

Stuttgart, 05.09.2019

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße (Mö 241) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Möhringen	Einbringung Beratung	öffentlich öffentlich	24.09.2019 25.09.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Möhringen	Beschlussfassung Beratung	öffentlich öffentlich	01.10.2019 13.11.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.11.2019

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße (Mö 241) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 14. Juni 2019.

Begründung

Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Hines Immobilien GmbH strebt als Vorhabenträgerin und im Auftrag der Grundstückseigentümerin P140 PropCo S.à.r.l., Luxemburg, eine Neuordnung und Aktivierung des Gewerbebestandes an der Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße an. Gegenwärtig befindet sich auf dem Grundstück mit dem Gebäude Plieninger Straße 140 eine größere Büronutzung, der größte Teil des Grundstücks wird jedoch als Parkieranlage genutzt und ist daher - auch mit Blick auf die Standortgunst - als untergenutzt zu bewerten.

Im Zuge der Neuordnung und Aufwertung des Grundstückes soll ein Gebäudeensemble für einen Nutzungsmix aus Büros, Co-Working, gewerbliches Wohnen/Beherbergung und gastronomische Angebote entstehen, wobei der Schwerpunkt auf der Büronutzung liegen soll. Hierbei ist eine deutlich dichtere Ausnutzung des Grundstückes geplant, als es gegenwärtig der Fall ist. Dieses wird nicht zuletzt auch durch teilweise höher geplante Gebäudehöhen (bis ca. 49 m über dem Gelände) widerspiegelt. Die Neubebauung ist vorrangig auf bereits versiegelten Flächen vorgesehen, wobei die heute großflächigen Stellplatzanlagen durch Tiefgaragen bzw. ein Parkhaus konzentriert ersetzt werden, was die Voraussetzungen für eine Neuordnung des Standorts schafft.

Die vorgesehene Planung widerspricht in größeren Bereichen den Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne 1974/15 und 1979/17, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen.

Wettbewerb

Zur Erarbeitung eines qualitativ hochwertigen Lösungsvorschlags für ein städtebaulich-architektonisches Bebauungskonzept wurde 2018 ein städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Kooperativen Planungsverfahrens (in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe, RPW, 2013) durchgeführt. An diesem Wettbewerb haben insgesamt sieben Büros, zum Teil aus dem Ausland, teilgenommen.

Das Preisgericht belegte den Entwurf des Büros Pickard Chilton, New Haven/Connecticut, USA, in Arbeitsgemeinschaft mit ARP ArchitektenPartnerschaft Stuttgart und Glück Landschaftsarchitektur Stuttgart mit dem ersten Rang. Es empfahl, den Entwurf unter Berücksichtigung mehrerer Überarbeitungsvorschläge der weiteren städtebaulichen Planung zu Grunde zulegen. Der Entwurf überzeugte die Jury durch die klare städtebauliche Geste: Hierbei spannen sich zwei einander gegenüberliegende konvex gekrümmte Baubereiche mit, in der finalen Ausbaustufe, jeweils drei Baufeldern auf. Dies eröffnet aus Sicht der Jury einen spannungsvollen Grünraum zwischen den Baufeldern („Grüne Fuge“), der sich als hochwertiger Aufenthaltsraum für die anliegenden Bürobereiche von Nord nach Süd durch das Plangebiet zieht und zugleich den stadtklimatischen Anforderungen Rechnung tragen soll (Frischluftschneise).

Der Wettbewerb wurde überarbeitet und soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen. Die Vorstellung des überarbeiteten Entwurfs erfolgte im Ausschuss für Umwelt und Technik am 12./19. Februar 2019, im Bezirksbeirat Möhringen am 13. Februar 2019 und im Städtebauausschuss am 19. März 2019 im Rahmen eines mündlichen Berichts.

