

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	142
		<b>TOP:</b>	8
	<b>Verhandlung</b>	<b>Drucksache:</b>	900/2019
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	19.11.2019		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Hausiel (ASW)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Faßnacht / de		
<b>Betreff:</b>	<b>BPlan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Plieninger Str./Kurt-Schumacher-Str. (Mö 241) im Stadtbez. Stuttgart-Möhringen - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB</b>		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik v. 24.09.2019, öffentlich, Nr. 29  
Ergebnis: Einbringung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik v. 01.10.2019, öffentlich, Nr. 36  
Ergebnis: Zurückstellung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 05.09.2019, GRDRs 900/2019, mit folgendem

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße (Mö 241) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 14. Juni 2019.

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

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei- anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papier- form angehängt.

BM Pätzold teilt mit, der Bezirksbeirat Möhringen habe die Vorlage erneut abgelehnt.

Auf Wunsch von StRin Schiener (90/GRÜNE) stellt Herr Hausiel (ASW) umfassend die verschiedenen problematischen Fragestellungen und ihre Lösungsansätze anhand ei- ner Präsentation dar.

StRin Schiener schickt voraus, ihre Fraktion stehe zu dem Projekt, das eine klassische Innen- vor Außenentwicklung sei, die auf versiegelter Fläche stattfinden soll und bis zu 4.000 Arbeitsplätze haben werde. Mit dem Aufstellungsbeschluss erfolge die Vorberei- tung des Planrechts, wo es um Details gehe. Auch im Städtebauausschuss sei bereits die Fernwirkung der Dachaufbauten thematisiert worden mit der Empfehlung, diese zu integrieren. Was die Gebäudehöhen anbelangt, so sei man ursprünglich von 40 m Höhe ausgegangen, dann wurde im Preisgericht zugestanden, an der Kreuzung einen Hoch- punkt mit bis zu 50 m Höhe zuzulassen. Die meisten Gebäude halten die 40 m-Höhe ein, doch der Hochpunkt sei höher und sehe zusätzlich ein Staffelgeschoss vor, sodass die Höhe noch mehr überschritten werde. Die Frage sei, ob "diese Riegel denn notwen- dig sind, um die Dachaufbauten im Gebäude zu integrieren?" Zudem haben die Höhen auch auf die thermische Belastung Einfluss, ebenso wie Stellplätze und Verkehr weitere Emissionen nach sich ziehen. Dem Vorschlag der Verwaltung zu den Dachaufbauten stimme man zu.

Sie lenkt den Blick auf die positiven Ansätze des Entwurfs, insbesondere auf die Durch- lässigkeit des Geländes von Nord nach Süd mit einem grünen Aufenthaltsbereich auch für die Öffentlichkeit, einer doppelten Baumreihe entlang der Plieninger Straße und auf die Verbesserung des Geh- und Radverkehrs. Ihr ist wichtig, dass - wie versprochen - dies auch in Richtung Norden bis Degerloch berücksichtigt wird. Weiter werde die Hal- testelle der Stadtbahnlinie Plieningen-Möhringen bis dahin dann besser zugänglich sein.

Was die Nutzung angeht, so sei in der Vorlage die Rede von "Gewerblichem Wohnen". Ganz besonders wichtig sei ihrer Fraktion, dort Werkswohnungen unterzubringen. Wei- ter erinnert sie daran, dass schon in der Auslobung explizit gesagt worden sei, dass keine Hotelnutzung erwünscht ist. Diese Diskussion habe man auch mit der Wirtschaftsförderung geführt. Laut Vorlage soll der Städtebauliche Vertrag vor dem Aufstellungs- beschluss geschlossen werden, weshalb sich die Frage stelle, ob die Anforderungen des Ausschusses darin berücksichtigt sind, wie z. B. Sicherung der Gehrechte und Be- triebskita. Die Stadträtin erkundigt sich, ob in den Städtebaulichen Vertrag auch klima- gerechte und klimaneutrale Bebauung mit aufgenommen werden kann. Im Hinblick auf die festzusetzende Bauweise soll abgewichen werden von einer offenen Bauweise. Sie bittet zu überprüfen, ob somit auch Riegel gebaut werden können.

