

Stuttgart, 23.01.2019

**Eiermann-Campus im Stadtbezirk Vaihingen
- Fortführungsentscheidung Bebauungsplanverfahren
Eiermann-Campus/Pascalstraße und
Aufhebung Planungsrecht Flurstück 5944/10 (Vai 275)
- Qualitätsziele für ein zukunftsfähiges Stadtquartier**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Vaihingen Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich öffentlich	05.02.2019 19.02.2019 26.02.2019

Beschlussantrag

1. Weiterentwicklung Eiermann-Campus

Für den Bereich der geplanten Neubebauung wird das Areal auf Basis der am 19. Juni 2018 im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellten weiterentwickelten Wettbewerbsplanung - in Abweichung vom Aufstellungsbeschluss - als gemischtes Quartier (urbanes Gebiet MU) mit hohen Wohnanteilen planerisch weiterentwickelt. An den Planungszielen für den Eiermann-Campus im Bereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit wird festgehalten. Eine Wohnnutzung wird hier ausgeschlossen, ein gewerblicher Schwerpunkt mit der Festsetzung GE oder SO soll entstehen. Das denkmalgeschützte Ensemble ist in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden durch den Eigentümer zu sanieren.

2. Entwicklung eines Mobilitäts- und Verkehrskonzepts

Im weiteren Verfahren sollen intelligente, innovative und nachhaltige Mobilitätskonzepte entwickelt werden, die die Belastungen durch den Verkehr reduzieren und dadurch zu mehr Lebensqualität beitragen. Das Mobilitätskonzept soll in enger Abstimmung mit dem Verkehrsstrukturplan Vaihingen, der derzeit erarbeitet wird, entstehen.

3. Sicherstellung eines zukunftsfähigen Stadtquartiers

Um eine hohe gestalterische Qualität der Neubebauung und des öffentlichen Raums zu erreichen, sind gestalterische Vorgaben in Form eines Gestaltleitfadens für den öffentlichen Raum vom Investor erarbeiten zu lassen sowie weitere Wettbewerbsverfahren für

die einzelnen Baufelder durchzuführen. Die Ergebnisse der noch durchzuführenden Experten-Workshops und der Anregungen im Rahmen des IBA-Prozesses sollen ebenfalls einfließen.

4. Sicherung der sozialen Infrastruktur

Damit sich der Eiermann-Campus zu einem lebendigen und sozial gut funktionierenden Quartier mit der geplanten Wohndichte entwickeln kann, muss die soziale Infrastruktur entsprechend ausgestattet werden. Zur Vorhaltung notwendiger, dynamisch-bedarfsge-rechter sozialer Angebotsspektren (z. B. Schul- und Sportbedarfe, Stadtteilhaus, Pflegeeinrichtung) ist daher der eigentumsrechtliche Übergang solcher Grundstücke an die LHS zu gewährleisten, die zentrale öffentliche und/oder gemeinnützige Nutzungen beinhalten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob dies bereits durch die SIM-Konditionen abgedeckt ist oder durch planungsrechtliche Festsetzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf (GB) bzw. im Rahmen der zulässigen Nutzungen eines urbanen Gebiets (MU) erfolgen kann.

Begründung

Modifizierung der Planungsziele

Die bisherigen Ziele und Zwecke, die beim Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens (GRDRs 144/2016, Beschluss UTA vom 19. April 2016) zugrunde gelegt waren, werden folgendermaßen geändert:

- Festsetzung eines GE oder SO im Bereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit Eiermann-Campus
- Festsetzung der Neubebauung als MU (Urbanes Gebiet), um eine größtmögliche Flexibilität der zulässigen Nutzungen auch in Zukunft zu ermöglichen.
- Höherer Wohnanteil mit daraus resultierender Ausstattung mit sozialer Infrastruktur / Gemeinbedarfsinfrastruktur (inkl. Grün- und Freiflächen, öffentliche Sport- und Bewegungsflächen sowie Spielflächen für Kinder und Jugendliche) sowie einem angemessenen Nahversorgungsangebot.
- Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossfläche, Gebäudehöhen) wird gegenüber dem Wettbewerbsergebnis und den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielen erhöht. Die genauen Werte sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bestimmen. Der im UTA am 19. Juni 2018 präsentierte Entwurfsstand sieht eine Geschossfläche von insgesamt ca. 234 000 m², davon Neubebauung 194 000 m² vor (Stand Wettbewerb: 203 000 m², davon Neubebauung 163 000 m²).

