Gebiet überwiegend als Grün-sanierungsbereich dargestellt. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplans.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 2010 stellt eine Siedlungsfläche dar. Die Kremser Straße, als wichtige Verbindung zum Bahnhof, soll durch Begrünung aufgewertet werden.

### Bebauungsplan

Entlang des Wiener Platzes setzt der Bebauungsplan 1992/1 ein Kerngebiet fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bisher nicht umgesetzt. Dieser Bereich soll nun in das Neuordnungskonzept eingegliedert werden. Für die weiteren Flächen des Geltungsbereichs ist ein Gewerbegebiet und Fläche für den Gemeinbedarf - Post - festgesetzt. Dieser Bebauungsplan ist jedoch formell nichtig, da er in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurde. Im rechtssicheren Vorgängerplan 1938/79 ist Bau-staffel 3 festgelegt, was jedoch teilweise nicht dem Bestand entspricht.

### Andere Planungen

Für den Geltungsbereich gilt die Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/5).

Des Weiteren liegt der Bereich im Stadterneuerungsvorranggebiet Feuerbach 5. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen, um die städtebaulichen Ziele erreichen zu können.

In der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg des Regierungspräsidiums Stuttgart liegt der Geltungsbereich in der Außenzone.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Bereits im Jahr 2007 wurde das Schoch-Areal als Modellstandort für das Bundesforschungsvorhaben REFINA ausgewählt. Im Rahmen des Forschungsvorhabens wurde ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt, bei dem vorwiegend das Umfeld des Schoch-Areals (öffentlicher Raum, Freiflächen, Wegeführung) betrachtet wurde. Zudem sind auch die Schwächen und Stärken des Plangebiets analysiert und die Potenziale des Standortes herausgearbeitet worden.

Über Testentwürfe wurden die baulichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen geprüft. Dabei wird grundsätzlich von einer Blockrandbebauung ausgegangen. Die Gebäude sollen 4 - 6 Geschosse erhalten, wobei für die oberen Geschosse eine deutliche Gliederung vorgesehen ist.

Damit kann einerseits eine markante Raumkante zum Wiener Platz und zum Bahnhofsvorplatz geschaffen werden. Andererseits entstehen ruhige Innenbereiche, die eine gute städtebauliche Wohnqualität gewährleisten.

In der Erdgeschosszone können sich publikumsintensive Nutzungen wie z. B. kleinflächiger Handel, Dienstleistung und Gastronomie ansiedeln. Nur in einem flächenmäßig begrenzten und räumlich definierten Bereich ist großflächiger Handel als Ergänzung und Abschluss der zentralen Einkaufsachse Stuttgarter Straße - Bahnhof denkbar. Vergnügungseinrichtungen sollen stark eingeschränkt, Spielhallen völlig ausgeschlossen werden.

In den darüber liegenden Geschossen soll der Schwerpunkt auf Dienstleistung und Büro liegen. In den obersten Geschossen sind Wohnungen geplant, wobei eine Durchmischung der verträglichen Nutzungen im Sinne von Wohnen und Arbeiten denkbar und gewünscht ist.

Im vorgeschlagenen Entwurfskonzept (Variante 3 c) ist im nördlichen Baublock eine Fläche für die Erweiterung der an der Dornbirner Straße ansässigen Firma Klumpp vorgehalten. Der Firma sollen die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten offen stehen, die mit der geplanten angrenzenden Mischnutzung vereinbar sind.

Das Verkehrskonzept sieht vor, die heute über die Bludenzer- und Tunnelstraße verlaufende Bundesstraße B 295 künftig über die Borsigstraße und die Siemensstraße zu führen. Dies bedeutet eine deutliche Entlastung des Bereichs und wertet das Plangebiet wesentlich für die konzipierten Nutzungen auf.

Die Erschließung des Quartiers soll wie bisher überwiegend über die Dornbirner Straße erfolgen. Weitere wichtige Ziele sind die Wiederherstellung der historischen Achse und Wegeverbindung zwischen dem Zentrum und dem Bahnhof Feuerbach in der Verlängerung der Burgenlandstraße. Die Kremser Straße soll eine Aufwertung als wichtige Fußwegeverbindung zum Bahnhof erhalten und durch Begrünungsmaßnahmen attraktiv gestaltet werden.

Die beiden Stichstraßen erhalten jedoch keinen Durchlass für den Autoverkehr zum Wiener Platz, der somit weitgehend den Fußgängern und dem ÖPNV vorbehalten bleibt. Lediglich Andienungsverkehr soll ermöglicht werden.

Die notwendigen Stellplätze müssen in Tiefgaragen untergebracht werden. Aufgrund der optimalen ÖPNV-Anbindung kann die Zahl der Stellplätze, insbesondere für die gewerbliche Nutzung, minimiert werden.

## **5. Umweltbelange**

Im Geltungsbereich liegen erhebliche Verunreinigungen des Untergrunds und des Grundwassers vor. Die Bodenuntersuchungen ergaben sehr hohe Belastungen durch Chromat (Cr VI) und Chrom (Cr ges.). Dadurch ist auch das Grundwasser bis in größere Tiefen belastet. Außerdem liegen im Schoch-Areal Boden- und Grundwasser-Verunreinigungen durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) vor.

Durch die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz wurde eine Sanierungsvorplanung mit der Definition der Sanierungszielwerte erstellt. Als Mindestumfang sind zur Gefahrenabwehr - ohne Berücksichtigung einer Neubebauung - folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Hydraulische Grundwassersanierung
- Bereichsweise CKW-Bodenluftsanierung
- Aushub des Bodens in den Verunreinigungsschwerpunkten.

Der beim Bau von Tiefgaragen anfallende kontaminierte Erdaushub kann entsprechend dem Sanierungskonzept des Amtes für Umweltschutz fachgerecht entsorgt werden. Nach Abschluss der Sanierung kann das gewollte Nutzungsgemenge umgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt in einem im FNP dargestellten Grünsanierungsbereich. Die Flächen sind vollständig versiegelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Defizite in der Grünausstattung durch entsprechende Festsetzungen zu beheben. Dadurch wird sich die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aller Voraussicht nach positiv darstellen.

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gefertigt. Zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es eine Checkliste Umweltprüfung (Anlage 3).

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 6. Mai 2010

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor