

Stuttgart, 12.07.2012

## **Aktuelle Entwicklung im NeckarPark - Stand der Planung und weiteres Vorgehen -**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	13.07.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	24.07.2012
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	25.07.2012

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### **Beschlussantrag**

#### 1. Grüne Mitte (siehe Anlage 2)

Ein Realisierungswettbewerb mit dem Thema „Grüne Mitte, Parkband“ wird vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung auf Grundlage des Workshops vom 10. März 2012 durchgeführt mit dem Ziel, in der 2. Jahreshälfte 2012 ein Ergebnis präsentieren zu können. Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs werden Gestaltungsregeln formuliert und vorgegeben.

#### 2. DIBAG-Dienstleistungszentrum Daimlerstraße (siehe Anlage 2)

Um eine städtebaulich hochwertige Eingangssituation zu erzielen, hat der Investor DIBAG gemeinsam mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung bereits mehrere Planungskonzepte entwickelt. Die Eckpunkte des städtebaulichen Konzepts wurden Ende April festgesetzt, die für die weitere Entwicklung Ausgangspunkt sind.

#### 3. Quartier zwischen Bestandsgebiet und Grüne Mitte (siehe Anlage 2)

Für dieses Quartier wird Ende 2012 ein Interessenbekundungsverfahren durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung durchgeführt.

#### 4. DRK-Planung an der Grünen Mitte (siehe Anlage 2)

Um ein städtebaulich hochwertiges Quartier zu entwickeln, wird der Investor DRK gemeinsam mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung von 2 Planungsbüros mindestens 5 Planungsalternativen entwickeln und vorlegen.

#### 5. Ausführungsplanung verlegte Benzstraße (siehe Anlage 2)

Die verlegte Benzstraße soll möglichst zeitnah geplant werden.

#### 6. Ausgleichsflächen entlang der Bahntrasse (siehe Anlage 2)

Für die Ausgleichsflächen, einschließlich Lärmschutzwand, sind Alternativplanungen zu entwickeln unter Einbeziehung artenschutzfachlichen Sachverständigen. Es liegen bereits artenschutzfachliche Gutachten vor, diese können beim Amt für Umweltschutz angefordert werden. Entlang der Bahntrasse müssen für die Mauereidechsenvorkommen artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen vorgehalten werden.

#### 7. Quartiersbildung für die Mischnutzung im Neubaugebiet (siehe Anlage 2)

Planungswettbewerbe werden vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung durchgeführt mit dem Ziel, eine hochwertige städtebauliche Vielfalt zu erlangen sowie eine Grundlage für die Vermarktung zu bekommen.

#### 8. Energiekonzept (siehe Anlage 2)

Die in Anlage 1 unter Abschnitt „Energie“ dargestellten Aspekte des Energiekonzepts werden im jeweiligen Projektfortschritt aufgegriffen und umgesetzt.

### **Begründung**

#### Begründung zu 1.

Als Auftakt zur Gebietsentwicklung und Verknüpfung zwischen Bestandsgebiet und Neubaugebiet soll als erste Maßnahme die Grüne Mitte stehen, um hier ein qualitativ hochwertiges Zeichen zu setzen und das Interesse an dem Neubaugebiet zu wecken. Grundlage für einen Realisierungswettbewerb bilden die Ideen aus dem durchgeführten Workshop am 10. März 2012, die Teil der Auslobung sein sollen. Der Park liegt im Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 17 – NeckarPark, Teilgebiet 1 -. Planung und Ausführung der Freifläche können im Rahmen des Sanierungsverfahrens bezuschusst werden. Für den gesamten NeckarPark sind Spiel- und Bewegungsflächen für die Grüne Mitte in einem adäquaten Anteil umzusetzen.

#### Begründung zu 2.

Um einen anspruchsvollen, städtebaulichen Auftakt Ecke Daimlerstraße/Mercedesstraße zu erhalten, ist es notwendig, gemeinsam aus einer Vielfalt von städtebaulichen Entwürfen eine Auswahl treffen zu können.

### Begründung zu 3.

Hier sollen insbesondere Baugruppen und Baugemeinschaften ihre Ideen umsetzen können. Es ist beabsichtigt, für dieses Quartier Ende 2012 durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen.

