

Stuttgart, 26.10.2023

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Quartier Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße (Mö 241) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen
- Fortführungsentscheidung**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	07.11.2023
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	15.11.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.11.2023

Beschlussantrag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren für die geplante Neubebauung Plieninger Straße 140 in Stuttgart-Möhringen unter dem neuen Titel „Quartier Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße“ mit den im Folgenden aufgeführten Vorgaben fort zu führen. Für die nördlichen vier Baublöcke ist weiterhin ein Gewerbegebiet (GE) auszuweisen. Für den südlichen Bereich ist - in Abweichung zum Aufstellungsbeschluss GRDrs 900/2019 vom 19. November 2019 - ein Urbanes Gebiet (MU) mit dem Schwerpunkt Wohnen zu planen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist auf Grundlage des dargestellten Nutzungskonzepts inkl. der dort aufgeführten modifizierten Planungsziele wie einem Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von max. 0,4 und einer GFZ von max. 3,0 weiterzuführen. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Geschossigkeit werden zum Auslegungsbeschluss näher ausgearbeitet.
3. Die am 2. Mai 2023 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik (STA) vorgestellte weiterentwickelte Planung des Investors, Hines Immobilien GmbH, ist von ihm entsprechend anzupassen, um dann als planerische Grundlage für den Bebauungsplanentwurf zu dienen.

Kurzfassung der Begründung

In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße“ (Mö 241) war für das Planungsgebiet ein Gewerbegebiet mit einem Nutzungsmix aus Büros, Co-Working, gewerbliches Wohnen/Beherbergung und gastronomischen Angeboten geplant, wobei der Schwerpunkt auf der Büronutzung liegen sollte.

Mit folgenden Ergänzungen zur GRDRs 900/2019 wurde der Beschluss am 19. November 2019 im STA gefasst:

- 10-15% gewerbliches Wohnen (kein Hotel)
- Keine technischen Aufbauten auf dem Dach zugelassen mit Ausnahme von PV-Anlagen
- Obergrenze der Stellplätze soll gleich der Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplatzanzahl nach LBO sein.

Die Erfüllung der Vorgabe von 10-15% gewerbliches Wohnen gestaltete sich für den Investor als schwierig; er hat dann aufgrund der aktuell in Stuttgart bestehenden hohen Nachfrage an Wohnraum auf Vorschlag durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen hin das Wettbewerbsergebnis in einer Wohnstudie für den südlichen Teil mit der ergänzenden Nutzung Wohnen und der dafür erforderlichen Sozialen Infrastruktur überarbeiten lassen.

Das neue Konzept sieht für den nördlichen Bereich ein GE entsprechend dem Nutzungsmix Büro, Co-Working, gastronomischen Angeboten und ggf. Beherbergung vor. Der südliche Bereich soll als MU mit dem Schwerpunkt Wohnen festgesetzt werden.

In der geänderten Planung wird das ursprünglich vorgesehene Parkhaus nicht mehr weiterverfolgt, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Auto und Fahrrad) sowie die Anlieferung erfolgt in Tiefgaragen. Hinsichtlich einer max. Gesamtstellplatzzahl kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Angabe gemacht werden.

Die geänderte Konzeption löst durch den Wohnanteil Bedarfe für das Gebiet aus, insbesondere der Sozialen Infrastruktur und deren qualifizierter Verortung (siehe Anlage 3). Darunter fallen Kitas, Pflegeeinrichtungen, Erhöhung der Zügigkeit von Grund- und weiterführenden Schulen in der Umgebung, Öffentliche Spielflächen, Freisportanlagen, gedeckte Sportflächen und Urbane Bewegungsräume.

Die geplante ergänzende gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil verändert in diesem Bereich auch den Charakter des Gebiets. Da auch im Umfeld des Vorhabens weitere Veränderungen anstehen bzw. zu erwarten sind, soll dieser Bereich Möhringens in einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung im zusammenhängenden Kontext betrachtet werden. Dies soll auch dazu dienen übergeordnete Bedarfe an Infrastruktur (z. B. Verkehr, Gemeinbedarf, Nahversorgung) und Umweltbelange, die über die durch das Vorhaben Quartier Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße ausgelösten Bedarfe hinausgehen, besser ermitteln und steuern bzw. berücksichtigen zu können.