Dieser Planungsstand wird zunächst als Basis für die (gutachterlichen) Ermittlungen der Auswirkungen (z. B. Besonnung, Lärmimmissionen), Infrastrukturbedarfe, Grün-, Frei- und Sportflächen, etc. sowie für das ebenfalls notwendige Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu Grunde gelegt und ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß den planerischen Erfordernissen und der Abwägung der Belange anzupassen bzw. zu überarbeiten.

Mobilitäts-und Verkehrskonzept

Eine gute und zukunftsfähige Anbindung des Eiermann-Areals an Vaihingen ist für die Umsetzung der Planungsziele mit einem Schwerpunkt für Wohnen wesentlich. Im weiteren Verfahren sollen alternative Konzepte sowohl hinsichtlich Trassenführungen als auch Wahl der Verkehrsmittel kritisch und ergebnisoffen geprüft und geeignete Umsetzungsstrategien entwickelt werden. Dies insbesondere unter Berücksichtigung des Verkehrsstrukturkonzepts Vaihingen und der damit verbundenen Anforderungen im räumlichen Gesamtkontext. Dazu gehört auch ein gut ausgebautes Rad- und Fußgängerverkehrsnetz innerhalb des Quartiers sowie die Verbesserung der Anbindung an Vaihingen, die für ein Zusammenwachsen der Wohnquartiere bedeutsam sind.

Mit dem Eigentümer/Vorhabenträger (SSN) zusammen soll ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept entwickelt werden, das u. a. die Aspekte Car-Sharing, E-Mobilität sowie intelligente Verkehrssteuerung (z. B. durch Parkierungskonzepte, etc.) berücksichtigt sowie die verkehrlichen Belastungen für den Stadtbezirk minimiert. Dieses stellt einen wesentlichen Standortfaktor für das Quartier dar.

Eine Machbarkeitsstudie für eine Seilbahntrasse ist in Erstellung. Erste Zwischenergebnisse hierzu werden Mitte 2019 erwartet. Gemeinsam mit der SSB ist eine weitere Machbarkeitsstudie zur Untersuchung der im Nahverkehrsentwicklungsplan enthaltenen Stadtbahn Vaihingen-West geplant. Dabei soll auch untersucht werden ob eine Anbindung des Eiermann-Areals mit der Stadtbahn möglich ist. Mit ersten Ergebnissen wird Ende 2019 gerechnet.

Die Kfz-Verkehrerschließung des Plangebiets soll ausschließlich über die Pascalstraße erfolgen. Die Pascalstraße ist den zukünftigen Anforderungen entsprechend zu gestalten. Dabei ist insbesondere auch das Brückenbauwerk über die A831 für den Fuß- und Radverkehr zu ertüchtigen. Die Gründgensstraße soll zukünftig von der Pascalstraße baulich abgehängt werden und als Hauptverbindung für den Fuß- und Radverkehr nach Vaihingen aufgewertet werden.

Sicherstellung der städtebaulichen Qualität

In Anbetracht der beabsichtigten städtebaulichen Dichte für das Quartier ist eine hohe gestalterische Qualität der Neubebauung von besonderer Bedeutung. Um diese zu erreichen und um attraktive Freiräume mit einem Mehrwert für Vaihingen zu sichern, sind entsprechende gestalterische Vorgaben, z. B. über eine integrierte Grünflächen- und Freiraumkonzeption mit einem Gestaltleitfaden für den öffentlichen Raum, erforderlich sowie für die einzelnen Baufelder weitere Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Regelungen hierzu werden im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart. Mit der Neuentwicklung bietet sich die Chance, ein urbanes, innovatives, vielfältig gemischtes und energetisch nachhaltiges Wohnquartier in direkter Verbindung mit dem - durch eine stufenweise Sanierung neu zu belebenden - identitätsstiftenden Arbeitsquartier in den Eiermann-Bauten zu schaffen. Durch eine vielfältige Nutzungsmischung, die Absicherung einer sozialen Mischung sowie eine Varianz an Wohnformen soll im Gesamtquartier eine urbane Lebendigkeit entstehen.