Laut Verkehrsgutachten sei der Kreuzungsknoten **noch** leistungsfähig. Die Landhaus- Kreuzung habe sehr viele Fahrbeziehungen und sei bereits kritisch. Das Thema der Stellplätze aufgreifend spricht sie Verträge an zwischen dem Investor und der Fa. Daim-

ler, wonach 750 Stellplätze auf jeden Fall gesichert werden müssen. Man wolle nicht, dass mehr als die baurechtlich notwendigen Stellplätze festgelegt werden. Es stelle sich somit die Frage, ob der ÖPNV-Abschlag in den von Herrn Hausiel präsentierten Zahlen angerechnet wurde.

StR Dr. Vetter (CDU) teilt mit, auch die CDU stehe dem Projekt sehr positiv gegenüber. Angesichts der Problematik der Zufahrt und dem Wunsch des Bezirksbeirats, das Stichwort "Kelley Barracks" weiter zu berücksichtigen, regt er an, von der Landhaus-Kreuzung in Richtung Kelley Barracks fahrend, den noch immer vorhandenen Platz der ehemaligen Bushaltestelle mit geringen Mitteln als Geradeausspur so auszubauen, dass eine relativ lange Linksabbiegerspur vorhanden wäre. Weiter fragt er, ob eine Aussage des Investors vorliegt, wie lange das IBM-Gebäude auf dem Areal bleibt. Schließlich lebe der architektonische Entwurf davon, dass das Gebäude abgebrochen wird, um so die Großzügigkeit und Attraktivität zu ermöglichen. Den Verwaltungsvorschlag zum Thema Dachaufbauten begrüße man sehr, wenngleich er nicht dazu führen sollte, dass im Bereich der Nutzfläche erhebliche Reduzierungen damit verbunden sind.

Was die Anzahl der Stellplätze angeht, so halte seine Fraktion für unerlässlich, dass zum Zeitpunkt, wenn das Gebäude in Betrieb geht, auch die Möhringer Kurve fertiggestellt sein muss und eine direkte schienengebundene Anbindung von diesem Standort bis in die Innenstadt gewährleistet ist. Insgesamt freue man sich darüber, wenn aus dem hässlichen Parkplatz ein schönes Gebäude wird. Dem Investor wünsche man dafür viel Erfolg.

Für die Fraktionsgemeinschaft (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) erklärt StR Ozasek, man stehe diesem Investorenprojekt keineswegs positiv gegenüber, da es das Gegenteil dessen sei, worüber man bei den Diskussionen über eine neue Architekturmoderne, über eine europäische Stadt und Urbanität, und wie man funktional-räumlich integrieren kann in produktiven Quartieren redet. Ganz zentral wäre, das Wohnen zu integrieren, anstatt 3.900 oder 4.200 Arbeitsplätze an einem Punkt zu konzentrieren. Dies führe zur völligen Überlastung der Verkehrssysteme. Bei den baurechtlich notwendigen Stellplätzen liege man weit unter dem, was kommen soll. Zumindest an diesem Punkt sollte der Investor über einen Städtebaulichen Vertrag verpflichtet werden, auf die Untergrenzen zu gehen. Er könne die Bedenken des Bezirksbeirats vollumfänglich nachvollziehen, wenngleich er den Verwaltungsvorschlag die Dachaufbauten betreffend begrüße. Dennoch könne man der Vorlage so nicht zustimmen.

Nach Erinnerung von StR Körner (SPD) hat der Gemeinderat mit SIM einen Doppelbeschluss gefasst und auch im gewerblichen Bereich die Vorgabe gemacht, wenn neues Baurecht geschaffen wird, einen Anteil von Wohnen in der doppelten SIM-Quote zu schaffen. Da ein Gewerbegebiet geschaffen werden soll, gebe es den Ausschluss von allgemeiner Wohnnutzung, weshalb sich für ihn die Frage stelle, ob die Festsetzung nicht so erfolgen sollte, dass 20 % bzw. 30 % Wohnungen dort möglich sind. Die Verwaltung bittet er zu begründen, warum sie nicht vorgeschlagen hat, dass Werkwohnungen im Städtebaulichen Vertrag festzuschreiben sind.

StR Serwani (FDP) steht zu den Änderungen, die im Bezirksbeirat gefordert wurden, insbesondere was die Dachaufbauten betrifft. Man sei auch der Meinung, dass die Möhringer Kurve so schnell wie möglich gebaut werden sollte und Werkwohnungen eventuell mit eingeplant werden. Stuttgart und die Region brauche diese Arbeitsplätze. Der Vorlage stimmt er zu.

