

Stuttgart, 18.01.2024

Entwicklungskonzept Lebendige Gartenstadt Heumaden Süd im Stadtbezirk Sillenbuch

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	20.02.2024
Bezirksbeirat Sillenbuch	Beratung	öffentlich	21.02.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	27.02.2024

Beschlussantrag

1. Das Konzept für die Weiterentwicklung von Heumaden Süd zu einer lebendigen Gartenstadt und der Bericht über den im Vorfeld durchgeführten Planungs- und Beteiligungsprozess werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des Entwicklungskonzepts vertiefende Planungen vorzunehmen, beginnend mit dem sogenannten „Miteinander-Quartier“, das als Mittelpunkt der lebendigen Gartenstadt neuer Prägung dienen soll.

3. Nördlich der Kirchheimer Straße soll das Urbane Quartier Bockelstraße entstehen; es ist geplant, die Hedelfinger Filderauffahrt plangleich bis zur Kirchheimer Straße zu verlängern und die Bockelstraße zwischen Paprikastraße und Kirchheimer Straße für den Kfz-Verkehr zu unterbrechen und zugunsten des Umweltverbunds umzugestalten.

4. Verortung der Sozialen Infrastruktur (Bestandsbedarfe):

Die pflegerische Infrastruktur und die betreuten Wohnangebote für 6 Menschen mit Behinderung werden ebenso wie die Freie Aktive Schule (Verlagerung von Degerloch ins Gebiet) inkl. 2 Kita Gruppen im Bereich Schwarzäcker verortet. Die weiteren dringend benötigten Kitaplätze sind in einer 6-gruppigen Kita am nördlichen Rand der Bernsteinwiese unterzubringen. In dem im Bereich Schwarzäcker vorgesehenen „Miteinander-Quartier“ ist auch die langfristige Sicherung von Wohneinheiten für Flüchtlings- und/oder Anschlusswohnen nachzuweisen.

5. Landwirtschaftliche und weitere Nutzungen:

Es wird Kenntnis genommen, dass für den Bereich Schwellenäcker, der baulich entwickelt werden soll, keine landwirtschaftlichen Ersatzflächen zur Verfügung stehen.

Auch für den Hundesportplatz und die gewerblichen Lagerflächen in bisheriger Form etc. gibt es aktuell keine passenden Grundstücke in städtischem Eigentum.

Die Verwaltung wird beauftragt, in Form einer Machbarkeitsuntersuchung erste konzeptionelle Überlegungen für Gewerbeflächen innerhalb des Entwicklungskonzepts anzustellen.

Kurzfassung der Begründung

Für den Bereich Schwellenäcker - Über der Straße - Schwarzäcker - Untere Brücklesäcker im Stadtteil Heumaden wurde gemäß Zielbeschluss vom 2. Juli 2019 (siehe GRDRs 381/2019, Beschlusspunkte 1-3 und 6) ein städtebaulich-freiräumlich-verkehrstechnisches Entwicklungskonzept erstellt.

Zu 1.

Das extern beauftragte Büro ISA Internationales Stadtbauatelier hat mit Beginn im September 2021 unter Einbeziehung von Bürgerschaft, Verwaltung und Politik ein Konzept für die Weiterentwicklung von Heumaden Süd unter dem Leitbild einer lebendigen Gartenstadt erarbeitet. Im Rahmen des informell begleitenden Beteiligungsprozesses „Heumaden Süd MITmachen“ fanden mehrere Beteiligungsveranstaltungen statt. Die Kurzfassung des Abschlussberichts des beauftragten Büros ISA (Anlage 2) dokumentiert dessen Verlauf und das ausgearbeitete Entwicklungskonzept.

Zu 2.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des dargelegten Entwicklungskonzepts für Heumaden Süd, beginnend mit dem geplanten „Miteinander-Quartier“ im Bereich Schwarzäcker, das als Mittelpunkt der lebendigen Gartenstadt neuer Prägung dienen soll, vertiefende Planungen vorzunehmen.

So soll zunächst ein Beteiligtenworkshop zum „Miteinander-Quartier“ durchgeführt werden im Hinblick auf die angestrebte Langfristperspektive für das Flüchtlings- bzw. für Anschlusswohnen, einen entsprechend vielfältigen Wohnungsmix, ggf. auch mit genossenschaftlichem Wohnen und/oder einer Baugemeinschaft, sozialen und weiteren Einrichtungen, Nahversorgungsinfrastruktur und ggf. gewerblichen Einheiten. Dies soll in Form einer interdisziplinären Arbeitsgruppe, bestehend aus Verwaltung und betroffenen Akteuren aus der Bürgerschaft, erfolgen.