In Anbetracht der angestrebten hohen städtebaulichen Dichte für das Quartier ist eine entsprechend hochwertige gestalterische Qualität der Neubebauung und vor allem der Freiraumplanung von besonderer Bedeutung. Um diese zu erreichen, sind für das Gesamtkonzept und die Belebung des Quartiers für alle zugänglichen EG-Nutzungen, kleinere Gewerbeeinheiten, eine sinnvolle Anordnung und räumliche Verteilung der sozialen Infrastruktur und eine darauf abgestimmte qualifizierte Freiflächengestaltung mit

öffentlicher Durchwegung besonders wichtig. Im Weiteren ist daher auch die Behandlung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat vorgesehen, in Bezug auf das vom Wettbewerbsergebnis abweichende städtebauliche Konzept für den MU-Bereich und die räumliche Verknüpfung mit der Umgebung.

Das Konzept der „Grünen Fuge“ als Durchlüftungsschneise in Nord-Süd-Richtung, die bereits im überarbeiteten Wettbewerbsentwurf zum Aufstellungsbeschluss vorgesehen war, wird beibehalten und ist weiterhin von Bebauung freizuhalten.

Im nördlichen Bereich (GE-Gebiet) soll die Fläche begrünt und als Retentionsfläche genutzt werden, während im MU-Gebiet in der Fuge die notwendigen öffentlichen Spielflächen mit einem dazwischenliegenden Quartiersplatz als vernetzende Fläche für das Wohnquartier verortet sind. Zudem soll es eine öffentliche fußläufige Durchwegung zentral entlang der Fuge und zwischen MU- und GE-Gebiet geben.

An der Haltestelle Landhaus soll ein öffentlicher Platz den Zugang zur Stadtbahn für das gesamte Umfeld verbessern und das südlich des Planungsgebiets liegende Wohngebiet besser an das neu geplante gemischte Quartier samt Angeboten sozialer Infrastruktur wie Kitas, Spiel- und Bewegungsflächen anschließen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen am Rande des Planungsgebietes werden vor allem für Geh- und Radwege ausgebaut.

Die Entwicklung des neuen Planungsrechts erfolgt unter Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Hierfür wurde eine ergänzende Nachtragsvereinbarung zu der bereits abgeschlossenen Vorvereinbarung vom 31. Oktober 2019 beidseitig unterzeichnet.

Das laufende Bebauungsplanverfahren wird nun mit den folgenden Modifizierungen der Planungsziele fortgeführt:

- Neuer Titel des Bebauungsplanverfahrens „Quartier Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße“
- Änderung der Art der baulichen Nutzung (siehe Anlage 2): Festsetzung des MU im südlichen Bereich mit einem Wohnanteil von mindestens 60% der Geschossfläche (GF); Der gewerbliche Anteil soll mindestens 15% der GF betragen
- Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die Geschossigkeit im weiteren Verfahren festgesetzt.
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (siehe Anlage 2)
- Anpassung der SIM Konditionen auf Grund der ergänzenden Nutzung Wohnen (Berücksichtigung der Sozialen Infrastruktur) (siehe Anlage 3).
- Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich ändert sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss nicht.