BM Pätzold verweist auf den Wettbewerb zu diesem Projekt, wo über das Thema der Nutzung und was dort passiert im Rahmen der Wettbewerbsauslobung sehr ausführlich diskutiert worden sei. Dabei ging es auch um die Fragen Hotel oder gewerbliche Wohnungen. Ziel dabei war es, gewerbliche Wohnungen (Boarding-House) zuzulassen. Das Thema reines Wohnen oder Personalwohnungen habe die Verwaltung nicht aufgenommen, weil es zu Beginn dieser Diskussion kein Thema war. Dies würde nämlich bedeuten, an dieser Stelle kein Gewerbegebiet zu machen, sondern eine Teilwohnnutzung mit allen Auswirkungen, die dabei sind. Der Rat sei frei, die Nutzung zu ändern, jedoch würde dies eine Änderung der Grundlagen darstellen.

Herr Hausiel informiert, der Städtebauliche Vertrag müsse regelmäßig bis zum Auslegungsbeschluss unterschrieben vorliegen. Zum Aufstellungsbeschluss wolle man von den Vorhabenträgern immer eine Grundvereinbarung oder einen Vorvertrag. Im vorliegenden Fall sei es ein Vorvertrag. Dabei gehe es um die grundsätzliche Anerkennung von SIM, dass die Kosten für die Gutachten übernommen werden etc. Das Thema Wohnen habe man in der Grundvereinbarung gänzlich ausgeklammert, da es bisher kein Gegenstand der Planung war. Auf den Zwischenruf von StR Körner, der auf den Doppelbeschluss zu SIM verweist, sagt der Vorsitzende zu, den Sachverhalt zu prüfen. Er unterstreicht, der Rat habe explizit einen Beschluss gefasst, auf welcher Grundlage der Wettbewerb durchgeführt werden soll. Das Wettbewerbsergebnis sei bisher nicht geändert worden. Wenn der Rat dies tun will, so sei ein entsprechender Beschluss dazu zu fassen. Man müsse den Projekten allerdings auch eine gewisse Verlässlichkeit geben. Er verstehe die Diskussion zum Thema Wohnen und wie kann man dieses machen. Jedoch müsse man im Vorfeld einige grundlegende Dinge auf den Weg bringen, was geschehen sei. Die Verwaltung setze diese Beschlüsse dann auch um.

Herr Hausiel sagt zu, das Thema der Zufahrt zu den Kelley Barracks mitzunehmen und an die Verkehrsplaner weiterzugeben. Dies sei jedoch ein Vorgang, der außerhalb der vorliegenden Planung sei. Wie lange das sog. Haus 11 - Plieninger Straße 140 - erhalten bleibt, könne er nicht sagen. Aus den Gesprächen mit dem Vorhabenträger habe er entnommen, dass diese es heute auch noch nicht wissen. Das Ziel des Vorhabenträgers bleibe weiterhin, das Konzept in seiner Gesamtheit umzusetzen. Die Dachaufbauten in der gezeigten Größenordnung waren im Wettbewerbsergebnis so nicht enthalten, sondern waren anders dargestellt. Es gehe nun darum, die Gebäudetechnik, die in den Dachaufbauten steckt, in das Hauptgebäude zu integrieren und die Höhenbeschränkung dann ohne diese Aufbauten differenziert auf die angegebenen Höhen (z. B. maximal zulässig 40 m) festzusetzen. Die Dachflächen stünden damit vollflächig für eine Dachbegrünung und für Photovoltaikanlagen zur Verfügung, gleichzeitig werde das gesamte Erscheinungsbild verbessert. Das oberste Geschoss sei in sich selbst gestaffelt hin zur grünen Fuge, wo das Gebäude ein Geschoss weniger hoch ist. Gegenüber StRin Schiener versichert er, es gelinge mit dem Verwaltungsvorschlag tatsächlich, bei allen der von ihm gezeigten Hauptbaukörpern unter 40 m Gebäudehöhe zu bleiben mit Ausnahme des Hochpunkts.