### Begründung zu 4.

Das DRK zeigt Interesse, seine Bestandsflächen neu zu ordnen und im Zusammenhang mit den städtischen Flächen neu zu arrondieren. Eine Realisierung ist im Rahmen der Sanierungsumlegung angedacht.

Die Inhalte der Planung sind, die umliegende Situation aufzugreifen und attraktiven Wohnraum mit Durchmischung, diversen Läden und einigen Dienstleistern in Erdgeschossen zu schaffen. Im städtebaulichen Spannungsfeld zwischen Grüner Mitte und Bestandsgebiet Veielbrunnen ist es notwendig, differenzierte städtebauliche Lösungen zu finden, weshalb das DRK gemeinsam mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung mindestens 5 Planungsvorschläge entwickeln und vorlegen will.

Im Rahmen dieses Vorgehens soll die fußläufige Verknüpfung zwischen Bestandsgebiet und der Grünen Mitte als Planungsziel formuliert werden.

### Begründung zu 5.

Wie der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) in seiner Sitzung am 26. Juli 2011, GRDRs 631/2011, beschlossen hat, soll die Benzstraße verlegt werden. Diese Maßnahme ist zeitnah durchzuführen, um sowohl die Entwicklung des Neubaugebietes, als auch die Sportanlagen realisieren zu können.

### Begründung zu 6.

Vor Realisierung der Neubebauung ist es notwendig, die Ausgleichsmaßnahmen herstellen zu können, die in der GRDRs 631/2011 dargestellt und am 26. Juli 2011 beschlossen wurden. Um den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden und auch den Lärmschutz realisieren zu können, ist es notwendig, einen Realisierungswettbewerb durchzuführen.

### Begründung zu 7.

Um die erarbeiteten städtebaulichen Ziele, wie Mobilitätskonzept, Energiekonzept, Nutzungsmischung Wohnen/Gewerbe, städtebaulich hochwertige Architektur unter Berücksichtigung der Lärmsituation, umsetzen zu können und auch die Ziele für die Vermarktung festzuschreiben, soll hier zeitnah ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

Da der Zeitraum bis zur konkreten Aufsiedlung im Bauabschnitt (Bebauungsplanverfahren Ca 283/5) mittel- bis langfristig angelegt ist und diese mit der Nachfrageentwicklung einher geht, werden ein stufenweise sich konkretisierender Programm- und Entwurfsprozess und ein entsprechend getaktetes Verfahren zur Grundstücksvergabe an kooperierende Bauträger und Baugemeinschaften empfohlen. Das genaue Verfahren wird in einer gesonderten Vorlage nach der Sommerpause erläutert.

### GR-Antrag Nr. 75/2012 – NeckarPark

Im beiliegenden Übersichtsplan werden die Anzahl der Wohneinheiten in den einzelnen Flächenabschnitten dargestellt (siehe Anlage 3).

### **Finanzielle Auswirkungen**

In der Gemeinderatsdrucksache Nr. 732/2011 wurden die notwendigen Planungsmittel dargestellt und im Rahmen der Haushaltsberatungen 2012/2013 beschlossen.

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

OB/82, Ref. T

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

GR-Antrag 75/2012 - NeckarPark

Bezirksbeirat Bad Cannstatt - Antrag Bündnis 90/DIE GRÜNEN und SÖS/Linke Nr. 034  
TOP 5- Planungsänderungen im Bereich NeckarPark

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

GR-Antrag 61/2012 - Auf neue Erkenntnisse und veränderte Gesamtsituation reagieren -  
Wohnungsbau im NeckarPark deutlich reduzieren

GR-Antrag 86/2012 - Cannstatter Wasen - Ein Platz für mobile und temporäre Sportan-  
gebote

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Stand der Planung
2. Plan Beschlussanträge
3. Plan Wohneinheiten

## **Stand der Planung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in der Sitzung am 20. März 2012/TOP 3 um eine Vorlage über den aktuellen Stand der Planung im NeckarPark gebeten.

### **1. Stand der Grundstücksverhandlungen/Hotel**

#### **Hotels an der Mercedesstraße**

Geplant sind 2 Gebäude mit Hotels:

- Der Investor MPP plante ein 2- bzw. 3-Sterne-Hotel sowie ein Boardinghouse mit einem Parkhaus. Der Grundstücksvertrag war endverhandelt. Der Investor MPP ist zwischenzeitlich abgesprungen. Gespräche mit möglichen anderen Investoren laufen.
- Der Investor United Architects Manfred Dick plant an der Ecke verlegte Benzstraße / Mercedesstraße ein CarHotel. Der Grundstückskaufvertragsentwurf ist dem Investor vor Ostern zugegangen. Er will baldmöglichst einen Kaufvertrag abschließen.

