

Beschlussvorlage



Sachbearbeitung Stadtbauamt
Datum 20.11.2020

Beschluss Gemeinderat öffentlich 15.12.2020

Vorlage Nr.: 2020/072/1

Betreff: **Städtebauliches Konzept "Otto-Quartier", Masterplan**

Anlagen: Anlage1_1 Masterplanung Übersicht
 Anlage 2 Nutzungsstruktur
 Anlage 3 Flächenberechnung
 Anlage 4 Perspektiven
 Anlage 5 Untersuchung der Schallschutzwand
 Anlage 6 GMA Stellungnahme zum Bio Supermarkt

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 1 bis 4 dargestellte Masterplanung zum „Otto-Quartier“, als städtebauliches Konzept und Grundlage des Bebauungsplans.

Das Bauteil R wird mit dem 6. transparenten Geschoß zur Bahnlinie vorgesehen. Das 6. Geschoß wird um 3 m von der darunterliegenden südöstlichen Gebäudekante zurückgesetzt.

Die bauliche Inanspruchnahme sieht eine Bruttogeschoßfläche von insgesamt 139.050 m² vor. Dabei können für eine Wohnnutzung max. 32.750 m² Bruttogeschoßfläche (ca. 23,6 %) verwendet werden. Für gewerbliche Nutzung sind mind. 98.800 m² (ca. 71 %) vorzusehen. Die restlichen Flächenanteile werden durch das Parkhaus belegt.

Wojnar, Carmen

Steffen Weigel
Bürgermeister

Sachverhalt:

Auf dem „Otto-Quartier“ schreitet die Weiterentwicklung des Masterplans voran. Der Masterplan bildet die Grundlage des städtebaulichen Quartierskonzepts, welches die Voraussetzung für den Bebauungsplan ist. Der Masterplan oder das städtebauliche Konzept dienen der Visualisierung und besseren Darstellung der Planung, welche in einen Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Erst der Bebauungsplan entfaltet jedoch eine Rechtsverbindlichkeit bei der Frage des Baurechts. Ergänzend zum Bebauungsplan sind durch städtebauliche Verträge die projektbezogenen Anforderungen und Fragestellungen zu regeln (z.B. Gebäudeformen, Materialität, Einrichtung eines Kindergartens, usw.), die im Bebauungsplan keinen Eingang finden können, jedoch zur interessenskonformen Umsetzung von wesentlicher Bedeutung sind.

Der bzw. die städtebaulichen Verträge und der Bebauungsplan werden gesondert vorgestellt und beraten.

Seit den konkreter werdenden Überlegungen zur Nachnutzung der ehem. Industriefläche ab dem Jahr 2013 wurden unterschiedliche Planstände vorgestellt, die sich Schritt für Schritt an den nun vorliegenden Masterplan (Anlage 1) angenähert haben.

Nach den Festsetzungen des Regionalplans ist die Fläche als Gewerbeschwerpunkt vorgesehen, wodurch die hauptsächlich gewerbliche Nutzung feststeht. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche deshalb als Gewerbefläche ausgewiesen. Zur Sicherung dieser Nutzung ist das Regierungspräsidium (RP) bereit eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP mitzutragen. Dies bedeutet, dass der FNP nicht geändert wird und das Wohnen an dieser Stelle als untergeordnet angesehen wird. Damit wird eine Zug-um-Zug Veränderung in einen anderen Gebietscharakter ausgeschlossen.

