

## Entwicklungsmaßgaben

Der NeckarPark wird im Geltungsbereich der Bebauungspläne Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Am Zollamt (Ca 283/5) nach den folgenden Maßgaben entwickelt:

### Städtebauliche Nutzungen:

a) Art der baulichen Nutzung

Reichenbachstraße (Ca 283/1):

Q 2 a, 3 a Mischgebiet (MI) mit sehr hohem Wohnanteil (ca. 90 %)

Q 6 Mischgebiet (MI) mit sehr hohem Wohnanteil (ca. 90 %)

Am Zollamt (Ca 283/5):

Q 11 Urbanes Gebiet (MU) mit sehr hohem Wohnanteil (ca. 90 %)

Q 11.1 Urbanes Gebiet (MU) mit 100 % Nichtwohnen (Stadteilhaus)

Q 12 Urbanes Gebiet (MU) mit sehr hohem Wohnanteil (ca. 90 %)

Q 13 Urbanes Gebiet (MU) mit sehr hohem Wohnanteil (ca. 90 %)

Q 13.1 Urbanes Gebiet (MU) mit Wohnanteil (ca. 30 %)

Q 14 Urbanes Gebiet (MU) mit hohem Wohnanteil (ca. 80 %)

Q 15 Urbanes Gebiet (MU) mit geringem Wohnanteil (ca. 10%)

Q 15.1 Urbanes Gebiet (MU) mit hohem Wohnanteil (ca. 85 %)

Q 17.1 Urbanes Gebiet (MU) mit hohem Wohnanteil (ca. 75 %)

Q 14.1, 16.1, 17, 18 Kerngebiet (MK) mit 100% Nichtwohnen

Weiteres, insbesondere zur Differenzierung der Art der Nutzung (MU<sub>1</sub>, MU<sub>2</sub>, MU<sub>3</sub>, MI<sub>1</sub>) mit unterschiedlichen Anteilen der Nutzungszwecke sowie zum Maß der Nutzung, ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

b) Erfüllung der Planzahlen

Die Planzahl für den geförderten Wohnungsbau aus der GRDRs 906/2015 - Neufassung (bei 80 % Förderquote insg. 480 WE), anteilig

Bebauungsplan 177 WE (NeckarPark, 1. Bauabschnitt)  
Reichenbachstra  
ße (Ca 283/1)

Bebauungsplan 329 WE (NeckarPark, 2. Bauabschnitt)  
Am Zollamt  
(Ca 283/5)

ist erfüllt. Insgesamt entstehen voraussichtlich 500 WE im geförderten Wohnungsbau (408 SMW, 77 MME, 15 PWE).

c) Eckdaten zum Wohnungsgemeinde:

Nach Optimierung der Planungen

- insgesamt für den Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1) ca. 368 WE und 112 Mikroappartements:
  - Q 2 a 25 WE (bei Erfolg der Umlegung, Förderfähigkeit wird noch geprüft)
  - Q 3a 19 WE (Förderfähigkeit wird noch geprüft)
  - Q 5 104 WE gefördert (86 SMW, 18 MME)
  - Q 6 Baugemeinschaften: ca. 70 WE frei finanziert (optional PWE)
  - Q 6.1 11 WE gefördert (SMW), 79 WE frei finanzierte Wohnungen
  - Q 9 18 WE gefördert (10 SMW, 8 MME, gesichert über SIM- Quote)  
42 WE frei finanzierte Wohnungen  
112 Mikroappartements
- insgesamt für den Bebauungsplan Am Zollamt (Ca 283/5) ca. 515 WE, 50 Plätze im stationärem Pflegeheim und 2 Pflege-WGs mit 16 Plätzen:
  - Q 11 ca. 70 WE gefördert (keine Programmaufteilung),  
ca. 32 WE frei finanziert
  - Q 12 ca. 115 WE Wohnbauförderung (keine Programmaufteilung),  
ca. 38 WE frei finanziert
  - Q 13 ca. 15 WE gefördert (PWE),  
ca. 85 WE frei finanziert (optional PWE)
  - Q 13.1 ca. 10 WE gefördert (Personalwohnungen),  
ca. 10 WE frei finanziert (für Seniorinnen und Senioren)  
2 Pflege-WGs mit 16 Plätzen
  - Q 14 ca. 21 WE frei finanziert (optional PWE)
  - Q 15 ca. 14 WE gefördert (Personalwohnungen)  
50 Plätze im stationären Pflegeheim
  - Q 15.1 75 WE gefördert (keine Programmaufteilung)
  - Q 17.1 30 WE gefördert (keine Programmaufteilung)

d) Wohnraumbedarfe seitens Amt 50:

Die Bedarfsanmeldungen werden in geeigneten Baufeldern integriert, vorzugsweise für das Stuttgarter Bündnis für Wohnen. Das umfasst 10 barrierefreie WE im SMW für Seniorinnen und Senioren, ohne mittelbare Belegung, 50 Pflegeplätze, 2 Pflege-WGs, 19 WE unterstützten Frauenwohnens im Autonomem Frauenhaus und 25 WE für Alleinerziehende und Familien aus Sozialunterkünften.

e) Einzelhandel/Nahversorgung:

Unterbringung eines Vollsortimenters oder Discounters auf Q 15. Nutzungen und Sortimente werden für die festgesetzte Erdgeschosebene entlang der Hanna-Henning-Straße im Bebauungsplan konkretisiert.

f) Gemeinbedarf und Wohnfolgeeinrichtungen (Amt 40, Amt 51):

- 4-zügige Grundschule (Bildungshaus) mit zweiteilbarer wettkampfgerechter Sporthalle (Q 10)
- 7 Kindertagesstätten mit 22-23 Gruppen (1 Gruppe optional) für die Altersgruppe von 0-6 Jahren auf Q 6, Q 6.1, Q 10, Q 11, Q 13 und Q 13.1 (Neubedarf durch Zuzug von Haushalten und aus Sozialprojekten) sowie optional auf Q 11, Q 12, Q 13
- Q 11.1 Stadtteilhaus als generations- und milieuübergreifender Treffpunkt sowie eine wohnverträgliche „Kulturinsel“ (Machbarkeitsstudie für Q11.1 wird derzeit erarbeitet)
- Einrichtung für Senioren und Seniorinnen sowie Pflegebedürftige (ELW) in Q 13.1 und Q 15, 10 SMW-Wohnungen für Senioren und Seniorinnen zu errichten vom Bündnis für Wohnen (Verortung muss noch erfolgen)
- Q 10 Süd - Außenstelle VHS
- Autonomes Frauenhaus auf Q 3a mit 19 WE, FrauenInterventionsstelle Stuttgart (FIS) und Beratung & Information für Frauen (BIF)

g) Mobilitätskonzept:

Mit der veränderten Verkehrsstruktur im Neckarpark wird auch die Grundlage für einen zukunftsfähigen Mobilitätsverbund geschaffen.

Im Plangebiet gilt vorbehaltlich der erforderlichen Gremienbeschlüsse für Wohnnutzung zukünftig die „Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart gemäß § 74 (d) Nr. 1 LBO BW“.

Im Bereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) ist die Herstellung von Stellplätzen abweichend zu den Vorgaben der Landesbauordnung gemäß den Textlichen Festsetzungen wie folgt geregelt:

- Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind höchstens 1,0 Stp./WE herzustellen.

- Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur die baurechtlich notwendigen Stellplätze hergestellt werden.

Der Gesamtbedarf an Stellplätzen für Wohn- und Nichtwohn-Nutzungen wird durch Stellplatzangebote in Tiefgaragen sowie im Quartiersparkhaus in Q 16 nachgewiesen.

Sofern baurechtlich notwendige Stellplätze nicht auf dem Grundstück realisiert werden können, besteht für die Investoren die Möglichkeit, den erforderlichen Stellplatznachweis durch Baulasten im Quartiersparkhaus auf Q 16 zu erbringen.

Auf die geplante künftige stadtweite Stellplatzsatzung wird hingewiesen. Diese werden sich auch auf die Bauvorhaben im Bereich der Bebauungspläne Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Am Zollamt (Ca 283/5) auswirken.

h) Energiekonzept:

- Innovatives Energiekonzept (Energieeffizienz und Abwasserwärme (Anschlusszwang) in Verbindung mit großflächiger Belegung geeigneter Dachflächen mit Solaranlagen)
- Gebäudeenergiestandard bei Wohngebäuden KfW 55 (EnEV 2014) als Mindestvorgabe, bei Nichtwohngebäuden „EnEV 2016 minus 35 %“
- Energiezentrale unter dem Quartiersparkhaus auf Q 16 mit einer begrenzten Zahl von Übergabepunkten je Quartier.

j) Grundstücksvergaben und Qualitätssicherung:

Die Vermarktung/Vergabe der Quartiere erfolgt mit folgenden Maßgaben an die Projektentwicklung

- Q 2a, Q 3a      an gemeinnützige Einrichtungen und Stiftungen für soziale Zwecke, vorbehaltlich des Ergebnisses der lfd. Umlegung
- Q 6              an Baugemeinschaften mit der Konkretisierung der Parzellierung im Rahmen der Vermarktung, EG-Ebene mit gewerblichen Nutzungen zur „Grünen Mitte“, Innenhofgestaltung, ca. 70 WE (optional im Förderprogramm PWE), Kita mit 3 Gruppen, Konzeptverfahren für Baugemeinschaften im Erbbaurecht
- Q 11             an Bauträger aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“, potenzielles IBA-Projekt, Innenhofgestaltung, eingeschossige Tiefgarage in unterschiedlicher Höhenlage, Erstellung von mind. 89 WE in Förderprogrammen, darunter SMW mit 50 % mittelbarer Belegung, KiTa mit 3 Gruppen, Vergabeart noch offen
- Q 12             an Bauträger aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“, EG-Ebene mit gewerblichen publikumswirksamen Nutzungen zur Hanna-Henning-Straße, Innenhofgestaltung, eingeschossige Tiefgarage in unterschiedlicher Höhenlage, Erstellung von mind. 115 WE in Förderprogrammen, KiTa mit 3 Gruppen, Mehrfachbeauftragung (GRDRs 906/2015 - Neufassung), Vergabe zum Festpreis