Sanierung der Denkmale

Um den nachhaltigen und zukunftsfähigen Erhalt des Denkmalensembles sicherzustellen und Schäden abzuwenden, ist eine denkmalgerechte Sanierung gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes und in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden durch den Eigentümer vorzunehmen. Davor sind mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmte Maßnahmen und ein Zeitplan der Sanierung in einem Sanierungskonzept darzulegen. Weitere Regelungen werden im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag getroffen.

IBA 2027 - Stadt der Zukunft

Es ist vorgesehen, dass die Quartiersentwicklung Eiermann-Areal in Vaihingen als IBA-Potenzial im Rahmen des öffentlichen Bewerbungsverfahrens der IBA 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH in Kooperation mit dem Eigentümer/Vorhabenträger (SSN) eingereicht wird.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Die Entwicklung des neuen Planungsrechts erfolgt unter Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells. Dazu wurde bereits die erforderliche Grundvereinbarung im Februar 2018 abgeschlossen, die neben den üblichen SIM-Konditionen auch die Verpflichtung der Planungsbegünstigten zum Unterhalt der denkmalgeschützten Gebäude und Freiflächen sowie die Sanierung des Kulturdenkmals in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden beinhaltet.

Energieversorgung

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat sich das Ziel gesetzt, bis 2050 klimaneutral zu werden. Dies kann nur erreicht werden, wenn bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere bereits heute eine klimaneutrale Energieversorgung angestrebt wird. Dieser Grundsatz ist auch auf die Planung des Eiermann-Campus anzuwenden. Es ist deshalb die Realisierung einer effizienten Energieversorgung sicherzustellen, die das lokal verfügbare Potenzial an erneuerbaren Energien umfassend ausnutzt und möglichst ohne Energiezufuhr von außerhalb des Quartiers auskommt. Bereits bestehende Infrastruktur (Gebäude, Energieversorgung, ...) ist für die zukünftige Quartiersentwicklung mit einzubeziehen. Das Energiekonzept ist daher in enger Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz durch den Eigentümer/Vorhabenträger (SSN) zu entwickeln. Mit den Stadtwerken Stuttgart ist der Eigentümer/Vorhabenträger (SSN) hinsichtlich möglicher Entwicklung und Umsetzung bereits im Gespräch.

Weiteres Vorgehen:

- Ausarbeitung/Ergänzung der erforderlichen Gutachten/Untersuchungen
- Durchführung diverser Themen-Workshops durch den Investor unter Beteiligung der LHS, externer Expertise, etc.
- Überarbeitung des im UTA am 19. Juni 2018 präsentierten Entwurfsstandes (Einarbeitung der Ergebnisse der Bedarfe der sozialen Infrastruktur, Grün- und Freiflächenkonzeption, Gutachten, verkehrliche Belange, Workshops, Ergebnisse IBA-Prozess)
- Erneute frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB aufgrund der geänderten Planungsziele für die Neubebauung (Schwerpunkt Wohnen statt Forschungs- und Bürostandort) für beide Bauleitpläne (FNP und Bebauungsplan)
- Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und parallel dazu des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans
- Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags mit Regelungen u.a. zu folgenden Inhalten: Anwendung von SIM, Verpflichtung zur Sanierung der Denkmale/Sanierungskonzept, Verpflichtung zur abschnittswisen Realisierung der erforderlichen Gebietsinfrastruktur sowie Festlegung derjenigen Einrichtungen, die mit Beginn der Aufsiedlung vor Ort sein müssen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Refinanzierung der planungsbedingten Kosten erfolgt gemäß SIM-Konditionen durch den Eigentümer/Vorhabenträger (SSN). Ob und in welcher Höhe Kosten für die Stadt entstehen, kann erst im weiteren Verlauf des Gesamtprojekts ermittelt werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB, T, SI, JB, SOS

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Überarbeitung Variante 3, Präsentation am 19. Juni 2018 im UTA und StBauA
2. Überlagerung Variante 3 und Wettbewerb, Präsentation am 19. Juni 2018 im UTA und StBauA
3. Wettbewerbsergebnis
4. Projektdarstellung SSN

<Anlagen>