#### **DIBAG - Dienstleistungszentrum Daimlerstraße**

Der Investor DIBAG plant eine Bebauung von 3 Gebäuden entlang der Daimlerstraße. Der Investor DIBAG verhandelt mit verschiedenen Mietern/Nutzern. Konkret scheint die Planung für den 1. Bauabschnitt im nördlichen Bereich Ecke Daimlerstraße / Reichenbachstraße mit rd. 10 000 m<sup>2</sup> BGF zu sein. Eine Verkehrswertermittlung für das Grundstück wurde in Auftrag gegeben.

#### **DRK-Planung**

Die Grob-Planung liegt vor. Der Investor DRK hat nach wie vor großes Interesse, dort ein generationsübergreifendes Wohnen zu errichten und zu betreiben. Der Bereich nördlich der alten Frachtstraße liegt im Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 16 -Veielbrunn-. Vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wurde dem Amt für Liegenschaften und Wohnen empfohlen, das Vorkaufsrecht an der Reichenbachstraße 24 auszuüben; die Finanzierung ist aus der Sanierung gesichert. Dies dient dem Sanierungsziel, die südlich der Reichenbachstraße liegenden Quartiere zu arrondieren, als Wohnstandort zu sichern und im Rahmen der geplanten Umlegung eine geordnete Erschließung sicher zu stellen. Weitere Grunderwerbe sind geplant.

#### **Sportklinik**

Die Sportklinik beabsichtigt, ihr Angebot zu erweitern. Da dies am heutigen Standort nicht mehr möglich ist, bevorzugt sie einen Umzug an den NeckarPark, südlich der Grünen Mitte, um Synergien u. a. mit den Hotels und dem vorhandenen Sportangebot zu erzielen.

#### **Tankstellen-Grundstück**

Der Pachtvertrag wird mit sechsmonatiger Kündigungsfrist durch die Stadt fortgeführt, so lange keine konkrete Planung für eine Bebauung vorliegt.

## **Deutsche Bahn AG**

Die gemeinsamen Projekte mit der Stadt, Seelbergdurchlass und Lärmschutzwand werden durch die Deutsche Bahn AG (DB) begleitet.

Dazu wird eine Kostenübernahmeerklärung mit der DB abgeschlossen.

Die Aufwertung des Seelbergdurchlasses wird von der Bahn geprüft und mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt.

Zur Realisierung der Lärmschutzwand erarbeitet das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einen Vorentwurf. Dieser wird bahnintern abgestimmt und geprüft. Danach wird die konkrete Planung unter Berücksichtigung eines Realisierungswettbewerbs erfolgen.

## **2. Stand der Vorplanungen**

### **Freizeit-, Sport- und Verkehrslärm (Amt für Umweltschutz)**

Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planung NeckarPark ist die schalltechnische Prognose vom 26. Juli 2011. Diese konnte durch Messungen beim Volksfest 2011 und bei mehreren Heimspielen des VfB bestätigt werden.

Weil es unstrittig ist, dass sich der Charakter des Festbetriebes (u. a. Festzeltbetrieb und Almdorf) auf dem Cannstatter Wasen deutlich verändert hat, war die Aktualität der Messergebnisse aus dem Jahre 2004 zu überprüfen. Dazu wurden auf dem Dach der Feuerwache in der Zeit vom 23. September 2011 bis 09. Oktober 2011 kontinuierliche Messungen durchgeführt. Die Messungen haben die Vermutung, dass der „Wasenlärm“ deutlich zugenommen hat, bestätigt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Prognosewerte um 5 - 7 dB(A) überschritten werden.

Die Ergebnisse der Messungen von 2011 machen darüber hinaus deutlich, dass die Lärmimmissionen des Frühlings- und Volksfestes in den Bestandsgebieten im Einwirkungsbereich der Wasen-Immissionen, also u. a. entlang der Mercedesstraße oder in der Kegelenstraße, die dort maßgeblichen Lärmrichtwerte für die Nachtzeit massiv überschreiten. Die dortigen Bewohner haben einen immissionsschutzrechtlich garantierten Abwehranspruch gegen schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund der erheblichen Lärmbelastigungen. Dort gibt es allerdings und im Gegensatz zu den für den NeckarPark beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen keine passiven Lärmschutzeinrichtungen.