Weiteres Vorgehen bis zum Auslegungsbeschluss

- Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB aufgrund geänderter Planziele
- Ausarbeitung/Ergänzung der erforderlichen Gutachten/Untersuchungen (Lärmschutz/Artenschutz/Luftschadstoff/Verkehr/Verschattung/...)
- ggf. Behandlung im Gestaltungsbeirat
- Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

- Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zusammen mit dem Auslegungsbeschluss
- Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags mit Regelungen insbesondere zu folgenden Inhalten: Anwendung von SIM, Kostenübernahme der Gutachten und Planungskosten, ...
- TÖB Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkungen

Über die im Aufstellungsbeschluss bereits beschriebenen Grunderwerbsmaßnahmen hinaus sind für die neue Konzeption hinsichtlich Rad- und Gehwegen Arrondierungen für die Stadt Stuttgart von privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB, SOS, JB, SI, T und OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Nutzungskonzept vom 20. September 2023
3. Konzept Platzflächen, soziale Infrastruktur und Wegeverbindungen im Quartier vom 20. September 2023
4. Städtebaulicher Entwurf des Investors Hines Immobilien GmbH aus der Vorstellung im STA am 2. Mai 2023 und 10. Mai 2023 im BB Möhringen

Ausführliche Begründung

- 1. Modifizierung der Planungsziele**
- 2. Historie**
- 3. Soziale Infrastruktur**
- 4. Freiflächen**
- 5. Städtebauliche Qualität**
- 6. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 7. Erschließung und ruhender Verkehr**
- 8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**
- 9. Weiteres Vorgehen bis zum Auslegungsbeschluss**

1. Modifizierung der Planungsziele

Entgegen der bisherigen Planung des Aufstellungsbeschluss GRDRs 900/2019 vom 19. November 2019 wird das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße“ mit folgenden Änderungen fortgeführt:

- Neuer Titel des Bebauungsplanverfahrens „Quartier Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße“
- Änderung der Art der baulichen Nutzung (siehe Anlage 2): Festsetzung des MU im südlichen Bereich mit einem Wohnanteil von mindestens 60% der Geschossfläche (GF); Der gewerbliche Anteil soll mindestens 15% der GF betragen.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die Geschossigkeit im weiteren Verfahren festgesetzt.
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (siehe Anlage 2)
- Anpassung der SIM Konditionen auf Grund der ergänzenden Nutzung Wohnen (Berücksichtigung der Sozialen Infrastruktur etc.) (siehe Anlage 3)
- Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich ändert sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss nicht.

2. Historie

Die Vorlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Gewerbegebiet Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße (Mö 241) umfasste als geplante Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit einem Nutzungsmix aus Büro, Co-Working, gewerblichem Wohnen/Beherbergung und gastronomischen Angeboten, wobei der Schwerpunkt auf der Büronutzung liegen sollte. Mit folgenden Ergänzungen wurde der Aufstellungsbeschluss am 19. November 2019 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik (STA) gefasst:

- 10 - 15% gewerbliches Wohnen (kein Hotel)
- Keine technischen Aufbauten auf dem Dach zugelassen mit Ausnahme von PV-Anlagen
- Obergrenze der Stellplätze soll gleich der Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplatzanzahl nach LBO sein.

Im Aufstellungsbeschluss war eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 2,4 für das Planungsgebiet vorgesehen. Die GFZ wurde im weiteren Verlauf der Wettbewerbsüberarbeitung auf Grund der Vorgaben des STA (die Technik in die Gebäudekubatur zu integrieren) auf 2,55 erhöht.

Die Erfüllung der Vorgabe von 10 - 15% gewerbliches Wohnen gestaltete sich für den Investor als schwierig, so dass ihm dann - aufgrund der aktuell in Stuttgart bestehenden hohen Nachfrage an Wohnraum - durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen mitgeteilt wurde, dass für den südlichen, nur durch die Stadtbahn von einem Wohnquartier getrennten Bereich ggf. auch ein gemischtes Quartier denkbar sei. Der Investor gab daraufhin eine Wohnstudie für den südlichen Teil in Richtung gemischtes Quartier in Auftrag.

Der städtebauliche Entwurf aus dem Wettbewerbsergebnis von Picard Chilton wurde in einem längeren iterativen Abstimmungsprozess, gemäß den neuen Anforderungen für den südlichen Bereich, weiterentwickelt. Zunächst wurde der Entwurf von Picard Chilton selbst umgestaltet. Dieses Konzept, das nahezu nur Wohnen vorsah, konnte allerdings weder hinsichtlich der gewählten Wohntypologien (lange innenliegende Erschließungsflure, sehr kleine Wohnungen etc.) noch als städtebauliches Konzept überzeugen. Daher wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie 4 unterschiedliche Entwurfsansätze entwickelt und seitens der Stadtverwaltung wurde dann ergänzend erhoben, welche soziale Infrastruktur durch den hinzukommenden Wohnanteil erforderlich wird. Das Konzept für die Gebäudegestaltung des Architekturbüros Zanderroth GmbH und für die Freiflächengestaltung der Entwurf „Parkside“ von Picard Chilton + ARP Architektenpartnerschaft mit Glück Landschaftsarchitekten konnten städtebaulich und architektonisch am meisten überzeugen.

Die überarbeitete Studie vom 6. April 2023 mit Ergänzungen vom 21. April 2023 wurde am 2. Mai 2023 im STA und am 10. Mai 2023 im Bezirksbeirat (BB) Möhringen mit ersten Hinweisen zu weiteren Überarbeitungsbedarfen vorgestellt und dort jeweils grundsätzlich begrüßt im Hinblick auf den Ansatz eines gemischten Quartiers für den südlichen Bereich.

Seitens des Investors ist ggf. entgegen des Aufstellungsbeschlusses ein Hotel im Gebäude westlich der Fuge des mittleren Baublocks am Übergang von GE und MU vorgesehen.

3. Soziale Infrastruktur

Der neu hinzukommende Wohnanteil löst Bedarfe an sozialer Infrastruktur aus. Als Grundlage für die Bedarfsermittlung werden ca. 400 WE angenommen, hierbei kommen 30% SIM zum Tragen, unter Zugrundelegung der geplanten Festsetzungen für den Gebietsteil MU, auch hinsichtlich GRZ, GFZ und HbA bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 95 m² brutto und der erforderlichen Nutzungsmischung im MU. Dazu gehören:

- Öffentliche Spielflächen ca. 3.700 m²
- Pflege: 2 Pflege WGs für je 8 Personen (je ca. 265 m² Raumbedarf)
- Freisportanlagen: ca. 3.500 m²
- Gedeckte Sportflächen: ca. 200 m²
- Urbane Bewegungsräume: ca. 700 m²
- Kitas: 9 Gruppen (4 x ganztags 0 – 3 J., 4 x ganztags 3 – 6 J., 1 x 0 – 6 J., in 2 Einrichtungen) – das Raumprogramm des Jugendamts ist anzuwenden.)

Diese Bedarfe sollen im Planungsgebiet, wie im Plan des Konzept Platzflächen, soziale Infrastruktur und Wegeverbindungen im Quartier dargestellt, verortet werden (siehe Anlage 3) und im Bebauungsplan festgesetzt bzw. deren Herstellung im Städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt werden.

Außerhalb des Gebietes werden Bedarfe für Grund- und weiterführende Schulen ausgelöst. Für die Grundschule Salzäcker erhöht sich der Bedarf um einen Zug und Ganztags-

gesbedarf, für das Königin-Charlotte-Gymnasium als auch für die Fritz-Leonhardt-Realschule ergibt sich ebenfalls ein zusätzlicher Bedarf um jeweils bis zu einem Zug. Zur Deckung der Bedarfe sind bauliche Maßnahmen in Form von Erweiterungen der Salzäckerschule und der Fritz-Leonhardt-Realschule sowie Umstrukturierungen des Königin-Charlotte-Gymnasiums erforderlich. Außerdem erhöht sich der Bedarf an Sportstätten um eine Übungseinheit an der Salzäckerschule.

4. Städtebauliche Qualität

Seit dem Aufstellungsbeschluss hat sich der Entwurf zum Grundstück Plieninger Straße 140 weiterentwickelt, wie unter dem Punkt Historie beschrieben. Die geplante Wohnnutzung verändert im südlichen Bereich den Charakter des Gebiets und ermöglicht zugleich eine Vernetzung mit dem südlich der Stadtbahntrasse gelegenen Wohngebiet, das aktuell in Bezug auf die Bedarfe an Infrastruktur unterversorgt ist. Da auch im Umfeld des Vorhabens weitere Veränderungen anstehen bzw. zu erwarten sind, soll dieser Bereich Möhringens in einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung im zusammenhängenden Kontext betrachtet werden. Zielsetzung ist dabei, eine Entwicklung im Sinne des Leitbilds der Produktiven Stadt zu fördern, gewerbliche Prägung von Teilräumen zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie urbane Produktionsformen zu initiieren und zu integrieren. Diese Entwicklungsperspektive soll eine Weiterentwicklung und Neuprogrammierung von Teilräumen im Umfeld des Quartiers unter Zugrundelegung eines neuen Nutzungsmixes darzustellen.

Die Gesamtbetrachtung kann damit einen Beitrag leisten, eine gemischte Erdgeschossnutzung (Soziale Infrastruktur/ Gewerbe) näher zu definieren und mit anderen Vorhaben im räumlichen Umgriff abzustimmen. Auch übergeordnete Bedarfe an Infrastruktur (z. B. Verkehr, Gemeinbedarf, Nahversorgung etc.) und Umweltbelange, die über die durch das Vorhaben Quartier Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße ausgelösten Bedarfe hinausgehen, besser ermitteln, steuern bzw. berücksichtigen zu können.

Im Planungsgebiet selbst sind die Baukörper im Norden weiterhin - entsprechend des Wettbewerbs von 2018 - als Baublöcke in Form von H's ausgebildet.

Die beiden südlichen Gebäudebereiche, die sich östlich und westlich der „Grünen Fuge“ aufspannen, unterscheiden sich aufgrund ihrer aufgelösteren Form von den Gewerbebauten und sind mit der kleinteiligeren Gliederung und Fassadengestaltung als nutzungs-gemischte Gebäudestrukturen mit Schwerpunkt Wohnen in den Obergeschossen abzulesen. Es sind zwei Baublöcke vorgesehen mit jeweils einem längeren Gebäudekomplex, verbunden über das Erdgeschoss mit einem Wohnturm und einem freistehenden weiteren Wohnturm. Auch sie bilden durch die Positionierung der Baukörper einen Hof, der sich aber im Gegensatz zu den Gewerbebauten im Norden zur „Grünen Fuge“ mit einem öffentlich genutzten Quartiersplatz und zum Grünraum nach Süden öffnet.

In Anbetracht der angestrebten hohen städtebaulichen Dichte für das Quartier ist eine entsprechend hochwertige gestalterische Qualität der Neubebauung und vor allem der Freiraumplanung von besonderer Bedeutung. Um diese zu erreichen, sind für das Gesamtkonzept und die Belebung des Quartiers für alle zugänglichen EG-Nutzungen, kleinere Gewerbeeinheiten, eine sinnvolle Anordnung und räumliche Verteilung der sozialen Infrastruktur und eine darauf abgestimmte qualifizierte Freiflächengestaltung mit öffentlicher Durchwegung besonders wichtig. Die „Grüne Fuge“ in Nord-Süd-Richtung, als zusammenhängende Grünfläche mit öffentlichem Charakter, bildet hierfür das Rückgrat.

Zudem wird für den Bereich des Urbanen Gebiets großer Wert auf eine starke Vernetzung der beiden gemischten Gebäudestrukturen mit einem öffentlich nutzbaren Quartiersplatz als Bindeglied gelegt, der auch das Miteinander im Quartier stärken soll.

Nördlich der Stadtbahnhaltestelle Landhaus ist eine öffentliche Platzfläche geplant, um zum einen den ÖPNV-Anschluss mit ggf. weiteren Mobilitätsangeboten (z.B. Radorad, Bike+Bide, Sharingangebote) für das gesamte Umfeld zu ergänzen und zum anderen hierüber das südliche Wohnquartier anzubinden. Auf der Platzfläche könnte über Möblierungs- und Begrünungselemente und ggf. weitere Nutzungsangebote ein Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Entlang der öffentlich zu widmenden Wegflächen sind die erforderlichen Sport- und Bewegungsflächen anzuordnen, die nicht nur über die Gestaltung, sondern auch über deren Mehrwert für die Öffentlichkeit zu qualifizieren sind.

