

Stuttgart, 18.06.2021

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Quartier am Wiener Platz (Feu 251) im Stadtbezirk Feuerbach  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO ohne  
Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	13.07.2021 15.07.2021

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Quartier am Wiener Platz (Feu 251) im Stadtbezirk Feuerbach wird in der Fassung vom 24. Juni 2020/3. November 2020 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.  
Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 24. Juni 2020/3. November 2020/16. Juni 2021.

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

**Kurzfassung der Begründung**

Planungsziel

Der Geltungsbereich liegt westlich des Bahnhofs in Feuerbach. Er wird im Wesentlichen 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 erweiterte Anwendung der Stellplatzbeschränkung zu, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend Resonanz findet. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um die gewünschte städtebauliche Entwicklung im neuen Quartier umsetzen zu können.

#### 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.

### Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat am 3. November 2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Quartier am Wiener Platz (Feu 251) im Stadtbezirk Feuerbach beschlossen mit der Maßgabe, dass die Festsetzung zur Stellplatzregelung geändert wird. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung mit Umweltbericht sowie der weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben des Plansicherungsgesetzes (PlanSiG) zwischen dem 8. März 2021 und dem 12. April 2021. Die Gelegenheit zur Äußerung von Anregungen oder Einwänden zum Bebauungsplan wurde von der Öffentlichkeit jedoch nicht wahrgenommen. Es gingen keine Stellungnahmen von Bürger\*innen ein.

### Änderungen und Ergänzungen

Vor der öffentlichen Auslegung wurden im Textteil und in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan geringfügige Änderungen vorgenommen. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik mehrheitlich beschlossene Anhebung des festgesetzten Stellplatzschlüssels (siehe hierzu Anlage 8 - Protokoll zur Sitzung am 3. November 2020). Nach der öffentlichen Auslegung wurde in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan eine weitere redaktionelle Ergänzung vorgenommen (Seite 33). Auf die ausführliche Erläuterung in Anlage 1 wird verwiesen.

### Beteiligung der Behörden und 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 um Stellungnahme gebeten. 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.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und um erneute Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft bzw. bewertet und überwiegend berücksichtigt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen einen Beschluss des Bebauungsplans in vorliegender Form sprachen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

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

### **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 Ausführungsplanungen für die einzelnen Baufelder 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, sie werden auch um städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin der Grundstücke im Baufeld Ost vereinbart.

### **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 (Baufeld Ost) ein Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen.

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

Keine

### **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. Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
7. Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB
8. Protokoll zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart vom 3. November 2020
9. Städtebaulicher Vertrag der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2019

.....  
SW Schützenswerte Daten

<Anlagen>