Sowohl im Hinblick auf den vorhandenen Wohnungsbestand im Einwirkungsbereich der Lärmimmissionen des Festbetriebs, aber auch zur Beurteilung der Frage, ob im Planungsgebiet NeckarPark die Ausweisung eines Mischgebiets - und damit auch das Wohnen - weiterverfolgt werden kann bzw. soll, war zu klären, ob es bei den Festzeltebetrieben, beim Almdorf und bei den Schaustellerbetrieben ein Lärminderungspotential gibt. Denn: Festzelte, Schausteller- und Bewirtschaftungsbetriebe unterliegen den immissionsschutzrechtlichen Grundanforderungen und Betreiberpflichten. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen, also erhebliche Lärmbelastigungen zu verhindern, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (vgl. § 22 Abs. 1 Ziffer 1 BImSchG).

Mit Vorlage 529/2012 werden auf der Grundlage von Messungen des Ingenieurbüros Heine und Jud Erkenntnisse gewonnen und Empfehlungen ausgesprochen. Ziel der Maßnahmen ist es, zum Schallleistungspegel des Volksfestes von 2004 zurückzukehren. Dies bedeutet eine Absenkung von 5 dB(A) des Gesamtschallleistungspegels des Volksfestes. Das kann bei konsequenter Umsetzung nach den von in.stuttgart vorgegebenen Maßnahmen erreicht werden.

Bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen können voraussichtlich Überschreitungen des dem Innenpegel angepassten nächtlichen Immissionsrichtwertes im geplanten Mischgebiet NeckarPark vermieden werden. Eine Überarbeitung der schalltechnischen Prognose ist damit nicht notwendig.

Der VfB befürchtet Einschränkungen in der Nutzbarkeit des Stadions durch die heranrückende Wohnnutzung im Rahmen der Planung NeckarPark; deshalb sollten die Eingangswerte für die schalltechnische Prognose vom 26. Juli 2011 messtechnisch überprüft werden. Der Beurteilungspegel liegt nach vier Messungen im unbebauten Gebiet unter Berücksichtigung des rechtlich vorgegebenen Messabschlags von 3 dB(A) bei 52 - 53 dB(A). Die entlang der Benzstraße zur Abschirmung des MI-Gebiets vorgesehene gewerbliche Riegelbebauung führt bei einer Mindestanzahl von 5 Stockwerken zu einer Minderung um 2,5 dB(A), bei 6 Stockwerken um 3 dB(A). Demzufolge ergibt sich für das MI-Gebiet nach Bebauung ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) als Außenwert.

Im Plangebiet sollen geeignete Lärmschutzfenster, z. B. das (Hamburger-) HafenCity-Fenster, als passive Schallschutzeinrichtung nicht nur zur Minderung des Innenraumpegels der Schlafräume der künftigen Wohnungen für die vom Cannstatter Wasen ausgehenden Lärmimmissionen (z. B. Volks- und Frühlingsfest), sondern auch für die im Einwirkungsbereich der Stadionimmissionen liegenden Wohnungen eingesetzt werden. Diese Lärmschutzfenster mindern den Lärm um 29 dB(A). Damit ergibt sich bei einem Außenwert in der Nachtzeit von bis zu 53 dB(A) bzw. 50 dB(A) nach Erstellung der Riegelbebauung für die schützenswerten Räume ein Innenpegel von 24 dB(A) bzw. 21 dB(A). Bis zu einem Innenraumwert von 30 dB(A) ist ein gesundes Schlafen möglich, d. h. der Sport- (und auch der Wasen)-lärm mindert die Wohnqualität nicht.

Die Einhaltung der gültigen Schallschutznormen wird planungsrechtlich festgesetzt. Die Vorgabe z. B. einer Fensterlösung auch für die Stadionimmissionen führt dazu, dass das Fenster für zusätzliche 3 - 7 % der Fassaden im MI-Gebiet (79 % der Fassaden benötigen das Fenster für Schlafräume wegen des Wasenlärms) vorgesehen werden müssen. Mit dieser Vorgehensweise gibt es für den Spielbetrieb des VfB keine Einschränkungen und die in der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung enthaltene Limitierung auf 18 so genannte seltene Ereignisse pro Jahr entfällt. Die künftigen Bewohner/innen des Gebiets, die den Lärmschutz nur für wenige Nachtstunden eines Jahres benötigen, profitieren im Übrigen dauerhaft von der lärmindernden Wirkung des Fensters.

