

Stuttgart, 30.09.2005

**Bebauungsplan Ulmer Straße (ehem. Schlachthofareal /  
Güterbahnhof Gaisburg)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 199)  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	18.10.2005 25.10.2005

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

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan Ulmer Straße (ehemaliges Schlachthofareal / Güterbahnhof Gaisburg) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost ist aufzustellen. Der künftige Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Titelblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke (Anlage 1) dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 12. August 2005 im Maßstab 1:5000.

**Kurzfassung der Begründung**

Zielvorstellung des Bebauungsplanverfahrens:

- Verbesserung der Verkehrserschließung des vorhandenen Gewerbegebiets
- Festschreibung als Gewerbegebiet mit Definition von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahmen), Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle, Dirnenunterkünfte sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Umnutzung und Erschließung der bisherigen Öltanklagerfläche der EnBW zu Gewerbenutzung
- Überführung der Vorgaben des Rahmenplans für das ehemalige Schlachthofareal in Planungsrecht

Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke (Anlage 1) vom 12. August 2005 wird verwiesen.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wird in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von zwei Wochen im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit und Erörterung wird in einem Anhörungstermin beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb der Dienstzeit gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kosten für die Ergänzung des Straßennetzes, deren Höhe erst zu einem späteren Zeitpunkt benannt werden können.

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

Referat WFB, OB/82

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Antrag vom 12. November 2003 Nr. 504/2003 der CDU-Gemeinderatsfraktion

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Antrag 504/2003 der CDU-Gemeinderatsfraktion

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 12. August 2005
2. Checkliste Umweltprüfung
3. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 12. August 2005 (Verkleinerung)
4. Darstellung des geltenden Planungsrechts

## **Geltendes Planungsrecht**

Planungsrechtliche Grundlage für die überwiegenden Teile des Plangebiets stellen Bebauungspläne alten Rechts dar. Festgesetzt sind Baulinien beidseits der Ulmer Straße und die Industriegebietsnutzung (I) nach der Ortsbausatzung (OBS) und dem Baustaffelplan von 1935. Die Baustaffel „I“ gilt nordöstlich der Ulmer Straße, überwiegend jedoch nur auf einer ca. 25 m tiefen Zone. Die weiteren Flächen bis zum Neckar liegen außerhalb von Bebauungsplänen.

Für den östlichen Bereich hat der Bebauungsplan 1957/30 Festsetzungen für eine damals vorgesehene Umgehungsstraße getroffen, die jedoch zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Die Bebauungspläne 1957/30 und 1961/104 sind seinerzeit in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen worden und deshalb nichtig. Auch das davor geltende Planungsrecht – außer der Baustaffel I Industriegebiet nach OBS – ist als obsolet zu betrachten.

Für das ehemalige Schlachthofgelände gilt eine umlaufende Baulinie und das rechtssichere alte Industriegebiet (I) nach OBS flächendeckend. Der Bebauungsplan 1952/76, der den Bereich Ecke Wangener / Schlachthofstraße vor Gebäude Schlachthofstraße 2 als öffentlicher Platz ausweist, wurde ebenfalls in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen und ist somit nicht rechtswirksam.

Die Gewerbeaufsiedlung im ehemaligen Schlachthofareal erfolgte auf der Grundlage eines vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplanes, dessen Vorgaben bei der Veräußerung der Grundstücke in den Kaufvertrag aufgenommen wurden.

In den beiden Baublöcken beiderseits der Viehhofstraße gelten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1966/75 und 1967/15. Diese setzen hier ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO fest.

Im Flächennutzungsplan wird der größte Teil des Gebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Baublöcke, die von der Tal-, Ulmer-, Kössler-, Schlachthofstraße und Wangener Straße umschlossen sind, sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bereich der Pfarrer-Georgii-Straße ist noch eine Grünfläche vorgesehen.

Die bisherige Öltanklagerfläche der EnBW und die anschließenden Gleise sind als Versorgungsfläche dargestellt, zum Teil in Planung.

Im Bereich des Güterbahnhofs Gaisburg wird auf Flächen/Bereiche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hingewiesen.

Entlang der Ulmer Straße ist ein Grünkorridor/Grünvernetzung durch Siedlungsbereiche dargestellt.

Der Gebietstypenplan des Entwicklungsprogramms für den Stadtbezirk Stuttgart-Ost stuft den gesamten Bereich als Gebietstyp IV (Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten) ein.

Der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ sowie die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart bleiben unberührt.

