

Stuttgart, 30.03.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Eiermann-Campus/Pascalstraße und Aufhebung Planungsrecht Flst.  
5944/10 im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 275)  
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	12.04.2016
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	12.04.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.04.2016

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Eiermann-Campus/ Pascalstraße und Aufhebung Planungsrecht Flurstück 5944/10 im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 275) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen, um nördlich der Pascalstraße eine zusätzliche Bebauung auf Grundlage eines noch zu erarbeitenden Gesamtkonzepts zu ermöglichen und damit einen angemessenen Umgang mit dem denkmalgeschützten Ensemble zu sichern. Südlich der Pascalstraße soll der für das Flurstück 5944/10 geltende Bebauungsplan 1968/61 Pascalstraße (alte B14) aufgehoben werden.

Der künftige Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist auf dem Titelblatt der Anlage Allgemeine Ziele und Zwecke dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 15. Januar 2016.

**Kurzfassung der Begründung**

Denkmalschutz

Der für die damalige IBM Hauptverwaltung von Architekt Egon Eiermann geplante und in den Jahren 1969 bis 1972 errichtete Campus - bestehend aus den 3 Pavillons sowie einem Kantinegebäude mit Freifläche - steht seit dem Jahr 2000 als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (Sachgesamtheit) unter Denkmalschutz. Diese IBM-Gebäudegruppe, die im Jahr 1984 durch einen den Duktus der Eiermann-Bauten auf-

greifenden weiteren Pavillon vom Architekturbüro Kammerer und Belz ergänzt wurde, zählt zu den außergewöhnlich gut überlieferten Werken des Architekten. Als gelungenes „Alterswerk“ besitzt sie einen hohen Stellenwert innerhalb seines Gesamtwerks. Um einen Weg aufzeigen zu können, den Erhalt des Eiermann-Campus zu sichern, wurde im Sommer 2013 ein Kolloquium unter der Leitung von Herrn Oberbürgermeister Kuhn anberaumt. In diesem Kolloquium wurde in einer Abfolge von 3 Sitzungen ausgetestet, welche Optionen bestehen, um durch bauliche Ergänzungen den denkmalgeschützten Gebäudebestand unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten etc. weitestgehend erhalten zu können.

Nach dem bisherigen Planungsrecht aus dem Jahr 1968 ist die gewünschte zusätzliche Bebauung nicht möglich. Lediglich ca. 10 000 m<sup>2</sup> zusätzliche Geschossfläche wären nach dem geltenden Planungsrecht noch realisierbar.

Im Zielbeschluss zur Entwicklung des Eiermann-Campus im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen, den der Gemeinderat am 26. September 2013 beschlossen hat, wurde die Verwaltung beauftragt, auf den betroffenen Flurstücken eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Der vorliegende Bebauungsplan soll nördlich der Pascalstraße ein entsprechendes Planungsrecht schaffen.

#### Zielsetzung

Um einen angemessenen Umgang mit dem denkmalgeschützten Ensemble bestmöglich zu sichern, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Weitere Ziele sind, die Waldflächen zu erhalten, die natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu beachten, eine zusätzliche Bebauung in angemessenem Abstand zum Bestand sowie eine Kubatur und ein Nutzungsspektrum zu ermöglichen, die mit der städtebaulichen Insellage des zu überplanenden Bereichs harmonisieren.

Um diese Ziele zu sichern, soll unabhängig von den Planungen des neuen Eigentümers der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Das für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erforderliche Gesamtkonzept wird im Rahmen der anschließenden politischen Diskussion, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Bürgerbeteiligung sowie des im Weiteren vom Investor geplanten Kooperativen Gutachterverfahrens entwickelt werden. Schwerpunkte der Planung sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Sicherung und Aufwertung der Grünbereiche.

Die beiden nicht beschlossenen Vorlagen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Eiermann-Campus/Pascalstraße und Aufhebung Planungsrecht Flst. 5944/10 im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 275) (GRDRs 214/2014) und Bürgerbeteiligungsprozess Eiermann-Campus im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (GRDRs 254/2014) werden nicht mehr weiterverfolgt.

Der Aufstellungsbeschluss soll auch gefasst werden, um mögliche unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich wären und dem noch zu erarbeitenden städtebaulichen Gesamtkonzept zuwider laufen könnten.

