

Stuttgart, 27.06.2023

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Ostendstraße / SSB-Areal (Stgt 323) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost  
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	11.07.2023
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	12.07.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	18.07.2023

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Ostendstraße / SSB-Areal (Stgt 323) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufzustellen.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 6. März 2023.

**Begründung**

Die Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) planen im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart den Neubau von Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie sozialer und kultureller Nutzungen auf dem Ostendareal. Mit der Bebauung der beiden letzten Baufelder und der Neugestaltung der zugehörigen Freiflächen soll der Abschluss der Quartiersentwicklung innerhalb des Geltungsbereiches vollzogen werden. Um für die letzten Baufelder im Quartier qualifizierte Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgezeigt zu bekommen, wurde ein nicht offener Planungswettbewerb nach RPW ausgelobt. Das Wettbewerbsergebnis wurde am 15. Juni 2023 durch ein Preisgericht gekürt.

Auf dem Plangelände sollen dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum in Form von neuen Wohnungen (Mietwohnungen) sowie der Bedarf an pflegenahem Wohnen mit Pflege-WGs und einer Tagespflege im Quartier gedeckt werden. Des Weiteren soll die

Stadtteilbibliothek neue Räumlichkeiten erhalten sowie weitere Gewerbeeinheiten und soziale, kulturelle Nutzungen v. a. in den Erdgeschosszonen entstehen, um den Nahversorgungsstandort am Ostendplatz zu ergänzen und nachzuverdichten. Im Rahmen der Realisierung soll ebenfalls die Erschließung mit Parkierung neu geordnet und die Freiräume gestalterisch aufgewertet werden.

Für den Planbereich existiert bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan aus dem Jahre 2005, der in seinen Grundzügen nach wie vor den städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Im Rahmen des durchgeführten Planungswettbewerbs wurden jedoch weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten des Städtebaus hinsichtlich Dichte, Überbaubarkeit und Höhenentwicklung aufgezeigt sowie neue gestalterische Leitsätze für die Aufwertung der teilweise defizitären Freiräume und der Erschließung entwickelt. Das bisher geltende Planrecht lässt des Weiteren die Umsetzung der Neuplanung auch im Hinblick auf weiteren Wohnraum im Quartier nicht zu. Im Verfahren soll hierbei auch eine differenzierte Festsetzung von den bisher im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten (MK) in Bezug zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Quartiersinneren geprüft werden. Daher ist eine Änderung des geltenden Planungsrechtes erforderlich. Das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs bildet hierbei die Grundlage.

### **Wohnen/Pflegeinfrastruktur**

Neben dem planerischen Ziel, einen vielfältigen Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen und Wohnformen im Quartier unterzubringen, sind des Weiteren Sonderwohnformen auf einer Nutzfläche von ca. 3.800 qm in Form von pflegenahem Wohnen und einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen sowie eine Tagespflege vorgesehen. In Ergänzung dieser Nutzungen ist ein Quartiersraum/Nachbarschaftscafé im Erdgeschoss unterzubringen.

### **Stadtteilbibliothek**

Innerhalb des neuen Quartiers ist in einem der Erdgeschosse die Stadtteilbibliothek mit ca. 1.200 - 1.500 qm Nutzfläche geplant. Die entsprechenden Flächenanforderungen und -bedarfe an eine optimale Nutzung sind in der Auslobung zum Wettbewerb in einem zu erfüllenden Raumprogramm vorgegeben.

### **Quartiersplatz**

Ziel des Wettbewerbs ist u. a. die Planung eines autofreien, zentralen, grünen Quartiersplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität - in Verlängerung der Jakob-Holzinger-Gasse. Eine flexible Nutzung des Platzes z.B. durch den Wochenmarkt (5 doppelte und 20 einfache Stände) soll neben begrünten Flächen sowie Spielflächen ermöglicht werden. Eine barrierefreie Durchwegung durch das Quartier, vor allem die Hauptverbindung von Ost nach West, muss dabei berücksichtigt werden. Der Quartiersplatz soll durch angrenzende Erdgeschosszonen belebt und aktiviert werden. Den Belangen der Anpassung an den Klimawandel ist besondere Bedeutung beizumessen, Hitzeinseln sind zu vermeiden.

### **Erfolgte Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsbeteiligung**

Dem Wettbewerbsverfahren wurde eine Bürgerbeteiligung vorgeschaltet, deren Ergebnisse in die Auslobung zum Wettbewerb eingeflossen sind. Die vollständige Dokumentation der Bürgerbeteiligung mit den gesammelten Anregungen wurde der Auslobung zum Wettbewerb als Anlage beigefügt und diese finden auch weiterhin Eingang in die Planung.

## **Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss soll zusammen mit dem Siegerentwurf des Wettbewerbs eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt werden.

## **Klimarelevanz**

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch die SSB AG getragen. Hierzu haben die Stadt und die SSB AG am 13. Januar 2023 eine Vereinbarung abgeschlossen.

Das Vorhaben fällt unter das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Mit der SSB AG wird im weiteren Verfahren ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher die Konditionen nach SIM regelt. Hierüber wurde bereits eine Vorvereinbarung abgeschlossen.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 27. Juni 2023
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 6. März 2023

<Anlagen>