

Landeshauptstadt Stuttgart

Mehrfachbeauftragung im konkurrierenden Verfahren
- Gutachterverfahren
**Neuordnung Postareal
Stuttgart-Untertürkheim**

Auslobung



Stand 08.10.2018

Inhalt

Teil A – Verfahrensbedingungen

1. Auftragsgeberin
2. Allgemeines
3. Hintergrund
4. Aufgabe
5. Teilnehmer
6. Jury
7. Vorprüfung
8. Ausgabe der Unterlagen
9. Geforderte Leistungen
10. Rückfragenkollegium
11. Abgabe der Arbeiten
12. Verfassererklärung
13. Beurteilungskriterien
14. Jurysitzung
15. Zulassung der Arbeiten
16. Honorar
17. Weitere Bearbeitung
18. Eigentum und Nutzung
19. Bekanntgabe des Ergebnisses
20. Terminübersicht

Inhalt

Teil B - Beschreibung der Aufgabe

1. Allgemeine Rahmenbedingungen
2. Planungsziele und Aufgabenstellung
3. Verkehr, Erschließungssituation ÖPNV / Fuß- und Radwege-Erschließung
4. Grünplanung
5. Sonstige Planungen
6. Inklusives Quartier
7. Topografie
8. Lärm
9. Nutzungen
 - 9.1 Lebensmittelmarkt
 - 9.2 Drogeriemarkt
 - 9.3 AOK
 - 9.4 Postbank
 - 9.5 Ärztehaus
 - 9.6 Optiker
 - 9.7 Wohnen für Menschen mit Behinderung auch als Wohngemeinschaft
 - 9.8 Pflegeeinrichtung
 - 9.9 Kindertagesstätte
 - 9.10 Boardinghouse
 - 9.11 Café
 - 9.12 Wohnen
 - 9.13 Stellplätze, Anlieferung und Tiefgarage
 - 9.14 Elektromobilität
10. Sonstiges
11. Bestehendes Planungsrecht
12. Künftiges Planungsrecht / Planungskonzept

TEIL A

Verfahrensbedingungen

1. Auftraggeberin

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

im Benehmen mit privaten Grundstückseigentümern.

Koordination der Mehrfachbeauftragung:
Dipl.-Ing. Winfried Börner
Tel. 0711 216-20019
Fax 0711 216-20331
E-Mail: Winfried.Boerner@stuttgart.de

2. Allgemeines

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013). Die Auslobung ist für die Auftraggeberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich. Das Verfahren ist anonym, die Verfahrenssprache ist deutsch.

Mit ihrer Teilnahme am Verfahren erkennen alle Beteiligten den Inhalt der Aufgabenbeschreibung an.

Aus Gründen der Praktikabilität wird im Folgenden bei der Wortwahl nicht nach Geschlechtern unterschieden. Eine Wertung ist damit nicht verbunden.

3. Hintergrund

Im Jahr 2015 hatte die Fa. Aldi das Postgebäude im Ortskern von Untertürkheim erworben, um hier einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Der Verkauf des Postgrundstückes hat damals in den gemeinderätlichen Gremien zu Diskussionen geführt. Es gab Bedenken, dass bestehende CAP-Märkte in Unter- und Obertürkheim, beide wichtige Bestandteile der Nahversorgung, mit ihren Arbeitsplätzen für Behinderte in ihrem Bestand gefährdet seien. Betroffen ist dabei auch ein Lieferservice, der besonders von älteren Bürgerinnen und Bürgern angenommen wird.

Im Jahr 2016 wurde der Masterplanprozess in Untertürkheim initiiert. Zu unterschiedlichen Bausteinen dieses Prozesses fanden Ende 2016 und Anfang 2017 Bürgerbeteiligungsveranstaltungen und Workshops statt. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Masterplanprozess, soll das vorliegende Verfahren dazu dienen, städtebauliche Lösungen für das Postareal zu finden. Mit den Ergebnissen soll der städtebauliche Rahmenplan weiterentwickelt und konkretisiert, sowie ein neuer Bebauungsplan erarbeitet werden.

4. Aufgabe

Das Planungsgebiet ist im Hinblick auf seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Untertürkheim und zur Verkehrsdrehscheibe Karl-Benz-Platz von besonderer Bedeutung für den Ortskern.

Derzeit befinden sich im Plangebiet das Postgebäude am Leonhard-Schmidt-Platz, daran im Anschluss eine Filiale der AOK, Café, ein Wohn- und Geschäftsgebäude und ein Wohnhaus. Im südöstlichen Teil des Gebiets ist im Anschluss des Bahndamms eine städtische Tiefgarage mit Untergeschoss und einem oberirdischen Parkdeck untergebracht.

Die Aufgabe besteht darin, durch räumliche und funktionale Einbindung einerseits und eine angemessene Adressbildung andererseits, die städtebauliche Situation neu zu formulieren.

Gemäß den Zielen einer nachhaltigen Ortsentwicklung sowie der Absicht nachhaltiger Gebäudekonzepte, soll ein Vorentwurf entsprechend den Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen der Gebäude entwickelt werden. Hierzu zählen auch Aussagen bezüglich der Gebäudesetzung im städtebaulichen Kontext bei einer optimalen Gestaltung und Anbindung der Zugangs- und Funktionsbereiche der Gebäude.

Die Aufgabenstellung wird in Teil B – Beschreibung der Aufgabe - ausführlich erläutert.

5. Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten, die am Tag der Auslobung in einem EWR-Mitgliedstaat ansässig sind. Voraussetzung ist, dass sie entsprechend den Regelungen ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“, „Stadtplaner“ oder „Landschaftsarchitekt“ berechtigt sind.

Arbeitsgemeinschaften (ARGE) eines federführenden Architekturbüros mit einem Landschaftsarchitekten oder einem Stadtplaner sind vorgeschrieben und mit der Verfassererklärung zu dokumentieren. Teilnehmer, die in ihrem Büro alle Fachdisziplinen abdecken, müssen keine Arbeitsgemeinschaft eingehen.

Wer am Tag der Auslobung bei einem Teilnehmer angestellt ist oder in einer anderen Form als Mitarbeiter an dessen Wettbewerbsarbeit teilnimmt, ist von der eigenen Teilnahme ausgeschlossen.

Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein, dies gilt auch für die Beteiligung von freien Mitarbeitern. Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften sowie freie Mitarbeiter, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Sechs Planungsbüros werden beauftragt (alphabetische Reihenfolge):

- Architektengruppe Kist Waldmann&Partner / Rüdener Architektur Stuttgart
- ARP ArchitektenPartnerschaft Stuttgart GbR, Stuttgart
- f2 Frey Architekten, Stuttgart
- harris + kurre Architekten, Stuttgart
- OHO Architekten PartGmbH, Stuttgart
- planQuadrat Architektur&Consulting Karlsruhe

Den Teilnehmern bleibt freigestellt, weitere Fachplaner z. B. aus den Bereichen Fassadenplanung, Freiraumplanung, Immissionsschutz, Energiekonzept, Verkehr hinzuziehen. Die Beauftragung und Einbindung (z. B. das Bereitstellen von Unterlagen, Vergütung) erfolgt im Innenverhältnis zwischen den eingeladenen Planungsbüros und Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft bzw. den Fachplanern.

6. Jury

Fachjuroren stimmberechtigt (7)

- BM Peter Pätzold, Architekt, Stuttgart
- Dr.-Ing. Detlef Kron, Raumplaner, Stuttgart
- Dennis Kunder, Landschaftsarchitekt, Filderstadt
- Christoph Paulitschek, Architekt, Ostfildern
- Prof Jörunn Ragnarsdóttir, Architektin
- Gabriele D'Inka, Architektin, Stuttgart
- Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp, Stadtplanerin/Architektin, Stuttgart

Stellvertretende Fachjuroren (4)

- Dr. Hermann-Lambert Oediger, Stadtplaner, Stuttgart
- Wolfgang Maier, Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- Arnold Maiwald, Architekt, Stuttgart
- Stephan Oehler, Verkehrsplaner, Stuttgart

Sachjuroren stimmberechtigt (4)

- Stadtrat CDU
- Stadtrat Grüne/B90
- Stadtrat SPD
- Stadtrat SÖS/Plus

Stellvertreter Sachjuroren (4)

- Stadtrat CDU
- Stadtrat Grüne/B90
- Stadtrat FW
- Stadtrat BZS23/AfD/LKR

Sachverständige/Berater (6)

- Bezirksvorsteherin Dagmar Wenzel
- Frau Bossert, Jugendamt (51-00-12.8)
- Lars Podehl Fa. Aldi –
- Jörg Nagel AOK -
- Karl Greiner (Flst. 203/3)
- Konrad Jörger (Flst. 203/1)

7. Vorprüfung

Die Vorprüfung wird von Mitarbeitern der Stadtverwaltung durchgeführt. Bei Bedarf werden weitere Sachverständige hinzugezogen. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen im Sinne der RPW 2013 sind.

8. Ausgabe der Unterlagen

Die Bearbeitungsgrundlagen werden am 15.01.2019 den eingeladenen Planungsbüros zur Verfügung gestellt:

Die ausgegebenen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur zur Bearbeitung dieser Aufgabe verwendet werden.

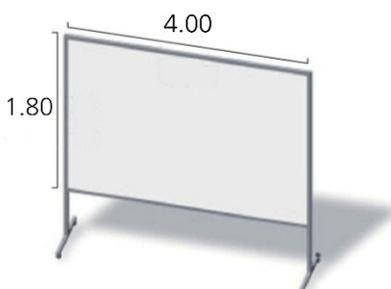
9. Geforderte Leistungen

Die Abgabe der Beiträge erfolgt anonym.

Alle eingereichten Leistungen sind durch eine Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern (max. 6 cm lang, 1 cm hoch) an der rechten oberen Ecke zu bezeichnen. Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Eine farbige Darstellung ist erwünscht. Von allen verlangten Planungsleistungen sind ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung und eine CD-ROM oder DVD mit allen Plänen und Berechnungen abzugeben. Die Einhaltung der formalen Kriterien wird vorausgesetzt.

Auf den digitalen Datensätzen sind alle Hinweise auf die Verfasser zu löschen.

Hinweis: Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Wettbewerbsteilnehmer eine Tafel mit einer max. Hängefläche 1,80 m (Höhe) x 4,00 m (Breite) einseitig behängt zur Verfügung.



Lageplan

- Plan Einbindung ins Stadtgebiet 1 : 2 500
- Plan im Maßstab 1 : 500 mit Darstellung der städtebaulichen Gesamtidee und der übergeordneten Zusammenhänge als Dachaufsichtsplan mit
 - Bebauungsstruktur inkl. Geschosshöhen
 - Freiflächenkonzept / Gestaltungsvorschlag für den Straßenraum
 - Erschließungskonzept
 - funktionaler und städtebaulicher Einbindung.

Bebauungskonzept in Grundrissen

Im Erdgeschoss sind die Gebäudeerschließungen sowie die allgemein nutzbaren Außenanlagen/Freiflächen, die Anlieferungszone(n), die baulich gefasste(n) Tief- und Garagenzufahrt(en) und die geplanten Fahrradabstellplätze und sonstigen Nebenanlagen einschließlich Entsorgung, Freiflächenkonzept und Gestaltungsvorschlag für den Straßenraum im Maßstab M 1 : 200 darzustellen.

Alle weiteren Geschosse (u. a. Regelgeschoss) im Maßstab M 1 : 200 in Bearbeitungstiefe M 1 : 500.

In die Grundrisse (M 1 : 200) sind die Grundrisstypen und die Größen der unterschiedlichen Einheiten (Wohnfläche, Raumgrößen) sowie die gewerblichen Flächen in m² GF einzutragen.

Ansichten und Schnitte

Alle zum Verständnis der Vorplanung erforderlichen Ansichten und Schnitte sind im Maßstab 1:200 darzustellen. Es sind mindestens alle Ansichten zu den öffentlichen Flächen darzustellen.

Perspektivische Darstellungen

Das Entwurfskonzept ist durch drei perspektivische Darstellungen (Handskizzen sind ausreichend) darzustellen. Die Standorte und Blickrichtungen werden vorgegeben.

Erläuterungsbericht inkl. Mobilitätskonzept

Maximal 2 DIN A4-Seiten, auch auf den Plänen abzudrucken.