## **Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Im Plangebiet ist es notwendig, für die zukünftige Entwicklung die Zielvorstellungen vorzugeben. Die Fläche soll weiterhin gewerblich genutzt werden, wobei zusätzlich zu den bisherigen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Gaisburg und des ehemaligen Schlachthofs auch die bislang von der EnBW als Öltanklagerfläche an der B 10 gelegene Fläche künftig gewerblich genutzt werden soll. Insbesondere muss hierzu die Erschließung untersucht werden.

Es soll untersucht werden, wie weit das bisherige Straßennetz des Bereichs des ehemaligen Güterbahnhofs (überwiegend Stichstraßen) ergänzt und verbessert werden kann und wie die nicht mehr benötigten Gleisflächen künftig genutzt werden können. Zudem ist angedacht, mit einer Neuordnung der Grundstücke und deren Überbaubarkeit und Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Nutzungsstruktur zu verbessern.

Weiterhin soll der Standort als Gewerbestandort beibehalten und weiterentwickelt werden, wobei nicht erwünschte Einzelhandelsnutzung sowie andere Nutzungen aus dem religiösen, sportlichen sozialen oder gesundheitlichen Bereich ausgeschlossen werden sollen. Einzelhandelsnutzungen, welche üblicherweise in Gewerbegebieten angesiedelt sind (KFZ, KFZ-Zubehör, Möbel, Baustoffe, Gartenbedarf), sollen zulässig bleiben. Bestrebungen zur Ansiedlung derartiger Nutzungen sind festzustellen.

Die Blockbereiche an der Talstraße sind mit Wohnnutzung durchsetzt, so dass überprüft werden soll, ob hier künftig eine Entwicklung hin zu einer gemischten Nutzung stattfinden kann.

Dies gilt auch für das angrenzende Schlachthofplätzle und dessen Randbebauung.

## **Plankonzeption**

Die wesentlichen Zielvorstellungen der künftigen Entwicklung können wie folgt skizziert werden:

- gemischte Nutzung entlang der Blockbereiche an der Talstraße und um das Schlachthofplätzle
- ausschließlich Gewerbenutzung im Bereich des ehemaligen Schlachthofs und des ehemaligen Güterbahnhofs Gaisburg, hierzu
- Ausschluss unerwünschter Nutzungen wie Einzelhandel (weiterhin zulässig bleibt Einzelhandel mit KFZ, KFZ-Zubehör, Möbel, Gartenbedarf und Baustoffe sowie die bestehenden Fleisch- und Zerlegebetriebe im ehemaligen Schlachthofareal und deren Verkauf an Endverbraucher als Bestandsschutz) und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Bordelle und Dirnenunterkünfte
- Festschreibung der Vorgaben des Rahmenplans für das Gebiet des ehem. Schlachthofareals

- Verbesserung der Erschließung des Areals ehem. Güterbahnhof Gaisburg und Neuerschließung der bisherigen Öltanklagerfläche der EnBW

## **Umweltbelange**

### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Mit der Realisierung der Planung dürfte rechtlich nicht von einem Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB auszugehen sein. Im Übrigen handelt es sich um ein Bestandsgebiet, das größtenteils schon gewerblich genutzt wird.

### **Klima**

In den Hinweisen des Klimaatlasses für die Planung wird das Plangebiet als bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen (verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig) eingestuft.

### **Lärm- und Luftschadstoffbelastung**

Für die Ulmer Straße wurden Lärmwerte, die	tags bei 60 bis 65 dB (A) und nachts bei 50 - 55 dB(A) liegen,
für Schlachthof- und Viehhof	tags 65 – 70 dB(A) und nachts 55 – 60 dB(A)
für Wangener Straße	tags 70 – 75 dB(A) und nachts 65 – 70 dB(A)
und für Talstraße	tags 75 – 80 dB(A) und nachts 70 – 75 dB(A)

ermittelt. (Angaben aus der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amtes für Umweltschutz entnommen).

Im Hinblick auf die Umsetzung von § 40 (2) Bundes-Immissionsschutzgesetz (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurden für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über ca. 5.000 Kfz/Tag) die Belastungen an Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Benzol und Ruß am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw. Prognosen für 1995, 1998 und 2010). Danach befinden sich im Planungsgebiet keine „Verdachtsstraßen“, bei denen Grenz- oder Prüfwertüberschreitungen zu erwarten und weitergehende Untersuchungen erforderlich wären.

### **Altlasten**

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.**

## **Umweltbericht**

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht vorzulegen. Die beigefügte Checkliste stellt eine erste Einschätzung dar. Beeinträchtigungen sind aus gegenwärtiger Sicht nicht zu erwarten.

## **Planunterlagen**

- a) Lageplan mit dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 12. Aug. 2005
- b) Checkliste zur Umweltprüfung
- c) Darstellung des geltenden Planungsrechts

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 12. August 2005

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor