

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	443
		<b>TOP:</b>	4
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	922/2023
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	07.11.2023		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Frau Clemens-Martin, Herr Donn (beide ASW)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Herud / as		
<b>Betreff:</b>	<b>BPlan mit Satzung ü. örtl. Bauvorschriften Quartier Plieninger Str./Kurt-Schumacher-Str. (Mö 241) im Stadtbez. Stuttgart-Möhringen</b> <b>- Fortführungsentscheidung</b> <b>- Einbringung -</b>		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 26.10.2023, GRDRs 922/2023, mit folgendem

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.

Die Beratungsunterlage ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigefügt.

Pläne zu der im Betreff genannten Angelegenheit sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Herr Donn (Amt für Stadtplanung und Wohnen, ASW) führt in das Thema ein und erinnert an das gemeinschaftliche Vorhaben von Verwaltung und Bauträger, aus der reinen Büronutzung ein gemischtes Quartier zu gestalten. Ziel sei es, die hohe Dichte aus dem Wettbewerb beizubehalten. Ein Grund dafür sei die Tatsache, dass an dieser Stelle bisher keine Infrastruktur vorherrsche. Für den gesamten Bereich Fritz-Ulrich-Weg, Stöfflerweg usw., der durch die B27 von Möhringen getrennt ist, ergebe sich dadurch die Chance, ein neues Quartier zu schaffen. Bürofläche solle nach wie vor ein signifikanter Teil bleiben. Die Verwaltung werde daneben den gesamten Bereich, der sich bekanntlich in Transition befinde, wie das ehemalige Daimler-Headquarter, die Sternhäule, das Pressehaus und der Bereich um das Musical, strategisch beleuchten, aber hierbei in Bezug auf das Quartier Plieninger Straße nicht auf Ergebnisse warten. Ziel sei es, sofern alle nötigen Gutachten vorlägen, das Verfahren schnellstmöglich voranzutreiben und auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten. Diese sei bereits erfolgt und müsse trotz geänderter Rahmenbedingungen nicht wiederholt werden. Die Verwaltung sichert zu, das Projekt weiterzuverfolgen, kann für das nächste Jahr allerdings noch keinen verbindlichen Zeitplan vorgeben. Über die genauere Planung informiert im Anschluss Frau Clemens-Martin (ASW). Sie berichtet im Folgenden im Sinne ihrer Präsentation.

Danach weist BM Pätzold noch einmal auf die große Zahl an (geförderten) Wohnungen hin. Das wichtigste Ziel der Verwaltung sei nun, den Bebauungsplan so zügig wie möglich fortzuschreiben und den Beschluss für ein gemischtes Quartier zu fassen. Aus Sicht der Verwaltung sei die hohe Dichte gerechtfertigt, um die soziale, kulturelle und sonstige Infrastruktur sicherzustellen. Es sei der erste Schritt hin zu einer Entwicklung des gesamten Gebiets, mit dem Ziel, einen Rahmenplan zu erstellen. Er weist darauf hin, dass es in der weiteren Planung noch zu Änderungen kommen könne, da man sich aktuell noch in der Abstimmung befinde.

Ihren Dank für die Präsentation äußern StRin Schiener (90/GRÜNE), StR Dr. Vetter (CDU), StRin Schanbacher (SPD), StR Urbat (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), StRin Königeter (PULS), StR Serwani (FDP), StR Schrade (FW) und StR Dr. Mayer (AFD).

Es sei sehr erfreulich, so StRin Schiener, dass sich Verwaltung und Bauunternehmung zusammengefunden hätten, um ein gemischtes Quartier mit 400 Wohneinheiten (WE) im Rahmen der städtebaulichen SIM-Vereinbarung zu entwickeln. Außerdem befürwortet sie die Erstellung eines Rahmenplans aufgrund der fortschreitenden Entwicklung des Gebietes. Unklar sei nach wie vor, was mit der ehemaligen Daimler-Zentrale und dem großen Parkplatz entlang der B27 geschehe. Sie wirft die Frage auf, warum die sehr gute Erstellung eines Rahmenplans nicht für das gesamte Gebiet vorgesehen