Berechnungsblatt

Angaben zu den Kennzahlen (insb. WF und BGF) auf vorgegebenem Berechnungsblatt
Anlage x (xls-Datei)

Modell

Gipsmodell als Massenmodell im Maßstab 1 : 500. Das Grundlagenmodell wird von der Ausloberin in den Maßen 0,52 m x 0,38 m gestellt.

10. Rückfragenkolloquium

Die Auftraggeberin führt am

30.01.2019
14:00 bis 16:00 Uhr
Rathaus
Kleiner Sitzungssaal

ein nichtöffentliches Rückfragenkolloquium durch. Die Teilnahme am Kolloquium ist für die Teilnehmer Pflicht.

Rückfragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung können schriftlich bis einschließlich 24.01.2019 über den Verfahrensbetreuer (siehe Ziffer 1) unter der angegebenen E-Mail-Adresse an die Auftraggeberin gerichtet werden.

Fristgerecht eingegangene schriftliche Rückfragen werden nach Möglichkeit im Rahmen des Rückfragenkolloquiums von der Ausloberin bzw. Verfahrensbetreuer in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart sowie dem Preisgericht beantwortet.

Sämtliche Rückfragen und deren Beantwortung werden Bestandteil des Rückfragenprotokolls. Das Protokoll des Kolloquiums wird allen Teilnehmern umgehend zugesandt und wird Bestandteil der Aufgabenstellung.

11. Abgabe der Arbeiten

Abgabetermin für die Leistungen ist der **14.03.2019**. An diesem Tag müssen die Arbeiten unter dem Stichwort „Postareal“ - bei persönlicher Abgabe bis spätestens um 15:00 Uhr (danach schließt die Dienststelle) in der

**Eberhardstraße 10,
Planauslage im Erdgeschoss,
70173 Stuttgart-Mitte**

eingereicht sein.

Abgabetermin für das Modell ist der **21.03.2019**, die Abgabeadresse ist identisch.

Im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder einem vergleichbaren Transportunternehmen ist die gleichlautende Adresse zu benutzen. Als Zeitpunkt gilt der Tagesstempel auf dem Versandbeleg, unabhängig von der Uhrzeit. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift der Auftraggeberin (siehe Ziffer 1) zu verwenden. Auf den digitalen Unterlagen sind alle Hinweise auf die Verfasser zu beseitigen.

Für die öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten wird zusätzlich eine Karte im DIN A5-Format mit Namen der Verfasser sowie aller Beteiligten im **verschlossenen** Umschlag verlangt. Eine Übersicht der abgegebenen Leistungen ist beizufügen.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der Tagesstempel / das Datum auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

12. Verfassererklärung

Jeder Teilnehmer gibt eine Erklärung (2-fach) mit den Namen und der Anschrift der Verfasser (Partnerschaften), aller Mitarbeiter und aller Fachberater in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag ab. Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch die Beigabe einer Kopie seines Befähigungsnachweises zu belegen

13. Beurteilungskriterien

Die eingereichten Leistungen werden gemäß folgender Kriterien beurteilt (die Reihenfolge dieser Auflistung stellt keine Rangfolge oder Gewichtung der Kriterien dar):

- Leitidee
- Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts
- Adressbildung, gestalterische Gliederung
- Einbindung und Anbindung an das Ortszentrum Untertürkheim (Widdersteinstraße, Bahnhofsvorplatz, Platzgestaltung gegenüber Kirche)
- freiräumliches Gestaltungskonzept, Aufenthaltsqualitäten
- Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit
- Umsetzung Nutzungskonzept und -aufteilung, Erfüllung funktionaler Anforderungen, insbesondere bezüglich der schalltechnischen Anforderungen
- Erschließung, Vernetzung, verkehrliche Funktionalität (fließender und ruhender Verkehr), Mobilitätskonzept, Stellplatznachweis
- Umsetzung als inklusives Quartier

14. Jurysitzung

Die Sitzung der Jury findet am **01.04.2019** ab 09:00 Uhr im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung im 2. UG, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart, statt.

15. Zulassung der Arbeiten

Die Jury lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen und in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Inhaltlich bindende Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 RPW bestehen für Teil B nicht. Die Teilnehmer bleiben bis zum Abschluss des Verfahrens anonym.

16. Honorar

Jeder Teilnehmer erhält bei fristgerechter Abgabe einer prüffähigen Arbeit, die vom Preisgericht zugelassen wird, eine Aufwandsentschädigung von brutto 9.000,- €.

17. Weitere Bearbeitung

Das Gutachterverfahren dient als Grundlage zur Erarbeitung eines Bebauungsplanverfahrens. Es ist vorgesehen, unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Jury, eines der Büros, in der Regel der Sieger des Gutachterverfahrens, in Abstimmung mit dem Gemeinderat und einem zukünftigen Investor mit weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

Die Teilnehmer am Gutachterverfahren verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch einen Auftraggeber, die weitere Bearbeitung nach den terminlichen Vorgaben des Auftraggebers zu übernehmen und auszuführen.

18. Eigentum und Nutzung

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Stadt Stuttgart. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung nach Ziffer 17 beauftragt ist. Veröffentlichungs- und Nutzungsrecht von Teillösungen regelt § 8 Abs. 3 RPW.

Die Arbeiten dürfen von der Landeshauptstadt Stuttgart veröffentlicht werden.

Die nicht ausgezeichneten Leistungen können innerhalb von acht Wochen nach Sitzung der Jury beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart, Eberhardstraße 10, abgeholt oder von dort angefordert werden. Wettbewerbsleistungen, die bis zum angegebenen Zeitpunkt nicht abgeholt oder angefordert wurden, können von der Ausloberin nicht weiter aufbewahrt werden.

Die Rücksendung der Pläne erfolgt kostenfrei, soweit eine versandfähige Verpackung (Planrolle o. Ä.) mitgeliefert wurde. Modelle werden, soweit eine versandfähige Verpackung (Modellkiste) mitgeliefert wurde, per Nachnahme zurückgesandt. Pläne und Modelle, die bis zum 26. April 2019 nicht rückgefordert wurden, müssen nach Fristablauf entsorgt werden. Eine persönliche Abholung ist nach vorheriger Kontaktaufnahme mit der Auftraggeberin (Ziffer 1) möglich.