- Q 13            an Baugemeinschaften weitere Konkretisierung der Parzellierung im Rahmen der Vermarktung, EG-Ebene mit gewerblichen publikumswirksamen Nutzungen zur Hanna-Henning-Straße und Weg 71, Innenhofgestaltung, eingeschossige Tiefgarage in unterschiedlicher Höhenlage, ca. 100 WE (15 WE im Förderprogramm PWE), KiTa mit 2 Gruppen und einer zusätzlichen optionalen Gruppe, Vergabeart noch offen
- Q 13.1        an den städtischen Eigenbetrieb leben&wohnen (ELW), 10 geförderte Personalwohnungen, 10 barrierefreie Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, 2 Pflege-WGs mit 16 Plätzen, Tagespflege und ambulanter Dienst, Inklusive Modell-KiTa „Zusammen wachsen“ mit 2,4 Gruppen und 12 inklusiven Plätzen, klassischer Wettbewerb gemäß RPW, Vergabe zum Festpreis
- Q 14            an Bauträger mit Parzellierung im Rahmen der Vermarktung, EG-Ebene mit gewerblichen publikumswirksamen Nutzungen zum Weg 72, Innenhofgestaltung, optional eingeschossige Tiefgarage, mind. 21 WE, optional im Förderprogramm PWE, Konzeptverfahren mit anschließender Mehrfachbeauftragung, Vergabe zum Festpreis
- Q 14.1        an Bauträger, frei finanziert, gewerbliches Vorhaben, Konzeptverfahren (50 % Konzeptqualität und 50 % Kaufpreis) mit Projektangaben und Skizze (1. Stufe), klassischer Wettbewerb gemäß RPW (2. Stufe)
- Q 15            an den städtischen Eigenbetrieb leben&wohnen (ELW), stationäres Pflegeheim mit 50 Plätzen errichtet auf einer bis zu 1.200 m<sup>2</sup> großen Einzelhandelsfläche, eingeschossige Tiefgarage, Innenhofgestaltung, Erstellung von mind. 14 WE gefördert (Personalwohnungen), klassischer Wettbewerb gemäß RPW zum Festpreis
- Q 15.1        an Bauträger aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“, EG-Ebene mit gewerblichen publikumswirksamen Nutzungen zur Hanna-Henning-Straße, Innenhofgestaltung, eingeschossige Tiefgarage, Erstellung von mind. 75 WE in Förderprogrammen, Mehrfachbeauftragung (GRDrs 906/2015 - Neufassung), Vergabe zum Festpreis
- Q 16.1        an Bauträger, frei finanziert gewerbliches Vorhaben, Durchführung von Konzeptverfahren (50 % Konzeptqualität und 50 % Kaufpreis), anschließend Mehrfachbeauftragung
- Q 17            an Bauträger, frei finanziert, gewerbliches Vorhaben, Durchführung von Konzeptverfahren (50 % Konzeptqualität und 50 % Kaufpreis), anschließend Mehrfachbeauftragung
- Q 17.1        an Bauträger aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“ (EG-Ebene mit gewerblichen publikumswirksamen Nutzungen zur Hanna-Henning-Straße, Innenhofgestaltung, eingeschossige Tiefgarage, Erstellung von mind. 30 WE in Förderprogrammen.), Mehrfachbeauftragung (GRDrs 906/2015 - Neufassung), Vergabe zum Festpreis
- Q 18            an Bauträger, frei finanziert, gewerbliches Vorhaben, Durchführung von Konzeptverfahren (50 % Konzeptqualität und 50 % Kaufpreis, 1. Stufe), klassischer Wettbewerb

Die Planungsverfahren sind in Anlage 10 dargestellt.

Im Rahmen der weiteren Vermarktung ist die differenzierte Aufteilung in Baulose und die Zuordnung der Programme (SMW, MME, PWE) genauer festzulegen und der Nachweis der Erfüllung der Planzahlen zu erbringen. Die architektonische Gliederung in einzelne Gebäude ist umzusetzen. Angestrebt wird eine gegliederte Blockrandbebauung mit angemessener Parzellierung, möglichst kleinteilig und mit vielfältiger Bautypologie im Geschosswohnungsbau und privater Freiraumgestaltung zu den Innenhöfen.