Daran anschließend sollen Gutachten, Voruntersuchungen und ggf. weitere Beteiligungsformate beauftragt bzw. durchgeführt werden. Hierzu sind jedoch voraussichtlich weitere finanzielle Mittel erforderlich. Spätestens im Vorfeld der nächsten Haushaltsberatungen soll daher ein weiterer Bericht in den Gremien erfolgen zum Stand der Planung und zu den für die weitere Konkretisierung erforderlichen Haushaltsmitteln.

Vorgesehen ist, ausgehend von dem künftig als Gebietsauftakt für Heumaden Süd dienenden „Miteinander-Quartier“ im Bereich Schwarzäcker, entsprechende Planungswettbewerbe auszuloben. In den Wettbewerbsverfahren soll die städtebauliche und architektonische Umsetzung des Entwicklungskonzepts auf aktuell vorwiegend städtischen Flächen näher ausgearbeitet werden, mit dem Ziel, das Gebiet Heumaden Süd mit einer hohen baulichen und freiräumlichen Qualität entsprechend dem Leitbild einer lebendigen Gartenstadt neuartiger Prägung weiterzuentwickeln. Für die städtischen Flächen wird die Verwaltung zu gegebener Zeit eine Grundsatzvorlage erarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorlegen.

Zur Umsetzung der Planung wird im Weiteren die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan), um dann auf Basis des neuen Planungsrechts eine stufenweise bauliche Realisierung ab voraussichtlich frühestens 2031 zu ermöglichen.

Zu 3.

Im Bereich direkt nördlich der Kirchheimer Straße ist geplant, die Hedelfinger Filderaufahrt zu verlängern, um den an die Kirchheimer Straße angrenzenden Bereich rund um die Bockelstraße in einen neuen Stadtbaustein mit hoher Aufenthaltsqualität und als Mobilitätsknoten innerhalb des Umweltverbunds transformieren zu können. Bei konkreten Planungen hierzu wird auch die Straßenverkehrsbehörde sowie die betroffenen Verkehrsbetriebe beteiligt werden.

Vorbemerkung zu 4.-5.

Im Hinblick auf die im Beschluss vom 2. Juli 2019 des damaligen Ausschusses für Umwelt und Technik (UTA) zur Erstellung des Entwicklungskonzepts enthaltenen Prüfaufträge wird auf Basis der nun vorliegenden Erkenntnisse Folgendes beschlossen:

Zu 4.

Soziale Infrastruktur (Beschlussziffer 3 des Zielbeschlusses von 2019):

Die im Bestand bestehenden Bedarfe sozialer Infrastruktur sind folgendermaßen zu verorten: die pflegerische Infrastruktur (im Zielbeschluss noch als 45 Plätze für Pflege-wohnen bezeichnet) und die betreuten Wohnangebote für 6 Menschen mit Behinderung (Bestandsbedarfe) ebenso wie die Freie Aktive Schule (Verlagerung von Degerloch ins Gebiet) in einem nutzungsgemischten „Miteinander-Quartier“ im Bereich Schwarzäcker, in dem auch Flüchtlings- sowie Anschlusswohnen mit zu sichern bzw. in Neubauten mit vorzusehen ist. Der bestehende Bedarf an Kitaplätzen ist aufzuteilen in eine 6-gruppige Kita am nördlichen Rand der Bernsteinwiese und zwei Kitagruppen im Rahmen des Neubaus der Freien Aktiven Schule. Die durch die Planung ausgelösten zusätzlichen Bedarfe werden in den Quartieren im Entwicklungsbereich dezentral untergebracht.

Im Rahmen der Umsetzung des Entwicklungskonzepts soll preisgünstiger und vielfältiger Wohnungsbau errichtet werden inkl. der langfristigen Sicherung eines Angebots an Flüchtlingsunterkünften und Anschlusswohnen innerhalb des „Miteinander-Quartiers“, Bereich Schwarzäcker. Aufgrund der derzeit steigenden Flüchtlingszahlen und des desolaten Zustands eines größeren Teils des Gebäudebestands ist nun vorgesehen, dort interimswise Flächen für Geflüchtete in Form von Mobilbauten/ mobilen Modulen bis zur tatsächlichen Umnutzung der Flächen gemäß Ergebnis des Entwicklungskonzepts anzubieten.