TEIL B

Beschreibung der Aufgabe

1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Untertürkheim entwickelte sich aus einem reinen Weinbau- und Flößerdorf nach Inbetriebnahme der ersten Eisenbahn des Landes 1845 und der Ansiedlung der Daimler-Motorenengesellschaft im Jahr 1900 zu einem wichtigen Industriestandort. Die Industrialisierung mit entsprechender Infrastruktur wie der Eisenbahn riegelt den alten Ortskern vom Neckar und dem Lindenschulviertel ab. Die Firmen Daimler und Bosch bauten im Umfeld der Fabriken entlang der Hänge idyllische Wohnviertel (Gartenstadt Luginsland) für die beschäftigten Arbeiter und verhinderten, dass Untertürkheim sich zu einem reinen Industrieviertel entwickelte.

Der Ort ist somit einerseits geprägt durch die Industrialisierung mit entsprechender Infrastruktur wie der Eisenbahn und der Firma Daimler AG, andererseits ergänzen die Stadterweiterungen Luginsland, Gehrenwald und das alte Rotenberg auf der Höhe mit den weiten Rebhängen und einem großen Freizeitangebot das unverwechselbare Bild Untertürkheims.

Ein 12 km langer Weinwanderweg lädt dazu ein, die Hänge Unter-, Obertürkheims, Uhlbachs und Rotenbergs mit der Grabkapelle der Königin Katharina auf dem Württemberg zu erkunden und die vielen Speise- und Weinwirtschaften zu besuchen. Die ev. Stadtkirche St. Germanus wurde 1967 - 70 durch HAP Grieshaber (Altarwand "Josefslegende" von 1970) restauriert und ist ein künstlerisches Glanzlicht für Untertürkheim.

Viele ortsbildprägende Gebäude stehen unter Denkmalschutz und für große Teile des alten Ortes gilt eine Erhaltungssatzung. Die Erhaltung des Ortskerns in seiner Lebendigkeit wurde im Laufe der Zeit mit unterschiedlichen Konzepten weiterentwickelt; Fußgängerzone und der Neubau eines Stadtteilzentrums mit Einkaufsmöglichkeiten verbesserten die Attraktivität. Dennoch hat mit dem Strukturwandel im Einzelhandel sogenannter Trading-Down-Prozess eingesetzt.

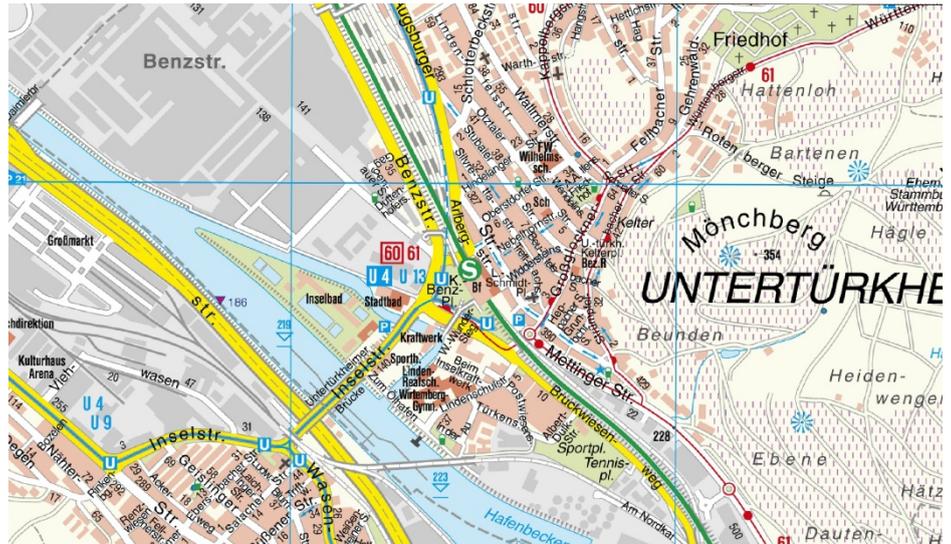
Diese Entwicklungen äußern sich für das Stadtteilzentrum „Ortsmitte Untertürkheim“ (D-Zentrum i.S. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart) in leerstehenden Ladenlokalen, erhöhter Fluktuation, Billiganbietern und dem Vordringen von Spielhallen und Vergnügungsstätten ähnlichen Gastronomiebetrieben. Die Ursache dieser Entwicklung liegt u. a. in der Veränderung des Einkaufsverhaltens und der zunehmenden Bedeutung des Internets, im Wandel der Einzelhandelslandschaft und fehlenden baulichen Investitionen in Geschäftshäusern und Ladenlokalen sowie teils im defizitären öffentlichen Raum.

Die bisherigen Maßnahmen der Stadtplanung, wie z. B. die Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten haben diesen Trading-Down-Effekt im Stadtkern bislang gemildert aber nicht vollständig verhindern können.

Die Firma. Aldi hat das Postgebäude mit dem Ziel erworben, die Flächen für einen Discount-Supermarkt zu nutzen. Die Bürgerbeteiligung zum städtebaulichen Rahmenplan und die Untersuchung zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels und der Nahversorgung (Untersuchung/ Konzeption „Stadtteilzentren Konkret“) schlägt vor, hier einen sog. Frequenzbringer anzusiedeln.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des historischen Ortskerns von Untertürkheim in unmittelbarem Anschluss an den Bahnhof Untertürkheim.



Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern am Leonhard-Schmidt-Platz, der Augsburger Straße und der Widdersteinstraße. Im nördlichen Bereich befindet sich die historische denkmalgeschützte evangelische Stadtkirche Untertürkheim von 1493.



Derzeit befinden sich im Plangebiet das Postgebäude am Leonhard-Schmidt-Platz, daran im Anschluss eine Filiale der AOK, Café, ein Wohn- und Geschäftsgebäude und ein Wohnhaus. Im südöstlichen Teil des Gebiets ist im Anschluss des Bahndamms

eine städtische Tiefgarage mit einem oberirdischen Parkdeck untergebracht. Alle Gebäude stehen zur Disposition.

Die Stadt Stuttgart legt besonderen Wert auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Die Grundsätze zum nachhaltigen Bauen in ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Hinsicht sollen berücksichtigt werden.