Durch die Planung NeckarPark ergeben sich keinerlei Einschränkungen für den VfB Stuttgart in der Mercedes-Benz-Arena.

Des Weiteren ist ein aktiver Lärmschutz entlang der Bahnstrecke in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m über Schienenoberkante (SOK) geplant. Diese führt zu einer deutlichen Minderung der Schienenverkehrsgeräusche entlang der geplanten Gebäudezeile im Norden des Plangebietes, wodurch die Schwellenwerte von

69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts eingehalten werden. Durch eine angepasste Grundrissgestaltung sowie die Ergreifung zusätzlicher passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Laubengänge an der Nordseite) lässt sich im Bereich der Bahnlinie eine wohntaugliche Innenraumsituation erzeugen.

Entlang den Haupterschließungsstraßen sind nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Mit geeigneten passiven Schallschutzmaßnahmen (s. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau) werden die Innenraumpegel auf ein für das Arbeiten erträgliches Maß gesenkt.

Durch die geschlossene Riegelbebauung entlang den Straßen und der Bahnstrecke sowie eine entsprechende Gestaltung und Anordnung der Baublöcke entstehen möglichst ruhige Innenbereiche. Eventuell verbleibende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 – Schallschutz im Städtebau - an den geplanten Wohnungen können mit passiven Maßnahmen auf ein wohnverträgliches Maß gemindert werden. Ob passive Maßnahmen ergriffen werden müssen, kann erst bei Vorliegen detaillierter (Bau-) Pläne untersucht werden. Eventuell ist auch die heute übliche Bauweise wegen des vorgeschriebenen Wärmeschutzes ausreichend.

## **Energie (Amt für Umweltschutz)**

### Vorbemerkung

Der NeckarPark wird als umweltfreundlicher Stadtteil entwickelt. Dies soll u. a. durch die Umsetzung eines ehrgeizigen, nachhaltigen Energiekonzepts geschehen, das energiesparende Bauweise und regenerative Energieversorgung vereint, lokale Energiequellen nutzt und auf ressourcenschonende Baustoffe setzt. Durch erhöhten baulichen Wärmeschutz und Nutzung von Wärme aus Abwasser über ein Nahwärmenetz sowie mit Solaranlagen zur Stromerzeugung wird im Vergleich zu bestehenden Neubaustandards der Energieverbrauch umfassend reduziert, der lokale Ausstoß von Schadstoffen vermieden und der Ressourcen- bzw. Umweltschutz vorbildlich umgesetzt.

Das Energiekonzept, dessen Eckpunkte mit GRDRs 631/2011 vom 26. Juli 2011 beschlossen wurden, setzt energetische Anforderungen, die in der Europäischen Union (EU) erst im Jahr 2021 gelten sollen, die aber heute schon technisch realisierbar sind.

Ab 2021 dürfen in der EU nur noch so genannte „Niedrigstenergiehäuser“ gebaut werden. Damit sind Gebäude gemeint, die eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweisen. Der sehr geringe Energiebedarf (nahe Null) soll darüber hinaus aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden (Richtlinie über die „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ (2010/30/EU) vom 18. Juni 2010).

### Energiekonzept

Im Hinblick auf die aktuell gültige Energiesparverordnung von 2009 sind die Gebäude auf einen mindestens 45 % niedrigeren Primärenergiebedarf auszulegen und mit einem mindestens 30 % höheren Wärmeschutz auszustatten. Gegenüber GRDRs 165/2010 bedeutet dies eine Verschärfung im Primärenergiebedarf von 15 % und eine Verbesserung des Wärmeschutzes von 15 % für Wohngebäude und 10 % für Nichtwohngebäude.

Zur Stromerzeugung werden die Bauherren verpflichtet, auf den Dach- und Fassadenflächen der Gebäude - sofern nicht verschattet und nicht anderweitig genutzt (z. B.

Fenster, Oberlichter, Terrassen, thermische Solaranlagen, sonstige technische Aggregate) - Photovoltaikanlagen zu errichten.

