

gebilligt,

3. die Offenlage und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Ämter und der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Wojnar, Carmen

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input checked="" type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ

Die Planungskosten einschließlich der erforderlichen Gutachten werden vom Investor getragen. Die Fläche ist durch die bisherige Nutzung bereits erheblich vorbelastet und durch bauliche Anlagen versiegelt. Für die Neugestaltung des Quartiers werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen die den vorhandenen Baumbestand sichern und die Pflanzung weiterer Bäume verpflichtend vorsehen. Durch weitere Festsetzung von flächenhaften Pflanzgeboten und einem Quartierspark soll eine ansprechende Durchgrünung entstehen. Anfallendes Oberflächenwasser wird zur Bewässerung im Quartier vorgesehen. Der Investor plant außerdem ein emissionsneutrales Quartier, die erforderliche Energie soll durch Photovoltaikanlagen und Windturbinen im Quartier erzeugt werden. In der Bilanzierung des Umweltberichts (Anlage 5) ergibt sich durch die grünordnerischen Festsetzungen eine Aufwertung, die sich in einem Überschuss an Ökopunkten ablesen lässt.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 25.07.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Areal der ehemaligen Textilfabrik Heinrich Otto und Söhne (HOS) beschlossen (Drucksache 2017 Nr. 074). Aufgrund der Lage und Größe des Geländes soll mit einer verträglichen städtebaulichen Planung eine attraktive Nachnutzung ermöglicht werden.

Im Regionalplan ist der Bereich als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Aufgrund der zentralen Lage mit einer unmittelbaren Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergibt sich jedoch auch eine Eignung für eine Wohnnutzung.

Bereits zu Beginn der Nachnutzungsüberlegungen in den 1990er Jahren wurde vom damaligen Eigentümer HOS der Wunsch nach der Realisierung von ergänzender Wohnbebauung eingebracht. Im Jahr 2013 wurde von der Stadt, der HOS sowie dem Verband Region Stuttgart ein gemeinsames Entwicklungskonzept für das Areal auf den Weg gebracht.

Von Seiten des Gemeinderats wurde in der weiteren Beratung signalisiert, dass in geringem Umfang Wohnbebauung vorstellbar ist, jedoch der Schwerpunkt auf der Entwicklung von Gewerbeflächen bleiben soll. In der Abstimmung mit den Interessen der Regionalplanung konnte vom Verband Region Stuttgart ein Zugeständnis von bis zu 30 % Wohnnutzung erreicht werden. Mit der Sicherung im Bebauungsplan, dass das Verhältnis der gewerbliche Nutzung 70% dauerhaft nicht unterschreitet, wird kein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Unter der Voraussetzung wird auch der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet und ist nicht genehmigungspflichtig.

In der Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzepte konnte damit von Seiten der Planer die Wohnnutzung integriert werden. Über die einzelnen Entwurfsschritte und Konzepte wurde dem Gemeinderat regelmäßig berichtet und dazu beraten. In turnusmäßig stattfindenden Gesprächen zwischen Vertretern des Gemeinderats, der Verwaltung, den Eigentümern, Investoren und Planern wurde die Konzeption mit den verschiedenen Vorstellungen Schritt für Schritt in Übereinstimmung gebracht. Insbesondere zum Anteil der Wohnnutzung hat der Gemeinderat eine klare Haltung entwickelt und in der Sitzung am 15.12.2020 beschlossen, für die Wohnnutzung innerhalb des Planbereichs, eine Obergrenze vom max. 32.750 m² Bruttogeschossfläche zuzulassen. (Vorlage Nr. 2020/072/1). Dabei ist eine Wohnnutzung ausschließlich in den Baufeldern A, I und K durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) möglich. Durch die Festsetzung zur Sicherung der

Flächenanteile im Textteil Ziffer 4.1.1.1 und 4.1.2.1, zusammen mit der jeweiligen Geschoßflächenzahl im Baufeld, wird gewährleistet, dass auch getrennt nach den Eigentümerbereichen der Baufelder A und I+K der Wohnanteil nur im zulässigen Verhältnis zum Gewerbe entstehen kann.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung einer Wohnnutzung ist, entgegen den früheren Ausführungen der in Abschnitt 1 genannten Beratungsvorlage, nicht notwendig. Mit der Beibehaltung der Gebietsausweisung Gewerbe im FNP wird auch der stadtplanerische Wille bekräftigt den Schwerpunkt zu erhalten.

Zusammen mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird auch zukünftig sichergestellt, dass eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters von Gewerbe in Wohnen nicht stattfinden kann.

Die Entstehung von Wohnen löst aus, dass eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen erforderlich wird. Die Räumlichkeiten sind durch den Investor bereitzustellen ist. Als Standort ist das Baufeld K vorgesehen und so gekennzeichnet. Die Nutzung an der Stelle ist durch die Festsetzung dauerhaft gesichert. Die Einzelheiten regelt § 9 des städtebaulichen Rahmenvertrags.

Für das geplante Hochhaus zwischen Turbinenplatz und Bahnlinie wurde eine Mindesthöhe und eine Maximalhöhe festgesetzt, sodass, wie im Masterplan für das Areal vorgestellt, an der Stelle ein Gebäude entsprechender Höhe als Landmarke entsteht. Die von Architekt Wolf vorgestellte Begrünung des Gebäudes ist als örtliche Bauvorschrift dem Grunde nach festgeschrieben (Ziffer 5.1.2) und wird ergänzt durch einen noch abzuschließenden Gestaltungsvertrag, zu dem sich der Investor im städtebaulichen Rahmenvertrag verpflichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Ämter und Träger öffentlicher Belange vom 10.08.2020 bis 18.09.2020 wurden weitere Anregungen und Anforderungen vorgebracht, die in die Festsetzungen eingeflossen sind oder ggf. auch abgewogen wurden. Die zur Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle (Anlage 16) zusammengefasst und entsprechend erläutert.

Inhaltlich wurden die Festsetzungen mit juristischer Beratung von Herrn Prof. Dr. Büchner Schritt für Schritt abgestimmt, insbesondere zu dem Verhältnis von Wohnen und Gewerbe, um eine rechtlich zulässige und auch zielgerichtet umsetzbare Regelung festzuschreiben.

Die Regelungen und Ziele zum Einzelhandel wurden mit Beteiligung von VRS und GMA abgestimmt.

Im nächsten Verfahrensschritt erfolgt die Offenlage der Entwurfsplanung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Ämter und der Träger öffentlicher Belange. Dabei geht die Verwaltung davon aus, dass die, zum städtebaulichen Rahmenvertrag, in der GR Sitzung am 08.02.2022, entsprechend der Vorlage 2022/011, beschlossenen Voraussetzungen für die Beschlussfassung zur Offenlage vorliegen. Dies sind der Abschluss der Nebenverträge zum Parkhaus, der Tauschvertrag und die Übernahmevereinbarung sowie die erforderlichen Rangrücktritts- und Löschungserklärungen zur rangantersten Eintragung der Dienstbarkeit für die Kita im Grundbuch.