

**Öffentliche Sitzung
des Gestaltungsbeirats der Stadt Sindelfingen**

**am Montag, den 11.02.2019 um 16:00 Uhr
im Mittleren Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Sindelfingen, Rathausplatz
1, 71063 Sindelfingen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am **Montag, den 11.02.2019 um 16:00 Uhr** findet im **Mittleren Sitzungssaal** des Rathauses der Stadt Sindelfingen die erste öffentliche Sitzung des Gestaltungsbeirats statt, zu der ich Sie hiermit herzlich einladen darf.

Anbei finden Sie die Tagesordnung sowie Sachdarstellungen der einzelnen Vorhaben für die erste Sitzung.

Mit freundlichen Grüßen

[gez.] Michael Paak
Bürgeramt Stadtentwicklung und Bauen

Anlagen
Tagesordnung
Sachdarstellungen

Gestaltungsbeirat der Stadt Sindelfingen
- Tagesordnung der 1. Sitzung am 11.02.2019 -

Beginn: 16:00 Uhr

Ort: Mittlerer Sitzungssaal, Rathaus, Rathausplatz 1 in 71063 Sindelfingen

Öffentlich

- | | | |
|-------|--|-----------------|
| TOP 1 | Begrüßung und Einführung durch Bürgermeisterin Dr. Corinna Clemens | |
| TOP 2 | BV „Lidl-Markt mit Wohnbebauung“, Mahdentalstraße 45 | Nr. 01/2019/GSB |
| TOP 3 | BV „Goldbach Campus“, Neckarstraße 54/56 | Nr. 02/2019/GSB |
| TOP 4 | BV „Wohn- und Geschäftshaus“, Böblinger Straße 2 | Nr. 03/2019/GSB |

TOP 1

GSB-Vorhaben-Nr. 01/2019/GSB

“Lidl-Markt mit Wohnbebauung“	
Bauherr:	Firma Lidl
Planung:	Peter W. SCHMIDT ARCHITEKTEN GmbH
Lage:	Mahdentalstraße 45

Verfasser: Pirmin Heim

Sachstand

Seit 2011 ist die Firma Lidl an der Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Mahdentalstraße 45 interessiert. Die beiden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 9.456 m² sind im Eigentum der Firma Lidl. Bedingt durch Umplanungen des Vorhabens selbst, aber auch durch Überarbeitung der Lidl-Filialkonzepte, wurde der Lebensmittelmarkt bis heute nicht realisiert. Ende 2016 / Anfang 2017 trat Lidl mit einem überarbeiteten Konzept an die Stadt Sindelfingen heran, welches die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit 1.700 m² Verkaufsfläche (statt bisher 800m² VK-Fläche) und nebenstehendem Geschosswohnungsbau mit ca. 33 Wohneinheiten vorsah. Anfang 2018 teilte die Firma Lidl mit, dass das Unternehmen die Pläne zu Gunsten des Wohnungsbaus nochmals überarbeiten wolle. Auf Basis einer Mehrfachbeauftragung (es beteiligten sich vier Architekturbüros) wählte das Unternehmen den nun vorliegenden Entwurf aus. Die Verkaufsfläche blieb unverändert. Die Wohneinheiten erhöhten sich auf 87.

An das Vorhaben grenzt im Norden das Wohngebiet „Unter den Weinbergen“ und im Osten das Wohngebiet „Königsknoll“ an. Das Wohngebiet „Lange Anwenden“ im Westen ist fußläufig gut zu erreichen. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet Mahdental an. Die beiden Grundstücke liegen direkt an einer Hauptverkehrsachse in Richtung Innenstadt. Das Vorhaben ist somit für den Stadteingang prägend.

Der Entwurf sieht die Realisierung mehrerer Baukörper vor. Das Hauptgebäude orientiert sich parallel zur Mahdentalstraße. Im Erdgeschoss befindet sich die eingehauste Parkierung für den Lebensmittelmarkt. Im 1. Obergeschoss ist der eigenetliche Lebensmittelmarkt angesiedelt. Die Andienung des Marktes erfolgt über eine eingehauste Rampe im nördlichen Bereich des Gebäudes. Auf dem Dach des Lebensmittelmarktes sind drei Baukörper für die Wohnnutzung mit jeweils zwei Geschossen angeordnet. Zwischen diesen ist ein Dachgarten vorgesehen.

Östlich des Hauptgebäudes sind mehrere mehrgeschossige Wohngebäude vorgesehen. Alle weisen eine ähnliche Kubatur und Gestaltung vor. Das nördliche Wohngebäude, ist ebenfalls im Geschosswohnungsbau vorgesehen und bietet zudem Platz für eine kleinere Gewerbe-

einheit (z.B. Bäcker oder Café). Die Stellplätze der Wohnbebauung werden in einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb der Wohnbebauung nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Sonnenbergstraße. Für Wohnungen ab 60 m² wurde ein Stellplatzschlüssel von 1,5 vorgegeben. Aufgrund der Topographie des Geländes sind keine Abgrabungen unterhalb des Niveaus der Mahdentalstraße erforderlich.