StRin Schiener kommt zurück auf die Besprechung des Auslobungstextes, wo eindeutig gesagt worden sei, dass keine Hotelnutzung gewünscht werde, sondern Werkswohnungen. Die Verwaltung habe daraufhin erklärt, dass das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, dies nicht so richtig zulasse. Somit liege keine Änderung der Nutzung seitens des Gemeinderats vor, sondern der Wunsch habe von Anfang an bestanden. Ihr sei der Name egal, so lange es Wohnungen sind, in denen auch Auszubildende unter-

kommen oder temporär Beschäftigte. Damit handle es sich nicht um ein Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung, sondern es gehöre zu den Arbeitsplätzen.

BM Pätzold wiederholt, in der Diskussion sei es darum gegangen, dass man gewerbliches Wohnen - z. B. ein Boarding-House - zulässt und dies sei in einem Gewerbegebiet auch zulässig. Dort finde genau die von ihr beschriebene Nutzung "Wohnen mit Zeitbegrenzung" statt. Im Unterschied dazu stehe das Thema "Betriebswohnung an sich", wo Wohnungen für Firmenangehörige gebaut werden, die normale, dauerhafte Wohnungen sind. Diese fallen nicht unter gewerbliches Wohnen. Angesprochen habe man gegenüber dem Investor auch, dass der Rat kein Hotel will, sondern das Thema Gewerbliche Wohnnutzungen.

Für diese Aufklärung dankt StR Ozasek. Es stelle sich nun die Frage, wie man es hinbekommt. Möglicherweise wäre es sinnig, an dieser Stelle 15 % Betriebswohnungen, auch wenn das Wohnen nur zeitlich begrenzt wäre - über einen Städtebaulichen Vertrag festzuschreiben. BM Pätzold sagt zu, als Auftrag mitzunehmen, im Städtebaulichen Vertrag eine Verpflichtung aufzunehmen, 10 - 15 % gewerbliches Wohnen dort zu schaffen. Ein Hotel wünscht der Gemeinderat nicht. Aufgenommen werde auch das Thema der Dachaufbauten. Was die Stellplätze betrifft, so müsse zum Auslegungsbeschluss ein Vorschlag gemacht werden, wie man damit umgeht. Dies könne analog zum Allianz-Projekt geschehen, wo nur die baurechtlich notwendigen Stellplätze geschaffen werden, die sich nach dem ÖPNV-Angebot berechnen. Er gehe davon aus, dass die Kurven bis zur Komplettauf siedelung gebaut sind.

StRin Schiener nimmt Bezug auf die 750 vertraglich zugesicherten Stellplätze auf dem Gelände der Fa. Daimler und fordert, dass diese 750 Stellplätze angerechnet werden, anstatt gleich 2.100 Stellplätze herzustellen - zumal die Tiefgarage unter der grünen Fuge liege, auf der Bäume gepflanzt werden sollen.

StR Körner äußert die Bitte, bei der Fortschreibung der SIM-Konditionen darzulegen, wie der Grundsatzbeschluss der doppelten SIM-Quote momentan umgesetzt wird, "nämlich, wenn man im gewerblichen Bereich neues Baurecht schafft, eine Vorgabe zu machen, wie viele Wohnungen in der neu geschaffenen Bruttogeschossfläche dann zu errichten sind". Er kündigt an, der Verwaltung und den STA-Mitgliedern den entsprechenden Passus per E-Mail zu überlassen. BM Pätzold, der sich an einen solchen Beschluss nicht erinnern kann, sagt die gewünschte Darstellung zu.

Er lässt anschließend abstimmen über die GRDRs 900/2019 mit folgenden Maßgaben:

Es werden 10 - 15 % gewerbliches Wohnen umgesetzt. Die Verwaltung erhält den Auftrag, dies im Städtebaulichen Vertrag bis zum Auslegungsbeschluss aufzunehmen. Ein Hotel ist nicht gewünscht. Auf dem Dach sind keine technischen Aufbauten zugelassen mit Ausnahme von PV-Anlagen. Es wird eine Regelung gefunden, um im Städtebaulichen Vertrag festzulegen, dass die Obergrenze die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben ist. Diesbezüglich werde man darstellen, wie dies abgestimmt mit den Bauabschnitten geht.

Abschließend stellt er fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik beschließt mit den genannten Maßgaben bei 1 Enthaltung einstimmig wie beantragt.

Zur Beurkundung

Faßnacht / de