2. Planungsziele und Aufgabenstellung

Die Nähe zum S-Bahnhof, zur Stadtbahn und den Bushaltestellen am Karl-Benz-Platz rechtfertigen eine intensive bauliche Nutzung. Eine Weiterentwicklung und Aufwertung des Bahnhofbereiches in seiner Funktion als Haupteinkaufsbereich des D-Zentrums i.S. des Einzelhandelskonzeptes soll ermöglicht werden. Dabei soll die Post und eine AOK-Filiale weiterhin an dieser Stelle vorgesehen und Einzelhandelsflächen geschaffen werden, sowie weitere in der Bürgerbeteiligung vorgeschlagenen Nutzungswünsche und Anregungen, wie ein Ärztehaus, betreutes Wohnen, Büroräume und ein Boardinghaus realisiert werden.

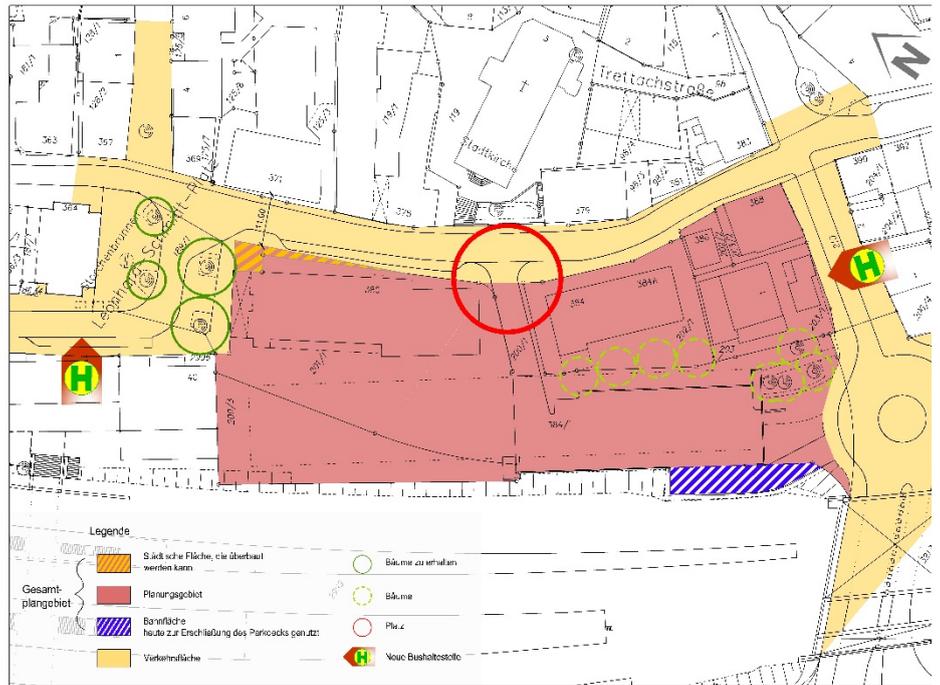
Das Gutachterverfahren dient dazu, für das Post- und das AOK-Areal Umnutzungspotentiale zu generieren und somit den Handelsstandort im Stadtbezirk zu erhalten und fördern.

Die neuen Gebäude sollen in Bezug auf Gliederung, Materialität und Begrünung der städtebaulichen Situation direkt im Anschluss an das Zentrum von Untertürkheim der städtebaulichen Situation Rechnung tragen. Insbesondere ist eine angemessene städtebauliche Körnung und gestalterische Gliederung der Gebäude zu erreichen. Das Gutachterverfahren soll städtebaulich hoch qualifizierte Lösungen zur Umstrukturierung des Plangebietes finden.

Die Ausrichtung/Erschließung der Einzelhandelsflächen auf den Leonhard-Schmid-Platz wird erwartet. Die übrigen Erdgeschoßzonen sind ebenso für gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung sind aufgrund der Lärmproblematik, hauptsächlich durch den Schienenlärm, eher zum Ortskern hin zu orientieren, weniger lärmempfindliche eher zur Bahnlinie hin.

3. Verkehr, Erschließungssituation, ÖPNV, Fuß- und Radwegeerschließung

Für Untertürkheim wird derzeit ein neuer Verkehrsstrukturplan aufgestellt. Dabei soll auch die Erschließung des Bahnhofareals neu geordnet werden. Eine Option ist, den Bahnhof zukünftig ausschließlich schleifenförmig von Westen über die Arlbergstraße und Augsburgsberger Straße zu erschließen. Die Augsburgsberger Straße soll dann zwischen Großglocknerstraße und Leonhard-Schmid-Platz für den Kfz-Verkehr unterbrochen werden und in diesem Bereich zur Fußgängerzone mit Freigabe für den Radverkehr und optional für den Buslinienverkehr (nur in Fahrtrichtung Großglocknerstraße) umgestaltet werden. Für die Augsburgsberger Straße ist hier eine Straßenraumbreite von mindestens 11,00 m ausgehend von der bestehenden Bebauung auf der Nordseite vorzusehen.



Wichtig für einen Entwurf ist dabei, dass bei dieser möglichen Einengung des öffentlichen Straßenraumes die städtischen Restflächen auf der südwestlichen Seite der Augsburgstr. für eine Bebauung aktiviert werden können.

Weiterhin ist angedacht die Bushaltestelle Alte Krone in der Großglocknerstraße in den Abschnitt zwischen Augsburgstr. und Mettingerstr. zu verlegen. Das hier vorgesehene Gebäude sollte auf die neue Haltestellensituation reagieren. Heutige städtebauliche Raumkanten an der Großglocknerstr. Ecke Augsburgstr. sollten erhalten werden.

Für die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen in der Augsburgstr., der Großglocknerstr. und dem Leonhard-Schmidt-Platz soll als Ideenteil ein Funktions- und Gestaltungsvorschlag erarbeitet werden.

Gegenüber der denkmalgeschützten historischen Stadtkirche wird empfohlen, eine Platzfläche mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Damit kann die im Flächennutzungsplan vorgegebene Grünverbindung aufgegriffen werden. Alle Freiflächen sind barrierefrei und rollstuhlgerecht zu planen. Eine kinderfreundliche Gestaltung mit Aktionsraumqualität ist wünschenswert.