Für die weitere Entwicklung konnte vom Eigentümer HOS Mitte 2019 der Investor CG Gruppe gewonnen werden. Dabei hatte HOS das Ziel zum Erhalt der quartiersprägenden Elemente als zentrales Anliegen bei der Investorenauswahl zugrunde gelegt. Auch von Seiten der Stadt wird begrüßt, dass der Erhalt der bisher Stadtbild prägenden und teilweise denkmalgeschützten Gebäude weitestgehend Berücksichtigung findet. Diese Bedingungen sind in einem umfangreichen Kaufvertrag festgelegt.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit Anbindung an Bundesstraße und Autobahn und kurzer fußläufiger Erreichbarkeit des Bahnhofs mit S-Bahn Anschluss, als auch aus wirtschaftlichen Gründen, haben sich Planungswünsche ergeben, die auch Wohnen ermöglichen sollen. In Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart (VRS) und dem RP hat sich der Gemeinderat nach reiflicher Abwägung mehrheitlich ausgesprochen, eine Bruttogeschoßfläche von insgesamt 139.050 m² als Obergrenze zuzulassen. Dabei entfallen max. 32.750 m² Bruttogeschoßfläche (23,55 %) auf Wohnnutzung, mind. 98.800 m² (71,03 %) auf gewerbliche Nutzung und 7.500 m² (5,43 %) auf die Parkfläche des Parkhauses auf dem Baufeld P. Auf die Beratung in der Sitzung am 28.05.2019 wird Bezug genommen. Die Fläche für das Parkhaus wird sich von ursprünglich angenommenen 7.500 m² durch die Erhöhung auf 6 Geschosse auf über 10.000 m² erhöhen. Es können sich dadurch die prozentualen Anteile noch verschieben, die max. und mind. Bruttogeschoßflächen für Wohnen und Gewerbe sollen jedoch beibehalten werden.

Die Lage des Areals zwischen Bundesstraße und Bahn führt jedoch auch dazu, dass sich komplexe Anforderungen ergeben, die Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur und die Anordnung und Kubatur der neu geplanten Gebäude haben. So dienen die Gebäude der Baufelder P, Q und R zusammen mit einer Lärmschutzwand entlang der Bahn als erforderlicher Schallschutz der zentral geplanten Wohnnutzung.

Strenge Anforderung an die Planung ergeben sich aus der Maßgabe der Stadt zur Sicherung und uneingeschränkten Nutzbarkeit der direkt angrenzenden Wasserfassung.

Alle Auswirkungen der vorhandenen umliegenden Nutzungen und Gegebenheiten (z.B. Schall/Lärm,

Störfallradius) sowie der sich ergebenden Auswirkungen durch die Quartiersentwicklung (z.B. Verkehr, Zufluss zur Wasserfassung), sind durch Gutachten untersucht worden oder werden derzeit untersucht. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein und sind in der vorläufigen Planung zur Nutzungsstruktur (Anlage 2) abgebildet. Die Anforderungen an die prozentuale Verteilung von Gewerbe zu Wohnen ist in der Berechnung Anlage 3 dargestellt.

Es wird weiterhin auf die Darstellung in den Drucksachen 2020/044 sowie 2019/065 verwiesen.

Die noch diskutierten Fragen aus den Jour Fixe Terminen können wie folgt erläutert werden:

- Höhenentwicklung Parkhaus: Da das Parkhaus dem Schallschutz der Wohnbereiche dient, ergibt sich für die Parkhaushöhe ein Zusammenhang mit der Höhe der schutzwürdigen Gebäude mit Wohnnutzung. Die Höhe ist deshalb mit 18,50 m zu planen wodurch ein 6 geschossiges Parkhaus mit ca. 400 Stellplätzen entsteht. Die Aufteilung welche Geschosse von der CG Elementum übernommen werden wird in den nächsten Wochen mit der weiteren Planung Parkhaus festgelegt. Die Fläche von ursprünglich 7.500 m² wird sich dadurch auf über 10.000 m² erhöhen.
- Lärmschutzwand: Nach den aktuellen Berechnungen des Büros Möhler & Partner vom 13.10.2020 ist die geplante Schallschutzwand entlang der Bahn mit einer Höhe von 6 m erforderlich. Geplant ist ein Mauersockel mit aufgesetzter Glaswand. Zum Schutz gegen Vogelschlag ist die Verwendung von Vogelschutzglas z.B. der Fa. Arnoldglas vorgesehen. Vom Büro Möhler & Partner wurde ergänzend die von der Glaswand verursachten Schallreflexion untersucht (Anlage 5). Die empfohlene Gliederung und die Gesamthöhe werden im Bebauungsplan festgesetzt.
- Baufeld R: Die Form, Kubatur und Geschossigkeit dieses Baukörpers wurde im Rahmen der Planungen bereits mehrfach verändert und angepasst. In der Behandlung der Drucksache 2020/044 wurde vom Gemeinderat kein Beschluss gefasst sondern nur ein Meinungsbild des Gemeinderats abgefragt.