Zur Versorgung des NeckarParks mit Heizenergie wird Wärme aus Abwasser eines großen Abwassersammlers genutzt, der das Baugebiet in der Benz-/ Mercedesstraße tangiert und dessen Wärmepotenzial ausreicht, um den NeckarPark mit Wärme zu versorgen.

Zur Wärmeversorgung wird ein Nahwärmenetz aufgebaut, das dem Abwasser die Wärme entzieht und den zu beheizenden Gebäuden zur Verfügung stellt. Zur Reduzierung von Wärmeverlusten wird das Heiznetz auf niedrige Vorlauftemperaturen (30°C oder niedriger) ausgelegt. Je nach Detailplanung werden die notwendigen Wärmepumpen zentral oder dezentral aufgestellt. Das Verteilnetz wird überwiegend im öffentlichen Straßenraum oder auf Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stuttgart geführt.

Gebäudeintegrierte thermische Solaranlagen und Geothermieanlagen können die Energieversorgung ergänzen. Diese Potenziale sind aber durch die Vorgaben des Heilquellenschutzgebiets und durch die Speicherfähigkeit von Solarwärme begrenzt, bzw. vorrangig für die Brauchwassererzeugung sinnvoll.

Darüber hinaus ist es durch intelligente Kombination von hoher Energieeffizienz, Wärmeversorgung aus Abwasser und gebäudeintegrierter Energieerzeugung mit vorhandener Technik (fortschrittlicher Wärmeschutz, Strom sparende Geräte, Photovoltaik) möglich, Gebäude zu errichten, bei deren Nutzung mehr Energie erzeugt als verbraucht wird.

#### Planungsstand

Der für die Nutzung von Abwasserwärme vorgesehene Hauptabwasserkanal bündelt Abwässer aus Unter- und Obertürkheim sowie Mettingen und Esslingen. Aus dem Kanal wird bereits Abwasserwärme im Terrot-Areal genutzt. Die Stadt Esslingen überlegt, im Rahmen der Bebauung der „neuen Weststadt“ auch Wärme aus dem genannten Abwasserkanal zur Gebäudebeheizung zu nutzen. Eine gemeinsame Nutzung der Abwasserwärme desselben Kanals durch NeckarPark, neue Weststadt und Terrot-Areal ist angesichts des Wärmepotenzials des Kanals möglich.

Aufgrund der Distanz zur Kläranlage Mühlhausen und der weiteren Vermischung der Abwässer ist der Betrieb der Kläranlage Mühlhausen nicht von der Abwasserwärmenutzung im NeckarPark betroffen.

Da der zu nutzende Hauptabwasserkanal das Baugebiet bisher nur am Rande tangierte, war vorgesehen eine Kanalverzweigung zu bauen, um einen Teil des Abwassers zur weiteren Wärmenutzung durch den NeckarPark zu leiten. Überarbeitete Planungen sehen nun vor, den Hauptabwasserkanal mit der Benzstraße zu verlegen. Das Wärmeversorgungskonzept muss an diese Entwicklung angepasst werden: Durch die Neuverlegung des Hauptabwassersammlers wird dieser näher am bzw. im NeckarPark verlaufen. Auch kann das Profil des Kanals für die Wärmenutzung ohne Mehrkosten optimiert werden (z. B. Eiprofil anstelle des vorhandenen Maulprofils). Dadurch erhöht sich die Fließgeschwindigkeit und die Wärmetauscher können direkt in den Kanal eingelegt werden. Die Verlegung des Kanals kann sich auch begünstigend auf die Standortwahl der Heizzentrale(n) und die Streckenkonzeption des Nahwärmenetzes sowie auf die Energiepreise auswirken.

Das Energiekonzept wird momentan auf die neue bauliche Situation angepasst und die Kalkulation der Energiepreise überarbeitet. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung wird so ausgelegt, dass zukünftig (mögliche) weitere Abwasserwärmenutzer am Oberlauf des Kanals (außerhalb Stuttgarter Gemarkung) unkritisch für die Energieversorgung des NeckarParks sind. Das Nutzungskonzept der Abwasserwärme wird zeitlich differenziert, da beim Bau der ersten Gebäude im NeckarPark der Hauptabwasserkanal noch nicht verlegt sein wird. Auch wird die Wärmeerzeugung redundant ausgelegt (für den Fall eines temporären Ausfalls der Abwasserwärmetechnik). Mit den Stadtwerken Stuttgart wird ein abgestimmtes Betreiberkonzept entwickelt.