Die entsprechenden gestalterischen Vorgaben sind in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die Unterhaltung der öffentlichen nutzbaren Freiflächen auf privatem Grund durch städtische Fachämter ist nicht vorgesehen. Mit der Neuentwicklung bietet sich die Chance, in Verbindung mit der nördlichen gewerblichen Nutzung in Form von Bürobauten ein urbanes und vielfältig gemischtes Quartier zu schaffen.

5. Freiflächen

„Grüne Fuge“

Das Konzept der „Grünen Fuge“ als Durchlüftungsschneise in Nord-Süd-Richtung, die bereits im überarbeiteten Wettbewerbsentwurf zum Aufstellungsbeschluss vorgesehen war, wird beibehalten und ist weiterhin von Bebauung freizuhalten.

Im nördlichen Bereich (GE-Gebiet) soll die Fuge als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Pflanzverpflichtung für Teilflächen und ggf. als Retentionsfläche festgesetzt werden und in privater Hand bleiben.

Im südlichen Bereich (MU-Gebiet) ist die Fuge als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielfläche und öffentlich nutzbarer Platzfläche zwischen den östlich bzw. westlich davon angeordneten Gebäudestrukturen geplant.

Eine öffentliche Durchwegung soll mittels Gehrechten für die Allgemeinheit durch das gesamte Gebiet gewährleistet werden. Die „Grüne Fuge“ endet im Süden an einem öffentlichen Fuß- und Radweg entlang der Stadtbahntrasse.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Der nördliche Bereich soll, wie in Anlage 2 dargestellt und bereits in der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss vorgesehen, entsprechend dem Nutzungsmix aus Büro, Co-Working, gastronomischen Angeboten und ggf. Beherbergung als GE festgesetzt werden. Seitens des Investors ist entgegen des Aufstellungsbeschlusses ein Hotel im Gebäude westlich der Fuge des mittleren Baublocks am Übergang von GE und MU vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,4 festgesetzt werden.

In Anbetracht der Aufteilung des Grundstücks in einen nördlichen und einen südlichen Bereich, die für den nördlichen Bereich eine deutliche Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit sich bringt, ist die Ausweisung einer höheren GFZ erforderlich, sofern der Entwurf in seinen Grundzügen erhalten bleiben soll. Eine gewisse Anpassung der GFZ nach oben gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erscheint städtebaulich verträglich, allerdings max. bis zu einer GFZ von 3,0, was bereits deutlich über dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für ein GE von 2,4 liegt.

Urbanes Gebiet (MU)

Der südliche Bereich soll nun, wie in Anlage 2 dargestellt, als MU mit Schwerpunkt Wohnen geplant werden. Der Wohnanteil soll dabei aus aktueller Sicht mindestens 60% der Geschossfläche (GF) und der Gewerbeanteil mindestens 15% betragen. Durch entsprechende Festsetzungen kann dadurch das erforderliche und gewollte Mischungsverhältnis im urbanen Gebiet erreicht werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob auch eine Hotelnutzung möglich ist.

Die GRZ soll mit 0,4 festgesetzt werden, analog zum GE.

Die Geschossfläche des zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorgesehenen Parkhauses von ca. 19.000 m² sollte nicht mit angerechnet werden.

In der derzeitigen Planung sind die Stellplätze nur noch in Tiefgaragen vorgesehen; ein Parkhaus ist dementsprechend nicht mehr vorgesehen.

Der Investor möchte Geschossfläche des ehemals geplanten Parkhauses bei seinem Konzept für das südöstliche Gebäude zusätzlich als MU-Nutzung verwenden. Dadurch würde sich die ursprünglich ermittelte GFZ für den südlichen Bereich deutlich erhöhen. Der Orientierungswert nach §17 BauNVO für ein MU von 3,0 sollte in Anbetracht der konkreten örtlichen Situation nicht überschritten werden.

Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird nach einer abgestimmten Überarbeitung der Planung des Investors festgesetzt.

Im Osten des Planungsgebietes grenzt der Bebauungsplan 1974/15 „Gewerbegebiet Plieningener Straße Süd“ an, welcher ein Gewerbegebiet festsetzt. Das südöstliche Gebäude (im Wettbewerb als Parkhausstandort vorgesehen) könnte durch eine gewerbliche oder z.B. kulturelle Nutzung als Lärmriegel für den südlichen Bereich des Vorhabens (MU) dienen. Der Investor strebt für dieses Gebäude allerdings Wohnungsbau und eine Kita mit dem erforderlichen Außenbereich an, deren Umsetzung wegen dem östlich gelegenen Gewerbegebiet mit einem Lärmgutachten geklärt werden muss. Auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP Änderung) hätte diese Lärmthematik Auswirkungen. Um das östliche Gewerbegebiet in seiner zukünftigen Nutzung nicht einzuschränken, wurde der Investor frühzeitig seitens der Verwaltung auf die oben genannte eingeschränkte Nutzung hingewiesen.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Zufahrten und ruhender Verkehr

Das Quartier wird über zwei Zufahrten, zum einen an der Kurt-Schumacher-Straße im Westen und zum anderen über eine kurze Zufahrtsstraße am Ostrand des Gebiets von der Plieningener Straße im Nord-Osten erschlossen. Das beim Aufstellungsbeschluss vorgesehene Parkhaus im Süd-Osten soll nicht mehr umgesetzt werden. Der ruhende Verkehr sowie die Anlieferung sollen in Tiefgaragen unter den einzelnen Gebäuden untergebracht werden. Oberirdisch soll weitestgehend kein motorisierter Verkehr stattfinden. Für die gewerblichen Nutzungen wird weiterhin eine Begrenzung der Stellplätze auf die nach LBO baurechtlich notwendige Anzahl empfohlen. Für die Wohnnutzung kann entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung gegenüber den Anforderungen der LBO abgewichen werden. Der konkrete Stellplatzschlüssel (max. 1,0 Stellplätze/WE oder darunter) wird spätestens zum Auslegungsbeschluss festgelegt. Hinsichtlich einer max. Gesamtstellplatzzahl kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Angabe gemacht werden. Für die Zufahrten und Verbindungen zwischen den Tiefgaragen muss ein Konzept erstellt werden, wie das Verkehrsaufkommen an den beiden Tiefgaragenzu- und ausfahrten geregelt werden kann. Die Zufahrt an der Kurt-Schumacher-Straße soll dabei geringer belastet werden als die nordöstliche Zufahrt von der Plieningener Straße über die interne Erschließungsstraße.

Öffentliche Wegebeziehungen

Ein Konzept der öffentlichen Wegebeziehungen entlang der „Grünen Fuge“ und zwischen dem GE- und MU-Gebiet ist bis zu den Eingangsbereichen hin zu entwickeln, um die Qualität eines belebten Quartiers mit Begegnungsräumen zu schaffen. Die öffentlich genutzten Fußwegeverbindungen sollen mit einem Gehrecht gesichert oder als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden (siehe Anlage 3).