#### Gesamtkonzept

Die künftige Bebauung soll auf Basis eines Gesamtkonzepts erfolgen, das über eine Bürgerbeteiligung mit neutraler, externer Moderation sowie einen darauf aufbauenden städtebaulichen Wettbewerb in Form eines Kooperativen Gutachterverfahrens mit 6 zu ladenden Planungsbüros erarbeitet werden soll.

Die Varianten 9 und 10, auf die im Zielbeschluss vom 26. September 2013 (GRDrs 824/2013) und in der nicht beschlossenen und nicht mehr weiterverfolgten Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (GRDrs 214/2014) Bezug genommen wird, sollen gemäß der genannten Zielsetzung als maximale Variante und auf der Grundlage des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung sowie des städtebaulichen Wettbewerbs weiterentwickelt werden.

Jegliche Planung für eine Neubebauung - ggf. auch auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes - soll nur auf Basis des Gesamtkonzepts erfolgen und sich in dieses integrieren. Inwieweit Zwischennutzungen möglich sind, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Südlich der Pascalstraße befinden sich städtische Waldflächen, die Bestandteil eines Landschaftsschutzgebiets sind. Das Flurstück 5944/10 soll auch künftig nicht entsprechend seiner derzeitigen planungsrechtlichen Zweckbestimmung als Gemeinbedarfsfläche Dienststelle für die Landespolizei genutzt werden. Eine Entbehrlichkeitsprüfung ist aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinbedarfsfläche als solche tatsächlich nie genutzt wurde, obsolet. Die Fläche stellt gewissermaßen einen Sonderfall dar. Aus diesem Grund soll das Planungsrecht für oben bezeichnetes Flurstück aufgehoben und die bewaldete Fläche künftig nach § 35 BauGB beurteilt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die finanziellen Auswirkungen für die Stadt können erst im Laufe des Verfahrens benannt werden.

Der Eigentümer des Eiermann-Campus wird sich in der noch abzuschließenden Grundvereinbarung nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zur Kostenübernahme für die erforderlichen Gutachten, die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren, für die Bürgerbeteiligung und den Wettbewerb in Form eines kooperativen Gutachterverfahrens sowie zur Denkmalsanierung verpflichten. Je nach künftiger Nutzung gibt es eine Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate WFB, RSO, T, SJG, OB/82

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

- Antrag Nr. 296/2015 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-Linke-PluS vom 19. August 2015 „Eiermann-Campus als Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) nutzen-Leerstand zur Lösung der Wohnraumproblematik notfalls beschlagnahmen“

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

- Antrag Nr. 199/2013 der CDU-Gemeinderatsfraktion vom 30. April 2013  
„Ehemalige IBM-Zentrale in Vaihingen - ein Nutzungskonzept für die Zukunft tut Not“
- Antrag Nr. 386/2013 der Freie-Wähler-Gemeinderatsfraktion vom 16. September 2013  
„Hybrides Wohnen im IBM/Eiermann-Areal?“
- Antrag Nr. 392/2013 der FDP-Gemeinderatsfraktion vom 19. September 2013  
„Nichts über das Knie brechen“
- Antrag Nr. 393/2013 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 20. September 2013  
„Eiermann-Campus in Vaihingen“
- Antrag Nr. 24/2014 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion vom 3. Februar 2014  
„Struktur- und Rahmenplan Vaihingen, Vaihinger Bürger und Bürgerinnen wollen mitgestalten!“
- Antrag Nr. 106/2014 der Freien Wähler-Gemeinderatsfraktion vom 26. März 2014  
„Zwischennutzung Eiermann-Campus/IBM-Areal in Vaihingen“
- Antrag Nr. 119/2014 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 31. März 2014  
„Quo vadis Eiermann-Campus“
- Antrag Nr. 127/2014 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion vom 8. April 2014  
„Bewohnte Zwischennutzung anstatt Leerstand? Hauswächter-Modell im Eiermann-Campus“
- Antrag Nr. 106/2015 der Freien-Wähler-Gemeinderatsfraktion vom 27. März 2015  
„Entwicklungen auf dem Eiermann-Campus“
- Antrag Nr. 235/2015 der AfD-Gemeinderatsfraktion vom 2. Juli 2015  
„Flüchtlingsunterkünfte: Sind Systembauten noch der richtige Weg?“

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste zur Umweltprüfung vom 15. Januar 2016
3. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 15. Januar 2016
4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 1968/61 (zeichnerischer Teil)
5. Denkmalkartierung
6. Flächenkonzept des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 15. Januar 2016
7. Varianten 9 und 10

<Anlagen>