werde. In Bezug auf den Radweg, der in Ost-West-Richtung verlaufe und Möhringen mit Plieningen verbinde, weist die Stadträtin darauf hin, Degerloch wünsche sich bereits seit Jahrzehnten eine Nord-Süd-Verbindung zwischen Degerloch und Waldheim und man möge diesen Umstand in die Betrachtung rund um einen Rahmenplan einbeziehen. Da in der Vorlage erneut eine Hotelnutzung erwähnt wird, erinnert sie an die Diskussion im Zuge des Wettbewerbs, bei der man sich damals gegen ein Hotel in diesem Gebiet ausgesprochen habe. Über dieses Thema sollte im Möhringer Bezirksrat noch einmal gesprochen werden. Nicht aus dem Blick verlieren dürfe man darüber hinaus eine Verbindung des Gebietes in den Westen nach Möhringen, Richtung Salzäcker, wo sich auch die Schule befinde.

StR Dr. Vetter äußert sich sehr erfreut darüber, dass das Thema „Urbanes Gebiet“ umgesetzt werde. Stuttgart könne kaum solche Gebiete ausweisen, weshalb diese Möglichkeit umso erfreulicher sei. Eine Verständnisfrage hat er zum Punkt der frühzeitigen Beteiligung. Hier habe er den Vorsitzenden so verstanden, dass keine entsprechende Beteiligung erforderlich sei. Die Ausführungen von Frau Clemens-Martin ließen aber auf das Gegenteil schließen. Man müsse den Blick auf das gesamte Areal richten. Auf der gegenüberliegenden Seite seien nun 400 Mitarbeiter der Firma Bechtle eingezogen, und diese würden sich mehr Belegung auf dem Campus wünschen, was an dieser Stelle allerdings nicht möglich sei. Durch das Engagement des Investors würde es nun zu dieser Belegung kommen, von der auch das Gebiet unterhalb der Stadtbahnlinie profitieren werde. Dafür und für die Tatsache, dass Stuttgart somit einen Nettozuwachs von 400 Wohnungen verzeichnen könne, spricht der Stadtrat seinen großen Dank an den Investor aus. Positiv hervorheben möchte er den Austausch des geplanten Parkhauses durch eine Tiefgarage, wodurch mehr Raum für Büro- und Wohnfläche zur Verfügung stehen würde. Hinsichtlich der angrenzenden Bebauung sieht er den Sachverhalt etwas differenzierter. Die Druckerei sei seiner Meinung nach nicht angrenzend an die Fläche, an der das Parkhaus ehemals geplant gewesen sei. Der Fläche gegenüber liegen würden zwei Verwaltungsgebäude, die der geplanten Bebauung nicht im Wege stehen sollten. Beim Thema „Grüne Fuge“ hoffe er auf die Einplanung von Außengastronomie mit Aufenthaltsqualität, die einer Belegung des Quartiers dienlich wäre. Die Gebäudehöhen bzw. die Geschosse würden seiner Meinung nach immer auch mit der räumlichen Nutzung zusammenhängen, und hierbei sei etwas Flexibilität wünschenswert, sollte festgestellt werden, dass ein halbes Geschoss mehr hier oder da von Nutzen wäre. Ob der Investor ein Hotel baut oder nicht, will der Stadtrat diesem überlassen. Mit Blick auf die Kelley Barracks erhoffe er sich ebenfalls die Chance auf eine gewisse Partizipation am entstehenden neuen Quartier. Zuletzt wünsche er sich die direkte Anbindung der U3 ohne Umstieg am Möhringer Bahnhof in die Stadt, damit die Attraktivität für Arbeitnehmer, den ÖPNV zu nutzen, gesteigert werde. Vor dem Hintergrund, dass viele Wohnungsbauprojekte in Stuttgart stillstehen, hoffe er sehr, der Bebauungsplan werde im nächsten Jahr auf den Weg gebracht, damit die weitere Vorgehensweise des Investors umgesetzt werden könne.