Das Bürogebäude auf dem Baufeld R dient dem Schallschutz und ist mit 6 Geschossen auf der Bahn zugewandten Seite und 5 Geschossen auf der Bahn abgewandten Seite geplant. Für den Schallschutz sind 5 Geschosse notwendig. Das 6. Geschoss soll zurückgesetzt und transparent gestaltet werden. Für die Fernwirkung ist die Lage zweitrangig, da die Höhe auf beiden Gebäudeteilen ähnliche Wirkung zum Beispiel in die östlich gelegene Innenstadt erzeugt. Die Planüberlegung das der Bahn abgewandte Gebäudeteil höher vorzusehen als der Teil, der der Bahn zugewandt ist, kann bei Betrachtung der Systemschnitte durch die Baufelder R und K aus architektonischer Sicht nicht als stimmig betrachtet werden und hat auch Nachteile in der Verschattung der gegenüberliegenden Wohnbebauung von Baufeld K.

Die Abfolge von Parkhaus, Hotel und Gebäude R ist städtebaulich sinnvoll gegliedert und bildet zusammen mit dem 8 geschossigen Neubau der VoBa ein schlüssiges Ensemble im Bereich des Bahnhofs. Durch das Verkürzen des 6. Geschosses an der östlichen Gebäudekante verändert sich die Sichtbeziehung zum Kesselhaus nur unmerklich (Anlage 4). Die Ausführung eines zurückgesetzten transparenten obersten Geschosses lässt die südöstliche Ansicht der Gebäude auf den Baufeldern Q und R architektonisch ansprechender und weniger blockbildend erscheinen.

Herr Baldauf kann sich das transparente 6. Geschoss städtebaulich gut vorstellen, schlägt aber vor, die Gebäudekante um insgesamt 3 m nach innen abzurücken. Die Wahrnehmbarkeit des Geschosses aus dem öffentlichen Raum wäre dadurch deutlich geringer und die Fläche, die sich durch den Rücksprung ergibt, könnten mit Begrünung und Terrassen effizienter genutzt werden.

- Einzelhandel: Für die Bewohner und Beschäftigten des Otto-Quartiers soll im Areal die Möglichkeit der Nahversorgung gewährleistet werden. Der Versorgung des Gebiets dienende

Läden können in den Bereichen untergebracht werden, die im Bebauungsplan mit der Gebietsfestsetzung „Urbanes Gebiet“ (MU) ausgewiesen sind. Der mit ca. 800 m² angedachte Bio Supermarkt übersteigt jedoch die Maßgabe zur Gebietsversorgung. Die gutachterliche Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) bewertet einen Standort in Wendlingen zwar positiv, sieht jedoch den Standort im Otto-Quartier eher nachrangig. Vorzugsweise wird ein Standort in Innenstadtlage empfohlen. Im weiteren Planungsprozess ist zu prüfen, ob sich diese Möglichkeit eröffnet. Der geplante Standort im südwestlichen Abschnitt des Baufelds I ist derzeit mit Vorbehalt zu betrachten und wird im Rahmen des B-Plan Verfahrens weiter behandelt.

Aus Sicht der Verwaltung greift der vorliegende Masterplan die städtebaulichen Anforderungen und die denkmalschutzrechtlichen Belange sehr gut auf. Die Ziele, die 2013 zusammen mit dem VRS für dieses Quartier formuliert wurden, können für die bauliche Situation erreicht werden und die Grundlage für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung bilden.

Diese Planung, mit den als Grundlage dienenden Visualisierungen, wird dann im Städtebaulichen Vertrag privatrechtlich sowie im B-Plan öffentlich-rechtlich gesichert.