Zu 5.

Landwirtschaftliche und weitere Nutzungen (Beschlussziffer 6 des Zielbeschlusses): Hinsichtlich der Fläche Schwellenäcker, die baulich entwickelt werden soll, wird Kenntnis genommen, dass keine landwirtschaftlichen Ersatzflächen zur Verfügung stehen und dass die sehr gute Ackerfläche in den Konzepten der Teilnehmenden in den Planungswerkstätten 1 und 2 ganz bzw. zum größten Teil in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung belassen wurde. Der Bereich Schwellenäcker ist nichtsdestotrotz zeitgleich in die vertiefenden Planungsschritte für eine Neubebauung mit Wohnen und Kita einzubeziehen.

Auch für den Hundesportplatz und die gewerblichen Lagerflächen etc. gibt es aktuell keine passenden Grundstücke in städtischem Eigentum.

Da die Flächen gemäß geltendem Recht als öffentliche Grün- und Verkehrsflächen (z. B. im Bereich der Freihaltetrasse der ehem. B 312/Filderauffahrt) festgesetzt sind, sind die Pacht- und Mietverträge entsprechend kurzfristig kündbar. Um dem Verein und den Betrieben zusätzlich eine möglichst frühzeitige private Suche zu ermöglichen, wurden sie frühzeitig informiert.

Da es im Stadtbezirk Sillenbuch keinerlei planungsrechtlich festgesetzten Gewerbeflächen gibt, wird die Verwaltung beauftragt, die Rahmenbedingungen für ein gewisses Angebot, zusätzlich zu den vorhandenen Flächen in den Gebietstypen MK, MI, WA, an zeitgemäßen Gewerbeflächen für Handwerker im Bereich der geplanten Neubebauungen beidseitig der Kirchheimer Straße etc. näher zu prüfen und erste konzeptionelle Überlegungen für Gewerbeflächen (Gewerbehof, Gewerbehaus) innerhalb des Entwicklungskonzepts anzustellen. Eine Anordnung von offenen bzw. eingeschossig überdachten Lagerflächen soll in der begrenzten und entsprechend wertvollen Entwicklungsfläche nicht vorgesehen werden; eventuell können diese im Sinne einer erhöhten Flächeneffizienz kompakt organisiert werden, z. B. durch mehrgeschossige Stapelung. Zudem ist vorgesehen, die betroffenen Gewerbetreibenden in den Beteiligtenworkshop im Bereich des Miteinanderquartiers einzubinden.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Erstellung eines Entwicklungskonzepts mit Bürgerbeteiligungsprozess wurden Im Doppelhaushalt 2020/2021 150.000 EUR bereitgestellt.

Hiervon wurden die nachfolgenden Mittel bereits verfügt:

2021: 14.910,83 EUR

2022: 75.086,33 EUR

2023: 47.234,86 EUR

Die Restmittel sollen im Wesentlichen für die Durchführung des Beteiligtenworkshops im Bereich des „Miteinander-Quartiers“ verwendet werden.

Für weitergehende Gutachten, Wettbewerbe etc. sind weitere Mittel erforderlich, die zu einem späteren Zeitpunkt beantragt werden sollen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Anfrage Nr. 226/2023 vom 28. Juli 2023 der Gemeinderats-Fraktionen CDU, Bündnis 90/DIE GRÜNEN, SPD, Freie Wähler, FDP

Anfrage Nr. 270/2023 vom 5. Oktober 2023 der Gemeinderatsfraktion der Freien Wähler

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anfrage 226/2023:

CDU-Gemeinderatsfraktion, Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, FDP-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion vom 27. Juli 2023 zum Entwicklungskonzept Heumaden-Süd

Beantwortung durch schriftliche Stellungnahme OBM vom 8. Dezember 2023

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage

1. Ausführliche Begründung
2. Kurzfassung des Abschlussberichts
3. Überlagerung geltendes Recht mit baulichen Strukturen Entwicklungskonzept
4. Soziale Bedarfe
5. Darstellung Verkehrskonzept
6. Darstellung Energiekonzept

<Anlagen>