Ihrem Vorredner schließt sich StRin Schanbacher an und bedankt sich beim Investor für seine Zusammenarbeit in dieser Sache, gerade vor dem Hintergrund, dass aktuell wenig gebaut werde. Den Gestaltungsbeirat bei der Planung wieder mit einzubeziehen, hält sie für einen guten Vorschlag, vor allem im Hinblick auf die Frage, wie denn ein Quartier von morgen aussehe. Sicher sei die soziale Infrastruktur wichtig, aber auch die Daseinsversorgung bzw. der Einzelhandel sollte dort seinen Platz finden. Hinsichtlich der Freiflächen spricht sie sich ebenfalls wie StR Dr. Vetter für Orte mit großem Aufenthaltscharakter aus. Sehr positiv anzusehen sei die Ausweisung eines urbanen Gebie-

tes, das flexibel bezüglich der Bedarfe genutzt werden könne. Wo früher noch Gewerbe gewesen sei, könne auch Wohnen möglich sein und umgekehrt. Davon verspreche sich ihre Fraktion sehr viel. Die Diskussionen um dieses Gebiet seien im Bezirksbeirat immer sehr groß gewesen, wobei eine der Forderungen das Thema Wohnen gewesen sei. Die Stadträtin verweist auf die Diskrepanz von 550 WE bei der letzten Präsentation und aktuell geplanten 400. Sie vermutet, die Geschossfläche bzw. die Höhenentwicklung könne der Grund für die Reduzierung sein. Hier wünsche sie sich Transparenz für die Diskussion, da immer wieder mal WE entfallen würden. Die Anzahl der Wohnungen ergebe sich aus einer groben Berechnung, so BM Pätzold. Vorher seien sehr viele kleine Wohnungen geplant gewesen, jetzt seien es 90 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit. Auch die sozialen Einrichtungen, wie Kita und Pflegeeinrichtung, wirkten sich auf die Anzahl an WE aus. Ziel sei es, eine ordentliche Wohnungsmischung umzusetzen. StRin Schanbacher führt weiter aus, auch ihre Fraktion freue sich sehr darüber, dass an dieser Stelle entwickelt werde, was an anderen Orten leider nicht der Fall sei. Das Gebiet werde Möhringen sicherlich bereichern, aber man dürfe die Ortsmitte nicht aus dem Blick verlieren oder gar vernachlässigen.

Man habe damals beim Wettbewerb bewusst die Höhe der Gebäude begrenzt, erläutert StR Urbat, und dabei wolle er es auch belassen. Wie StRin Schiener verstehe er nicht, weshalb man an dieser Stelle ein Hotel brauche, denn in der Umgebung gebe es genug. Auch wenn sie ursprünglich nicht geplant gewesen sei, könne seine Fraktion mit der Tiefgarage leben, da sich nun ja auch der Charakter des Gebietes verändert habe.

StRin Königeter ergänzt, sie habe sich den Bebauungsplan unter dem Gesichtspunkt „Schwammstadt“ betrachtet und könne hierbei einen zufriedenstellenden Anteil an Grünflächen feststellen. Positiv hervorheben könne man auch den Erhalt des Baumbestandes und die Retentionsfläche im Norden. Grünflächen seien je nach Gestaltung, Bepflanzung und Bodenbeschaffenheit unterschiedlich wasseraufnahmefähig und wasserdurchlässig. Daran schließt sie die Frage an, ob es innerhalb des Bebauungsplans die Möglichkeit gebe, Festsetzungen bezüglich der Grünflächengestaltung zu treffen, damit diese eher Wasser aufnehmen. Eventuell seien derartige Festsetzungen auch hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit im Bereich der befestigten Bodenflächen möglich. Hinsichtlich des Bodenbelags ergänzt BM Pätzold, man werde eine Grünfläche festlegen, die eine Versickerung ermögliche. Aktuell sei man in der Abstimmung eines Freiflächenplans.

StR Serwani schließt sich den Ausführungen und Fragen seiner Vorredner an. Die Entscheidung, ob es ein Hotel geben werde, solle man dem Investor überlassen. Seiner Meinung nach ist die Verfahrensdauer recht lange, hier würde er eine Verkürzung begrüßen.

Auch StR Schrade und seine Fraktion sind sehr erfreut über die weitere Entwicklung in Möhringen. Das Gebiet an sich könne einen Mehrwert für das südlich angrenzende Wohngebiet mit sich bringen, aber natürlich müsse man im Blick behalten, was dies für den Einzelhandel im Möhringer Ortszentrum bedeute. Hinsichtlich der beiden geplanten Radwegverbindungen - nördlich des Areals an der Plieninger Straße und südlich entlang der Stadtbahn-Trasse - fragt der Stadtrat nach der Notwendigkeit beider Radwege. Seiner Meinung nach sei die Konzentration auf einen gut ausgebauten Radweg ausreichend. Daran anschließend stellt er die Frage, ob die Verwaltung die geplanten Radwege denn auch im Bereich hinter dem Pressehaus so fortsetzen könne.

StR Dr. Mayer schließt sich zum Teil den Ausführungen seiner Vorredner an. Auch er ist der Meinung, man könne die Entscheidung darüber, wie viele Stellplätze für ein Areal dieser Größenordnung notwendig seien, sicher den verantwortlichen Planern des Investors überlassen. Dies gelte auch für die Entscheidung, ob die Zahl der Stellplätze nach oben hin zu begrenzen sei. Ob ein Hotel gebaut werden solle oder nicht, überlässt er ebenfalls dem Investor. Eine Beschleunigung des Verfahrens könne sicherlich durch den Verzicht auf eine erneute frühzeitige Beteiligung erreicht werden. Allerdings berge dies gewisse Gefahren, auch im Hinblick auf den Bezirksbeirat Möhringen. Daher weist er noch einmal auf die erforderlichen Gutachten hin.

BM Pätzold ergänzt, man sei aktuell noch in der städtebaulichen Planung. Viele Detailfragen, die angeregt wurden, seien erst im weiteren Verfahren, wenn nicht gar im Bauantragsverfahren, zu klären. Der Verwaltung gehe es zunächst darum, einen Grundsatzbeschluss über die Baumasse in einem gemischten Gebiet mit Schwerpunkt Wohnen zu erhalten. Sobald der Beschluss abgestimmt sei, werde die Verwaltung offene Fragen - auch zu benötigten Gutachten - mit dem Investor klären. Bezüglich des Hotels hält er Folgendes fest: Man habe ein MU (Urbanes Gebiet), welches viel Flexibilität ermögliche. Ob ein Hotel komme oder nicht, entscheide der Investor. Schließlich wisse man auch noch nicht, wie groß die Büroeinheiten werden oder gar welche Büros sich dort ansiedeln.

Frau Clemens-Martin ergänzt, es gehe nicht darum, möglichst viel Grünfläche in diesem Gebiet zu haben. Wichtiger sei es, die Spielflächen für Kinder öffentlich zu belassen, um die Qualitätssicherung für die Zukunft gewährleisten zu können. Die restlichen Flächen könne man sich beim Investor als öffentlich genutzte Flächen vorstellen. Von daher werde man nicht den gesamten Baumbestand erhalten können, denn man wolle qualifizierte, nutzbare Freiflächen für die Wohnbevölkerung schaffen.

Zur Nachfrage von StR Dr. Vetter, ob die beiden Grünflächen beim Investor verblieben, erklärt Frau Clemens-Martin, es sei angedacht, zumindest die Spielflächen für Kinder und Jugendliche ins Eigentum der Stadt zu überführen. Hintergrund seien die Sicherheitsanforderungen an Spielplätze, die sehr hoch seien, und daher regelmäßig überprüft werden sollten. In diesem Fall werde das Garten-, Friedhofs- und Forstamt diese Arbeiten übernehmen, ergänzt Herr Donn. BM Pätzold merkt an, man werde versuchen, möglichst effizient mit diesen Flächen umzugehen, da man von den begrenzten Ressourcen des Garten-, Friedhofs- und Forstamts zur Pflege wisse. Man sei bemüht einen Weg zu finden, der beiden Seiten gerecht werde.

BM Pätzold stellt fest:

Die GRDRs 922/2023 ist einstimmig eingebraucht.

Zur Beurkundung

Herud / as

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)  
wg. STA
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister  
SSB  
VVS
  2. OB/82
  3. OB-KB
  4. S/OB  
*S/OB-Mobil*  
*S/OB-Wohnen*
  5. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)
  6. Referat SOS  
Amt für öffentliche Ordnung  
Branddirektion (2)  
Amt für Sport und Bewegung
  7. Referat JB  
Schulverwaltungsamt (2)  
Jugendamt (2)
  8. *Referat SI*  
*Sozialamt*  
*ELW*
  9. Referat T  
Hochbauamt (2)  
Tiefbauamt (2)
  10. *BezA Möhringen*
  11. Amt für Revision
  12. L/OB-K
  13. Hauptaktei
  
- III.
  1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
  2. CDU-Fraktion
  3. SPD-Fraktion
  4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION*  
*LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
  5. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
  6. FDP-Fraktion
  7. *Fraktion FW*
  8. *AfD-Fraktion*
  9. *StRin Yüksel (Einzelstadträtin)*