

Ausführliche Begründung

1. Planungsziel

Im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Hallschlag im Stadtbezirk Bad Cannstatt plant die GWG-Gruppe Stuttgart (GWG), zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und das Wohnumfeld sowie die soziale Infrastruktur zu verbessern. Grundlage bildet der im November 2020 vom Gemeinderat der Stadt Stuttgart beschlossene Rahmenplan Hallschlag (GRDrs 683/2020), in dem für den Bereich der ehemaligen Daimlersiedlung Innenentwicklungspotentiale aufgezeigt wurden.

Das ca. 8,7 ha große Areal der ehemaligen Daimlersiedlung ist überwiegend von Wohnbebauung der 60er Jahre geprägt. Die zwei markanten Hochhausscheiben an der Bottroper Straße sowie die Zeilenbauten an der Rostocker Straße wurden im Jahr 2014 durch zwei weitere Punkthochhäuser ergänzt. Im Bestand befinden sich insgesamt 819 Wohneinheiten (WE).

Das Plangebiet befindet sich bis auf die Rostocker Straße, den Fußweg Flst. 1081/1 sowie die städtische Grünfläche Flst. 1242 im Eigentum der GWG. Im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung plant diese die Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit einer zukunftsfähigen Wohnbebauung einhergehend mit einer Qualifizierung und Aufwertung des Freiflächen- und Wegesystems. Es ist eine Umsetzung in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Aktuell sind vier Bauabschnitte geplant:

- 1. BA Neubebauung an der Rostocker Straße
- 2. BA Nachverdichtung im Bereich der Bottroper Straße
- 3. BA Neuordnung der Tiefgarage und Neugestaltung der Quartiersmitte (Bereich zwischen den Hochhausscheiben)
- 4. BA Ergänzung der Punkthochhäuser

2. Planungswettbewerb

Aufbauend auf einer Machbarkeitsstudie lobte die GWG Anfang 2023 einen nichtoffenen städtebaulichen Planungswettbewerb mit 12 interdisziplinären Planungsteams aus. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmte in seiner Sitzung am 14. Februar 2023 der Durchführung dieses Planungswettbewerbs auf Basis des Auslobungstextes zu (GRDrs 834/2022). Das Preisgericht tagte am 29. September 2023. Als Ergebnis wurden die Büros ASTOC Architects and Planners GmbH aus Köln in Zusammenarbeit mit Glück Landschaftsarchitektur GmbH aus Stuttgart sowie das Büro ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR aus Stuttgart mit zwei zweiten Preisen ausgezeichnet.

Im Rahmen der folgenden Vergabeverhandlung wurden die vorgenannten Büros beauftragt, ihre Entwürfe anhand eines Überarbeitungskatalogs weiterzuentwickeln. Vertreter des Preisgerichts, der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) sowie der IBA'27 waren intensiv in den Vergabeprozess involviert. Der Zuschlag ging an das Büro ASTOC aus Köln in Zusammenarbeit mit Glück Landschaftsarchitektur aus Stuttgart.

Der Siegerentwurf sieht vor, in den ersten zwei Bauabschnitten ca. 262 neue WE zu realisieren. Ca. 100 WE sollen im ersten Bauabschnitt durch eine bauliche Ergänzung südlich der Rostocker Straße und ca. 162 WE im zweiten Bauabschnitt im Bereich der Bottroper Straße entstehen. Darüber hinaus sollen zwei Kitas mit insgesamt acht Gruppen realisiert werden. Außerdem sind weitere soziale und kulturelle Nutzungen angedacht (z.B. Nachbarschaftscafé, Nachbarschafts-, Quartier- und Vereinsräume, sowie eine Werkstatt).

Die Bestandstiefgarage zwischen den beiden Hochhausscheiben bleibt im ersten Bauabschnitt unangetastet und soll erst im zweiten Bauabschnitt neu organisiert werden. Der durch die neue Bebauung entstehende Bedarf an zusätzlichen PKW-Stellplätzen soll in den Tiefgaragen der neuen Wohngebäude untergebracht werden.

Im Zuge der Neubebauung soll auch der Freiraum neugestaltet und aufgewertet werden. Das geplante neue Wegesystem soll das Quartier besser mit der Umgebung verbinden. Die Umgestaltung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie Nachbarschaftsplätze und attraktive gemeinschaftliche Angebote sollen die Aufenthaltsqualität steigern und zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen.

Das bisher geltende Planungsrecht lässt die Umsetzung der Neuplanung nicht zu. Daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Der Siegerentwurf aus der Vergabeverhandlung dient als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan und wird im weiteren Planungsprozess überarbeitet und konkretisiert.

Im Übrigen wird auf die allgemeinen Ziele und Zwecke (Anlage 2) verwiesen.

3. Weiteres Vorgehen mit Teilbereichen

Das Plangebiet soll im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss in zwei Teilbereiche aufgeteilt werden (Anlage 4).

Teilbereich 1

Für den Bereich der Rostocker Straße (Teilbereich 1) ist eine kurzfristige Umsetzung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB vorgesehen, um die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zügig realisieren zu können.

Aus diesem Grund wird im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Ehemalige Daimlersiedlung (Ca 331) der Bereich der Rostocker Straße (Teilbereich 1) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB weitergeführt. Daher kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplanten Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Für den Bereich der Rostocker Straße (Teilbereich 1) wird im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, indem die Ziele und Zwecke der Planung sowie die Abgrenzung dieses Geltungsbereichs für die Dauer von einem Monat im Internet

unter www.stuttgart.de/planauslage unter „Aktuelle Planauslege“ zur Einsicht veröffentlicht. Gleichzeitig werden die Ziele und Zwecke sowie die Abgrenzung des Geltungsbereiches in der Auslage des Amtes für Stadtplanung und Wohnen während der Öffnungszeiten sowie im Bezirksrathaus Bad Cannstatt zu den üblichen Sprechzeiten zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird im Rahmen eines Anhörungstermins im Bezirksamt Bad Cannstatt gegeben.

Teilbereich 2

Für den Bereich der Bottroper Straße (Teilbereich 2) wird im 1. Halbjahr 2025 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel dieser ist es, die neuen baulichen Strukturen im östlichen Plangebiet weiterzuentwickeln und zu konkretisieren. Der Siegerentwurf aus dem nichtoffenen städtebaulichen Planungswettbewerb soll dabei als Orientierungsgrundlage dienen. Die drei mit Preisen ausgezeichneten Planungsbüros aus dem vorangegangenen Wettbewerb werden eingeladen, an der Mehrfachbeauftragung teilzunehmen.

Für den Bereich der Bottroper Straße (Teilbereich 2) wird ein Vollverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind im weiteren Verfahren mit den Beteiligten abzustimmen. Darüber hinaus wird auf Grundlage der Ergebnisse der geplanten Mehrfachbeauftragung eine Checkliste für ein Scoping erstellt. Die Checkliste dient als Grundlage für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für den Teilbereich 2.

Für den Bereich der Bottroper Straße (Teilbereich 2) wird zu einem späteren Zeitpunkt dann die erforderliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

4. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Die geplante Neubaumaßnahme fällt unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Neben Regelungen zur Herstellung von preisgebundenem Wohnraum regelt das SIM die Übernahme der durch das Bauvorhaben ausgelösten Kosten durch die Planungsbegünstigte sowie städtebauliche Qualitätsstandards für das Bauvorhaben.

Ein wichtiges Ziel der LHS ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, ist im Plangebiet geförderter Wohnraum herzustellen. 40% der neu geschaffenen Bruttogeschossfläche für Wohnen sind für den bezahlbaren Wohnungsbau vorzusehen.