Die Verwaltung erarbeitet ein detailliertes Konzept für die rechtliche Umsetzung des Energiekonzepts. Dabei werden verschiedene Wege besprochen: Es wird eine Satzung zum verpflichtenden Anschluss der Gebäude an das Nahwärmenetz und dessen Benutzung sowie zum Abschluss eines Energieliefervertrags mit dem Betreiber des Nahwärmenetzes entwickelt (§ 11 Gemeindeordnung in Verbindung mit § 16 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich). In städtebaulichen Verträgen und den Kaufverträgen zum Verkauf der Grundstücke werden die energetische Qualität der Gebäude und Ausführungsdetails zur Nutzung der Abwasserwärme festgesetzt.

Zur Umsetzung des Energiekonzepts können Stadt und Bauherren Fördermittel von EU, Bund und Land beantragen.

### **Entfluchtung**

Ziel ist es, den Nachweis zu erbringen, dass die Entfluchtung der Versammlungsstätten im Zusammenhang mit der Neubebauung funktioniert, wozu die Aussage von einem Gutachter eingeholt wird. Für die Gesamtsituation im Wasen muss ein gesondertes Gutachten in Auftrag gegeben werden.

### **Erschließungs- und Entwässerungsplanung**

Die Vermessung und Grundlagenermittlung ist abgeschlossen.

Der Vorentwurf liegt dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Anfang Juni 2012 vor. Dieser ist Grundlage für alle Bebauungspläne.

## **3. Stand der Bebauungsplanverfahren**

- A: Änderung Nr. 31 des Flächennutzungsplans 2010 Cannstatt Süd/NeckarPark  
- Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB, Aufstellungsbeschluss 17. Februar 2009, Auslegungsbeschluss gemeinsam mit Bebauungsplan (Ca 283/1) im 3. Quartal 2012 vorgesehen.
- B: Bebauungsplanverfahren Teilgebiete
- |            |  |
|------------|--|
| Ca 283/1.1 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Die Vorlage zum Auslegungsbeschluss wird im 3. Quartal 2012 den Gremien vorgestellt.  |
| Ca 283/1   | Der Bebauungsplanentwurf ist in Bearbeitung. Hiermit sind die Gestaltung des zentralen Parkbandes und die anderen Nutzungen zu klären. Der Schulstandort wird ausgewiesen sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet entlang der Daimlerstraße. Der Auslegungsbeschluss soll im 4. Quartal 2012 erfolgen. |
| Ca 283/2   | Der Bebauungsplan beinhaltet die Gestaltung der Ausgleichsflächen  |

im Zusammenhang mit der Lärmschutzwand.  
Der Standort des Sportbades sowie die Verlegung der Benzstraße sind ebenso Teil des Bebauungsplans. Der Auslegungsbeschluss ist für das 4. Quartal 2012 vorgesehen.

- Ca 283/3+4 Die Bebauungspläne mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind abhängig vom Abschluss der Kaufverträge, die zeitlich noch nicht terminiert werden können.
- Ca 283/5 Eine endgültige Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist abhängig von der politischen Entscheidung über die Nutzungsart.
- Ca 283/6 Die Planung der Sportklinik sowie der Bereich der heutigen Tankstelle sind abhängig von Investoren. Grundsätzlich wird vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung für das Tankstellengrundstück an dieser städtebaulich dominanten Ecke eine Mehrfachbeauftragung angedacht.

#### **Workshop am 10. März 2012 (11:00 - 17:00 Uhr)**

Der Workshop wurde vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung mit ca. 80 Anwohnern durchgeführt.

Folgende Kernaussagen wurden getroffen:

- Das grundsätzliche Planungsziel soll Wohnen mit nicht störendem Gewerbe sein.
- Die Absicht, einen Quartierspark / Quartiersplatz zu entwickeln, wird positiv aufgenommen. Eine Weiterführung an den Neckar und zum Seelberg ist erforderlich sowie die Vernetzung zum bestehenden Veielbrunnen.
- Der Bildungsstandort wird als vordringlich angesehen.
- Die Anwohner erwägen eine Klage gegen den Konzertlärm auf dem Wasen.
- Eine weitere Einbindung der Anwohner in die Planung ist erwünscht.