Phasenweise Umsetzung

Die Umsetzung der Neuordnung soll in mehreren Bauabschnitten geschehen. Zunächst soll im südöstlichen Bereich das Parkhaus mit ober- und unterirdischen Stellplätzen realisiert werden, was die Verlagerung der bestehenden Stellplätze und somit die bauliche Umnutzung der bisherigen Parkierungsbereiche ermöglicht. Im zweiten Bauabschnitt sollen die weiteren Gebäude östlich der Grünachse und der Hochpunkt an der Kreuzung Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße errichtet sowie Teile der Grünen Fuge hergestellt werden. Das Gebäude Plieninger Straße 140 soll zunächst erhalten bleiben. Nach dessen Nutzungsaufgabe kann der Entwurf durch Abriss dieses Gebäudes und Errichtung der zwei übrigen Gebäude final realisiert werden, wobei auch die Grünbereiche endgültig hergestellt werden.

Es ist von Vorhabenträgerseite beabsichtigt, dass der erste Bauabschnitt und möglicherweise auch ein geringer Teil des zweiten Bauabschnitts auf bisher geltenden Pla-

nungsrecht genehmigt werden soll. Hierzu sind wahrscheinlich Befreiungen erforderlich, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (bisherige Festsetzung GE mit Beschränkung auf Betriebe und Anlagen für Druck und Verlag).

Arbeitsplätze und Auswirkungen auf den Verkehr

Nach derzeitigem Planungsstand wird für das Plangebiet mit etwa 3900 Arbeitsplätzen gerechnet. Diese Zahl kann sich durch die Konkretisierung des Nutzungskonzepts noch ändern; durch eine stärkere Gewichtung von Gastronomie und der Beherbergungsangebote könnte diese Zahl etwas sinken. Zweifelsohne sind damit Auswirkungen auf dem Verkehr im nahen und weiteren Umfeld verbunden.

Um die Auswirkungen zu ermitteln, ist bereits ein Verkehrsgutachten durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt in Auftrag gegeben worden. Dieses hat festgestellt, dass die betroffenen Knotenpunkte im Bestand sowie im Planfall als noch leistungsfähig anzusehen sind. Im weiteren Verfahren soll das Gutachten um weitere Untersuchungen zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Straßennetz anhand des makroskopischen Verkehrsmodells ergänzt sowie das Verkehrskonzept (einschließlich Ergänzung um ein betriebliches Mobilitätskonzept) konkretisiert werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Wohnen und im Bezirksamt Möhringen eingesehen werden können. Die Unterlagen zur Planung werden auch im Internet zur Verfügung gestellt (<http://www.stuttgart.de/planauslage>). Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Stadtbezirk Möhringen zu geben.

Städtebaulicher Vertrag/Vorvereinbarung

Vor dem Aufstellungsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag/Vorvereinbarung entsprechend der Vorvereinbarung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen. U. a. sollen dadurch die Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten sowie die Übernahme von Kosten für erforderliche Gutachten geregelt werden. Auf Grund der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird durch den Ausschluss von allgemeiner Wohnnutzung keine Wohnbauförderquote nach SIM erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Entlang des Gehwegs der Plieningers Straße und am im südlichen Bereich des Plangebiets verlaufenden Geh- und Radweg ist jeweils eine Umgestaltung des Verkehrsraums geplant. Zudem ist gegebenenfalls eine Anpassung der Erschließungsinfrastruktur für den Kfz-Verkehr, insbesondere in den Zufahrtsbereichen und hinsichtlich der Optimierung der betroffenen Knotenpunkte, erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Im Plangebiet liegt auch das städtische Flurstück 4038/1. Dieses soll zukünftig, wie bereits gegenwärtig, als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die durch die Planungsabsichten der Vorhabenträgerin verursachten Kosten sollen aufgrund der gesetzlichen Grundlagen von § 11 BauGB anteilig refinanziert werden.

Die Übernahme weiterer Maßnahmen gemäß SIM (hier vor allem Infrastrukturmaßnahmen) in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag der CDU-Fraktion im Möhringer Bezirksbeirat vom 13. Februar 2019, „Plieninger Straße 140, Ausbau des ÖPNV“.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste zur Umweltprüfung vom 14. Juni 2019
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 14. Juni 2019
3. Überarbeitetes Wettbewerbsergebnis (Lageplan) vom Januar 2019

<Anlagen>