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen (vorwiegend getrennte Rad- und Fußwege am Rand des Planungsgebiets) sollen entsprechend den heutigen Anforderungen und den ergänzenden Nutzungen (Wohnen, Soziale Infrastruktur) mit dem Bebauungsplan gesichert werden. Entlang der Kurt-Schumacher-Straße soll eine attraktive Radwegeverbindung von Degerloch, über die Epplestraße kommend auf die bestehende Hauptradroute (Nr. 51) im Süden münden, welche Möhringen mit Plieningen und Hohenheim verbindet. Im Zentrum des Planungsgebiets sollen keine öffentlichen Radwegeverbindungen vorgesehen werden, um die fußläufige Erschließung und das Spielen von Kindern im Bereich vom MU-Gebiet nicht einzuschränken.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen wie folgt geplant und im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Norden (entlang der Plieninger Straße):
Es soll ein 3,00 m breiter Radweg sowie ein getrennter 2,50 m breiter Gehweg geplant werden. Dazu soll an dem 3,00 m breiter Baumstreifen zum Fahrbahnrand, sowie ein ca. 8,00 m breiter Pflanzstreifen mit einer Baumreihe auf privater Grundstücksfläche aus den Zielvorgaben des Aufstellungsbeschlusses festgehalten werden.
- Westen (Radverbindung entlang der Kurt-Schumacher-Straße):
3,00 m breiter Radweg sowie getrennter, 2,50 m breiter Gehweg. Die Gestaltung eines privaten Pflanzstreifens wird im weiteren Verlauf genauer definiert.
- Süden (entlang der U-Bahntrasse Richtung Plieningen)
Die bestehende Geh- und Radwegeverbindung soll als 3,00 m breiter Zweirichtungsradsradweg (Hauptradroute 51) sowie getrennten 2,50 m breiten Gehweg ausgebildet werden.
- Osten (entlang des Grundstück Pressehaus)
Die Anbindung des südöstlichen Gebäudes von der Plieninger Straße soll mittels einer Zufahrtsstraße geplant werden, welche nach der Tiefgaragenzufahrt als Geh- und Radweg verlängert bis zur südlich verlaufenden Geh- und Radwegeverbindung (Hauptradroute 51) entlang der U-Bahntrasse weiterführen soll.

Im weiteren Planungsprozess ist auf der Süd-Ostseite des Plangebiets zu prüfen ob ein weiterer Überweg über die Stadtbahntrasse zum auf der Südseite angrenzenden bestehenden Wohngebiet realisierbar ist.

8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Die Entwicklung des neuen Planungsrechts erfolgt unter Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells. Für das Planungsgebiet wurde am 31. Oktober 2019 eine Vorvereinbarung abgeschlossen, die auf der damals gesamtfächig als GE vorgesehenen Nutzung basierte. Aufgrund der nun vorgesehenen Ergänzung der Nutzungsarten, insbesondere hinsichtlich Wohnen, wurde eine ergänzende Nachtragsvereinbarung zu der bereits abgeschlossenen Vorvereinbarung zu SIM beidseitig unterzeichnet. Zur Durchfüh-

zung des Verfahrens gelten die aktuellen Konditionen, zuletzt geändert mit der GRDRs 1060/2019 Neufassung. Insbesondere folgende Inhalte sind u.a. in den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen:

- Geförderter Wohnungsbau
- Kostenübernahme Planungskosten
- Kostenübernahme erforderliche Gutachten
- Eintragung von Gehrechten/Dienstbarkeiten im Grundbuch
- Soziale Infrastruktur

In der Vorvereinbarung wird auf die SIM-Broschüre hingewiesen. Diese beinhaltet auch die Hinweise für die Projektverpflichtung, welche dann im Städtebaulichen Vertrag benannt und geregelt werden, um eine zeitnahe Realisierung der Wohnnutzung, Büronutzung sowie der gemischten Nutzung im MU sicherzustellen.

9. Weiteres Vorgehen bis zum Auslegungsbeschluss

- Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB aufgrund geänderter Planziele
- Ausarbeitung/Ergänzung der erforderlichen Gutachten/Untersuchungen (Lärmschutz/Artenschutz/Luftschadstoff/Verkehr/Verschattung...)
- ggf. Behandlung im Gestaltungsbeirat
- Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
- Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zusammen mit dem Auslegungsbeschluss
- Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags mit Regelungen insbesondere zu folgenden Inhalten: Anwendung von SIM, Kostenübernahme der Gutachten und Planungskosten, ...
- TÖB Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Vorbereitung der Vorlage zum Auslegungsbeschluss
- Einbringung in die Gremien