Das Planungsgebiet ist hervorragend an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Untertürkheim wird durch die S-Bahnlinie S 1 Kirchheim – Herrenberg im 15 Minuten-Takt bedient. Zudem verkehrt hier die Regionalbahn Untertürkheim – Kornwestheim im Stundentakt. Der Karl-Benz-Platz wird durch die im 10-Minuten-Takt verkehrenden Stadtbahnlinien U4, U13 und die Buslinie 60 sowie die im 20-Minuten-Takt verkehrende Buslinie 61 bedient.

Straßenseitig erfolgt die Anbindung primär über den Kreisverkehr am Knotenpunkt Mettinger Straße / Großglocknerstraße. Darüber hinaus ist das Gebiet derzeit noch über die teilweise als Einbahnstraße ausgewiesene Augsburgener Straße erschlossen. Die heutigen oberirdischen Parkplätze werden über ein Grundstück der DB am Kreisverkehr erschlossen; es ist davon auszugehen, dass diese Fläche auch zukünftig für Erschließungsfunktionen genutzt werden kann.

Am Karl-Benz-Platz treffen mehrere Hauptradrouten aufeinander, diese sind jedoch noch nicht vollständig umgesetzt. Auf dem Karl-Benz-Platz und in der Mettinger Straße erfolgt die Radverkehrsführung derzeit noch auf gemeinsamen Geh- und Radwegen. In der Großglockner Straße, der Arlbergstraße und der Augsburgener Straße wird der Radverkehr fahrbahnseitig ohne eigene Radverkehrsanlagen geführt. Die Augsburgener Straße ist heute entgegen der Einbahnrichtung für den Radverkehr freigegeben.

Das Plangebiet ist gut in das Fußwegenetz von Untertürkheim angebunden. Besondere Relevanz haben die Augsburgener Straße in Ost-West Richtung sowie die Achse Bahnhofunterführung – Leonhard-Schmidt-Platz – Widdersteinstraße und die Großglocknerstraße in Nord-Süd-Richtung.

4. Grünplanung

Übergeordnetes Ziel ist der Erhalt der bestehenden Grünstreifen am Gleiskörper und im Südosten sowie die Anlage einer qualitätsvollen Durchgrünung des Gebietes. Im öffentlichen Raum soll Aufenthaltsqualität für die neuen Bewohner geschaffen werden. Es bietet sich an, das Gebiet beispielsweise über den Platz vor der Kirche mit dem Bestand zu verzahnen und hier ein „Entrée“ bzw. einen identitätsstiftenden „Eingangsplatz“ herzustellen. Der Platz soll multifunktional genutzt werden können, er dient darüber hinaus auch der Erschließung.

Die Baukörper sollen im Bereich der Innenhöfe intensiv begrünt werden. Dies bezieht sich auch auf Begrünungen auf Zwischengeschossen. Darüber hinaus ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

Wenn möglich, sollen die Dächer eine Dachbegrünung erhalten und Solaranlagen möglich sein. Regenwasser soll der Nutzung in den Gebäuden zugeführt werden und die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück umgesetzt werden. Befestigte Flächen sollen versickerungsfähig gestaltet werden, bzw. soll Retention auf den Grundstücken erfolgen.

Der Artenschutz ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten. Insbesondere ist das Vorkommen von Eidechsen zu prüfen, die bereits auf dem Gleisfeld nachgewiesen wurden. Vorhandene Bäume sollen möglichst erhalten werden. Dies gilt insbesondere für den Gehölzstreifen im Südosten des Plangebietes und entlang des Gleiskörpers.

5. Sonstige Planungen

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Projekt des „eigentümergeprägten Aufwertungsbereichs gemäß dem Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP) in Baden-Württemberg“. Dieser Bereich betreffen die Arlbergstraße, die Großglocknerstraße und die Augsburgische Straße. Der Träger dieser Initiative ist der Verein „Untertürkheim Mitten-drin“. Derzeit bereitet die Quartiersgemeinschaft den Antrag an die Landeshauptstadt Stuttgart vor, einen eigentümergeprägten Aufwertungsbereich durch Satzung festzulegen.

6. Inklusives Quartier

Der Planungsbereich ist als „Inklusives Quartier“ unter dem Motto „Wohnen, Leben und Arbeiten im Stadtviertel“ zu entwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen sind u.a. barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen für Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen.

Weitere Bausteine sind die Unterbringung einer inklusionsorientierten Kindertagesstätte und die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung. Dies kann in einem inklusiven Café, z. B. in Verbindung mit dem geforderten Wohnen für ältere Menschen/Wohnen für Seniorinnen und Senioren, der Kita, oder auch des Boardinghauses erfolgen.

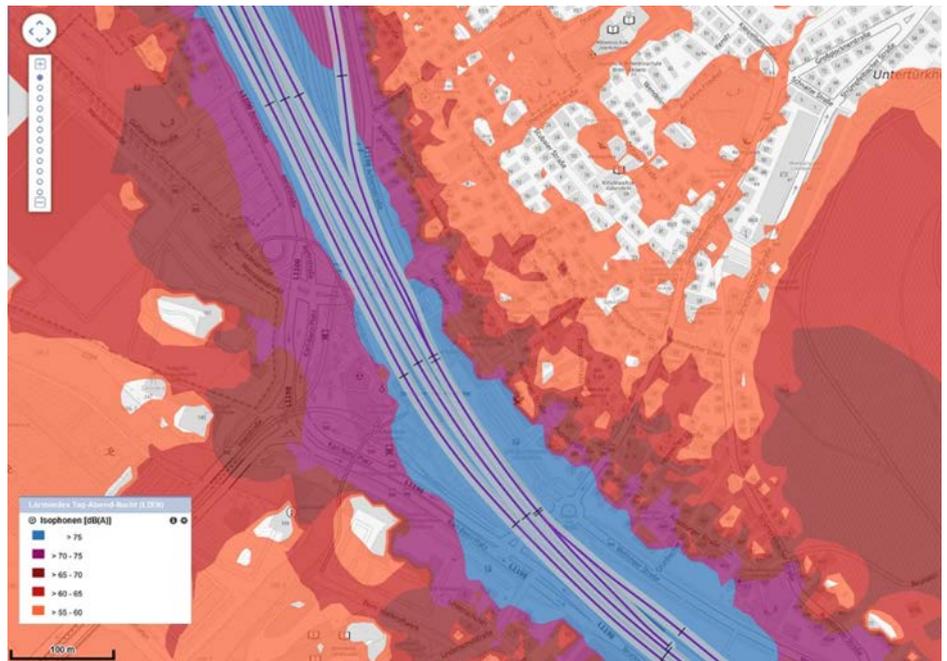
Entsprechende Kontakte wurden von der Sozialverwaltung und den Beauftragten für Menschen mit Behinderung hergestellt. Interessenten mit derartigen Betreiberkonzepten für die oben beschriebenen Nutzungen haben ihr Interesse bereits bekundet.

