

Stuttgart, 25.05.2018

Mehrfachbeauftragung für einen städtebaulichen Wettbewerb „Bereich Plieningen Straße 140“ in Stuttgart-Möhringen Benennung der Preisrichter als Unterausschuss des UTA

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	12.06.2018
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	13.06.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.06.2018

Beschlussantrag

1. Vom Inhalt der Ausschreibungsunterlage (Anlage 1) wird Kenntnis genommen.
2. Der Mehrfachbeauftragung für den städtebaulichen Wettbewerb „Bereich Plieningen Straße 140“ in Stuttgart-Möhringen wird zugestimmt.
3. Der Bildung eines Unterausschusses Mehrfachbeauftragung „Bereich Plieningen Straße 140“ in Stuttgart-Möhringen des Ausschusses für Umwelt und Technik mit der in Anlage 2 dargelegten Besetzung der Juroren wird zugestimmt.

Begründung

Planungsanlass

Die Hines Immobilien GmbH Stuttgart strebt eine städtebauliche Neuordnung des Grundstücks Plieningen Straße 140 südlich der Plieningen Straße im Stadtbezirk Möhringen an. Das Areal ist derzeit lediglich im südwestlichen Bereich baulich genutzt und weist einen hohen Flächenanteil offener Parkierungsflächen auf. Es besteht daher ein grundsätzliches Entwicklungspotenzial des Areals, womit auch der Gewerbestandort an der Plieningen Straße/Landhauskreuzung mit dem östlich angrenzenden Pressehaus und dem nördlich liegenden Standort der Daimler AG gestärkt werden kann. Das Areal ist mit dem unmittelbaren Anschluss an die B 27 bzw. die nahe A 8 sowie der angrenzenden Stadtbahn-Haltestelle (U 3 Vaihingen - Plieningen) sehr gut angebunden.

Die derzeit großflächigen Parkierungsflächen stellen keine angemessene Nutzung des Grundstücks dar. Die Eigentümerin beabsichtigt durch Neuordnung und bauliche Entwicklungen in Abschnitten eine zeitgemäße Quartiersbildung zu einem attraktiven Büro- und Dienstleistungsstandort. Diese Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprechen den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart einer nachhaltigen, qualitätsvollen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

Im Rahmen eines kooperativen Planungsverfahrens mit acht Planungsbüros sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal geklärt werden. Für das Grundstück werden - im Sinne einer städtebaulich-freiräumlich, funktional und wirtschaftlich ausgeprägten Entwurfslösung - nachhaltige und sich in den Kontext des Ortes einfügende Bebauungskonzepte gesucht, die eine angemessene künftige Bebauung darstellen.

Auslobung

Der mit der Stadt abgestimmte Text der Auslobung liegt in Anlage 1 dieser Gemeinderatsdrucksache bei. Zudem sind ausgewählte Anlagen der Auslobung (insbesondere die von Hines erstellte Machbarkeitsstudie) beigelegt. Auf folgende Aspekte der Auslobung wird besonders hingewiesen:

- Ziel des kooperativen Planungsverfahrens ist das Erlangen eines städtebaulich-architektonischen Bebauungskonzeptes, welches durch seine städtebauliche Gestalt, Maßstäblichkeit und Baukörpergliederung eine konzeptionelle Antwort auf die stadträumliche Situation geben soll.
- Die zukünftige Nutzung des Areals soll ihren Schwerpunkt in einer zeitgemäßen Arbeits- und Bürostruktur haben. Zudem sind Ergänzungsnutzungen wie Fitness, Eventbereiche, Gastronomie oder ggf. eine Hotelnutzung nach Auffassung der Auftraggeberin vorstellbar.
- Die Auftraggeberin strebt eine Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 2,4 an, was einer anrechenbaren Grundfläche von 112.000 m² entsprechen würde.
- An der im rechtswirksamen Bebauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhe von 40 m ist auch zukünftig grundsätzlich mit Blick auf die stadtklimatischen Auswirkungen festzuhalten. Zudem sollen im Plangebiet zwei stadtklimawirksame Durchlüftungsschneisen in Nord-Süd-Richtung mit einer Breite von 20 m erhalten bleiben.
- Die Erschließung soll nach wie vor über die Plieninger Straße im nordöstlichen Grundstücksbereich erfolgen. Entlang der Plieninger Straße soll der an das Plangebiet angrenzende Seitenraum mit einer doppelten Baumreihe neu gestaltet werden. Der bestehende Pflanzstreifen auf dem Grundstück soll dabei soweit wie möglich erhalten bleiben bzw. fortentwickelt werden (Mindestbreite 10 m). Auf der Südseite des Grundstücks ist anstelle des heutigen gemeinsamen Geh- und Radwegs ein separater Gehweg und Radweg mit einer größeren Gesamtbreite vorzusehen. Durch die veränderte Verkehrsraumgestaltung wird es im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich zu Eingriffen zulasten der Auftraggeberin kommen. Eine Quartiersdurchwegung zwischen der Stadtbahnhaltestelle „Landhaus“ südlich des Plangebietes und der Plieninger Straße im Norden soll im Wettbewerb geschaffen werden.
- Die Neuordnung soll phasenweise geschehen. In der Auslobung wird von folgenden Bauabschnitten ausgegangen:
 1. Bauabschnitt: Errichtung eines Parkdecks zur flächensparenden Konzentration der vorhandenen (und weiter benötigten) Stellplätze, z. B. im nordöstlichen Grundstücksbereich an der Plieninger Straße
 2. Bauabschnitt: Errichtung der Tiefgarage sowie der neuen Bürogebäude unter Einhaltung des bestehenden Planungsrechts auf den freigelegten Flächen

3. Bauabschnitt: Aufgabe der nunmehr ersetzten Stellplätze im nordwestlichen Grundstücksbereich und Neubebauung dieses Bereiches
4. Bauabschnitt. Ggf. Abriss des Bestandsgebäudes Plieninger Straße 140, Neubau Bürogebäude

Planungsrecht und geplantes Bebauungsplanverfahren

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Bereich eine Gewerbliche Baufläche (G) sowie für einen Teilbereich eine gemischte Baufläche Verwaltung (MV) dar. Die Flächen liegen im Geltungsbereich folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne: „Gewerbegebiet Plieninger Straße Süd“, 1974/15; „Plieninger Straße /Kurt-Schumacher-Straße“, 1979/17.

Im Anschluss an die Durchführung der Mehrfachbeauftragung wird angestrebt, das Planungsrecht in einem Bebauungsplanverfahren zu ändern. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung soll die Grundlage für den hierzu auszuarbeitenden Bebauungsplan werden. Hierbei zeichnet sich insbesondere die Erhöhung der bisher zulässigen Geschossflächenzahl von 1,5 ab. Die der Ausschreibung zugrunde gelegte Ausschöpfung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (2,4 für Gewerbegebiete) wird aus städtebaulicher Sicht als vertretbar und für den Standort als angemessen angesehen.

Einzelne Bauvorhaben der Neuordnung des Areals sollen bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes genehmigt werden. Hierzu wird jedoch eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung erforderlich werden (teilweise sind nur Betriebe und Anlage für Druck und Verlag zulässig).

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Text der Ausschreibung mit ausgewählten Anlagen
2. Zusammensetzung der Sachjuroren aus dem Unterausschuss Mehrfachbeauftragung
„Plieninger Straße 140“