7. Topografie

Der Höhenunterschied zwischen dem Leonard-Schmidt-Platz und dem Kreisverkehr an der Großglocknerstraße beträgt ca. 2,0 m. An der südwestlichen Grenze des Plangebiets steigt das Gelände steil (ca. 4 - 5 m), zur Bahnlinie hin an.

8. Lärm

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben der, an dieser Stelle 6-gleisigen Bahnlinie Stuttgart - Plochingen, die von Personen-, sowie Güterverkehr stark frequentiert wird. Der Bahnhof Untertürkheim befindet sich in unmittelbarer Nähe. Daher ist das Plangebiet stark durch Lärmeinwirkung belastet.



Lärmkartierung Schiene Eisenbahnbundesamt 2017

Quelle:

<http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>

und weitere Karten zum Thema Lärm:

<https://gis6.stuttgart.de/maps/index.html?karte=umwelt&embedded=false&origin=intranet#basemap=0&scale=2256¢erX=1030200.2348380553¢erY=6237360.187422992>

Schalltechnische Anforderungen:

Aufgrund der starken Lärmeinwirkung sind Wohnungen zur Bahnabgewandten Seite zu orientieren. An der Bahnlinie selbst sind weniger lärmempfindliche Nutzungen anzuordnen. Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen.

9. Nutzungen

Die Größe des Planungsgebiets umfasst ca. 6 000 m².

Die erforderliche oberirdische Bruttogeschoßfläche beträgt ca. 11 000 m² ohne Anlieferungsflächen. Das Grundstück ist für die Nutzungsanforderungen knapp bemessen.

9.1 Lebensmittelmarkt

Der Zugang zum Lebensmittelmarkt ist idealerweise im Bereich des Leonhard-Schmidt-Platzes im Erdgeschoss anzuordnen. Die Verkaufsfläche ist mit ca. 1 100 m² vorzusehen. Die Nebenflächen für Sozialräume, Lager, Verwaltung, etc. sind mit ca. 600 m² zu berücksichtigen. Sozialräume, Verwaltung und Technik müssen nicht im EG untergebracht werden.

Die Anlieferung sollte über den Kreisverkehr, als eine baulich integrierte Anlieferung erfolgen.

9.2 Drogeriemarkt

Der Flächenbedarf für die Verkaufsfläche ist mit 600 m² anzunehmen. Die Nebenflächen für Sozialräume, Lager, Verwaltung, etc. sind ca. 150 m² zu berücksichtigen und müssen nicht im EG untergebracht werden.

Der Zugang soll im Bereich des Leonhard-Schmidt-Platzes platziert werden.

Die Anlieferung sollte über den Kreisverkehr, als eine baulich integrierte Anlieferung erfolgen.

9.3 AOK

Für die AOK ist ein Kundencenter im Erdgeschoß vorzusehen. Die Kundenfrequenz beträgt ca. 120 Personen am Tag. Der Flächenbedarf des Kundencenters beläuft sich auf ca. 500 m².

9.4 Postbank - Center-Filiale

Für das Kundencenter der Postbank, welches zusätzlich alle Dienstleistungen der Post im Hinblick auf die „gelben Leistungen“ (Briefmarkenverkauf, Briefannahme etc.) übernimmt, ist im Erdgeschoss eine Fläche von ca. 300 m² vorzusehen.

9.5 Ärztehaus

Aufgrund der bereits bestehenden Einrichtungen des Gesundheitswesens an der Großglocknerstraße ist das Ärztehaus vorzugsweise im Bereich Augsburgener/Großglocknerstraße unterzubringen. Der Flächenbedarf beträgt insgesamt ca. 600 m² als frei planbare Fläche zur späteren Unterteilung. Es sind 4 Arztpraxen, im Schnitt mit je 150 m² vorzusehen.

Beispielhaft sind folgende Raumgrößen vorgesehen:

Flur:	23 m ²
Anmeldung	10 m ²
Büro/Archiv	6 m ²
Behandlung 1	18 m ²
Behandlung 2	20 m ²
Behandlung 3	20 m ²
Spezialraum	20 m ²
Labor	4 m ²
Warten	12 m ²
Funktionsraum	13 m ²
WC	3 m ²

Eine Behinderten-Toilette kann für alle Praxen gemeinschaftlich vorgesehen werden.

Für die Erschließung der Praxen ist ein Aufzug zwingend notwendig. Je Praxis werden zwei Stellplätze benötigt.

Wünschenswert wäre noch eine Reservefläche von 600 m² für Gynäkologie und Orthopädie mit Physiotherapie.

9.6 Optiker

Der Optiker befindet sich derzeit an der Ecke Augsburger/Großglocknerstraße. Es ist sinnvoll diesen Standort aufgrund der Nähe zur bestehenden Apotheke beizubehalten, zudem auch das Ärztehaus in der Nähe angesiedelt werden sollte. Für den Optiker ist, wie bereits im bestehenden Gebäude vorhanden, eine Fläche von ca. 200 m² vorzusehen.

9.7 Wohnen für Menschen mit Behinderung auch als Wohngemeinschaft

Für betreutes Wohnen sind insgesamt ca. 1 000 m² vorzusehen. Davon entfallen voraussichtlich ca. 450 m² auf Wohnen für die Zielgruppe Menschen mit Autismus-Spektrum-Störung (ASS). Die Grenze der Wohnungsgröße bei Einzelwohnungen liegt bei 45 m² pro Wohnung. Es ist gewünscht einen Teil der Fläche für Wohnen in Wohngemeinschaften vorzusehen. Büro Abstellräume und WC sind extra unterzubringen. Weitere Nebenräume sind nicht notwendig.

9.8 Pflegeeinrichtung

Es ist eine Fläche für eine Pflegeeinrichtung mit 45 Plätzen (ca. 2 500 m²) vorzusehen. Grundsätzlich kann das Pflegeheim auch über dem Discounter oder Drogeriemarkt realisiert werden. Es ist zu berücksichtigen, dass das Pflegeheim nicht nur für ältere Menschen, sondern auch für Menschen mit Behinderung geeignet ist.

9.9 Kindertagesstätte

Der Flächenbedarf für die Kindertagesstätte beläuft sich auf ca. 600 m² bis 900 m² für eine 4- bis 6-gruppige Kita. Für den Außenspielbereich, der auch auf einer dafür geeigneten Dachfläche nachgewiesen kann, werden bis zu 850 m² benötigt. Die Kita soll inklusionsorientiert und barrierefrei ausgerichtet sein.

9.10 Boardinghaus

Es sind ca. 30 Zimmer mit einer Zimmergröße zwischen 25 m² und 40 m², Küchenzeile eingeschlossen, vorzusehen. Weiterhin wird ein Aufenthaltsraum und Nebenräume notwendig. Es ist die Möglichkeit einer inklusiven Bewirtschaftung zu berücksichtigen.

9.11 Café

Ein Café ist optional, als inklusives Projekt in Verbindung mit Altenwohnen oder Kita auszuweisen. Ein Zusammenhang zu anderen Nutzungen ist erwünscht.

9.12 Wohnen

Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss unterzubringen. Mindestens 400 m² Wohnfläche sind nachzuweisen, idealerweise als 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit durchschnittlich 65 m². Darüber hinaus können zusätzliche Wohnungen vorgesehen werden.

9.13 Stellplätze, Anlieferung und Tiefgarage

Zurzeit sind 85 Stellplätze in einer Tiefgarage vorhanden. Diese sind vom Kreisverkehr aus anfahrbar. Weiterhin sind auf dem Parkdeck ca. 80 öffentliche Stellplätze vorhanden. Auch diese sind vom Kreisverkehr anfahrbar. Zusätzlich sind sie heute auch von der Augsburgener Straße aus erschlossen.

Die ca. 165 vorhandenen Stellplätze sind in die Planung aufzunehmen und zusätzlich zu den durch die hinzukommende Nutzung entstehenden Stellplatzbedarf nachzuweisen. Darüber hinaus können zusätzliche private Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die Erschließung soll zukünftig ausschließlich vom Kreisverkehr über eine einzelne neue Zufahrt erfolgen. Die Anlieferung soll ebenfalls über diese Zufahrt in einem in das Gebäude bzw. in die Untergeschosse integrierten gemeinsamen Ladehof ausschließlich auf privater Fläche erfolgen. Der Ladehof muss das gleichzeitige Be- und Entladen eines LKWs und eines Transporters ermöglichen. Die Warenanlieferung erfolgt über LKWs mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t, Gesamtlänge 10,00 m, Höhe 4,00 m, Breite 2,80 m. Sämtliche Durchfahrten und Fahrwege des Anlieferverkehrs auf dem Grundstück sind dementsprechend auszulegen.

Für die neu hinzukommenden Nutzungen sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung der ÖPNV-Anbindung des Plangebiets nachzuweisen. Für die Wohnnutzung ist von 0,5 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit auszugehen.

In der Tiefgarage sind 5 zusätzliche Stellplätze für Car-Sharing-Anbieter vorzusehen.

Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der LBO. Private Stellplätze sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung herzustellen. Fahrradabstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über für den Radverkehr nutzbare Rampen (Längsneigung < 10%) zugänglich sein. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen. Die Abstellflächen sind zielnah an den Treppenhäusern / Eingängen anzuordnen. Die Zuwegung per Rad von und nach außen soll über möglichst nur eine Tür erfolgen (Vermeidung von mehreren Türen hintereinander).

9.14 Elektromobilität

Es sind zunächst 20 % der Pkw-Stellplätze mit der notwendigen Ladeinfrastruktur zum Langsamladen auszurüsten. Die Elektroinstallation ist ausreichend zu dimensionieren, eine spätere Vollausstattung ist zu berücksichtigen. **Die Anforderungen der Post sind zu beachten.**

10. Sonstiges

In dem Plangebiet ist ein Abwasserkanal entlang des Bahnhofes auf den Flurstücken 201/1 und 200/3 vorhanden sowie Leitungen am Kreisverkehr.

11. Bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Gemischte Baufläche, zentrale Lage“, dar. Diese wird gegliedert durch die Darstellung „Grünkorridor/Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche“ zwischen Bahnhofsgebäude, Leonhard-Schmidt-Platz und Widersteinstraße. Alle Gebäude stehen zur Disposition.

Das Planungsgebiet liegt größtenteils in der „Erhaltungssatzung für Gebiete der Städtebaulichen Gesamtanlagen“ (1988/015) und teilweise im „Stadterneuerungsvorranggebiet 17 –Untertürkheim -“.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Untertürkheim“ (2015/002) - und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart von 2008.

12. Künftiges Planungsrecht/Planungskonzept

Es ist vorgesehen den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachterverfahrens zu ändern. Die künftigen Festsetzungen sollen die geplanten Nutzungen wie Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen sichern. Vor allem soll eine höhere Baudichte ermöglicht werden. Dabei wird die zentrale Funktion i. S. des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Untertürkheim unterstützt und eine entsprechende Entwicklung ermöglicht.

Diese Ziele lassen sich nur mit der Festsetzung „Kerngebiet“ (MK) umsetzen. Die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) kann angestrebt werden. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht vorgegeben.

Damit lässt sich auch die gewünschte Nutzungsintensivierung verwirklichen. Die Bebauung muss sich in Maßstab und Gliederung in den Kontext einfügen. Der Bebauungsplan soll die künftige Erschließung des Planungsgebietes festlegen und die Aufenthaltsqualität der Straßenräume verbessern. Die Wohnnutzung im Plangebiet oberhalb der Erdgeschosse kann durch entsprechende Festsetzungen für das MK-Gebiet festgesetzt werden.

Die gebäudetypologische Ausrichtung sowie die Ausbildung der Fassaden in den EG-Zonen sollen eine deutlich ablesbare publikumswirksame Nutzung erkennen lassen und gestalterisch auf die umgebende Bebauung reagieren.

13. Bürgerbeteiligung

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zum städtebaulichen Rahmenplan können unter:
<https://www.stuttgart-meine-stadt.de/content/bbv/details/89/> eingesehen werden.