Die vorhandene Topographie ist insgesamt für die Höhenentwicklung der Gebäude vorteilhaft. Vorgabe seitens der Verwaltung ist die Höhe der ehemaligen Bebauung von bis zu 18 m nicht zu überschreiten. Dies wird eingehalten. Auch mit Bezug zur Nachbarbebauung werden die Höhengaben eingehalten.

Die Verwaltung begrüßt das Vorhaben. Es trägt zur Verbesserung der Nahversorgung in diesem Quartier bei und schafft zusätzlich Wohnraum. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde im Mai 2017 gefasst. Ende Mai 2018 wurde eine Veränderungssperre erlassen. Diese läuft Anfang Juni 2019 aus. Darüber hinaus ist vorgesehen mit der Firma Lidl einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, in welchem weitere, über den Bebauungsplan hinausgehende Regelungen getroffen werden können. Da die Fläche bereits mehrere Jahre brachliegt, soll das Bebauungsplanverfahren nun zügig abgeschlossen werden, um mit der Bebauung beginnen zu können.

Anlagen:

- 1) Luftbild mit Abgrenzung

Luftbild



TOP 2

GSB-Vorhaben-Nr. 02/2019/GSB

“Goldbach Campus“	
Bauherr:	W2 Development GmbH
Planung:	willwersch architekten
Lage:	Neckarstraße 54/56

Verfasser: Mona Pflüger

Sachstand

Die W2 Development GmbH beabsichtigt die Entwicklung eines ca. 2,4 ha großen Gebiets entlang der Mahdental-/Neckarstraße in zwei Bauabschnitten. Geplant ist ein gemischt genutztes Gewerbequartier mit überwiegend Büroflächen, die ggf. durch ein Gastronomieangebot in der Erdgeschosszone ergänzt werden sollen. Das Bauvorhaben ist aus Sicht der Verwaltung geeignet, um einen wichtigen Impuls zur weiteren baulichen Entwicklung des Gewerbegebietes Sindelfingen-Ost zu setzen. Die Höhenentwicklung orientiert sich dabei an der bestehenden östlich angrenzenden Bebauung des Marriott Hotels und bildet einen städtebaulichen Fixpunkt am Verkehrsknoten Mahdental-/Neckarstraße.

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine Bebauung mit zwei unterschiedlich großen Gebäuden vor, die sowohl untereinander wie auch zur Neckarstraße und zur südlich angrenzenden Schwertstraße klare Raumkanten ausbilden. Der 1. Bauabschnitt sieht eine Bebauung mit sechs bis sieben Geschossen vor, wobei das siebte Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss entlang der Neckarstraße ausgebildet werden soll. Das Gebäude des 2. Bauabschnitts nach Süden in Richtung Schwertstraße variiert in der Geschossigkeit. Bei diesem Gebäude sind zwischen fünf und sieben Geschosse vorgesehen. Im Süden markiert ein Hochpunkt mit acht Geschossen den Abschluss des Gebäudekomplexes.

Das Parken soll unterirdisch in Tiefgaragen sowie in einem eigenständigen Parkierungshochbau abgewickelt werden.

Durch die Anordnung der Gebäude entstehen drei attraktive und unterschiedlich nutzbare Innenhöfe, die als Aufenthaltsbereiche im Freien in direkter Zuordnung zu den Büroflächen genutzt werden können. Neue Wegebeziehungen aus der Umgebung sind ebenfalls Bestandteil der städtebaulichen Idee – sie werden entsprechend aufgenommen und in das Gesamtkonzept integriert. Zur Stärkung von Wegeverbindungen zwischen den Stadtquartieren soll ein öffentlicher Fuß- und Radweg von der Neckarstraße in Richtung Schwertstraße durch das Gebiet geführt werden.

Der Goldbach Campus ist aufgrund seiner exponierten Lage am Kreuzungspunkt Mahdental- und Neckarstraße im Bereich des Stadteingangs und aufgrund seiner Größenordnung prä-

gend für das Stadtbild des Sindelfinger Ostens. Da das Vorhaben zudem eine Bebauungsplanänderung erfordert, soll die Planung dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden.

Ausgangslage

Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit in Verbindung mit dem vorzufindenden, umfassenden Branchenmix mit vielen etablierten Unternehmen ist das Gewerbegebiet Sindelfingen-Ost bei vielen Unternehmen ein attraktiver Standort zur Ansiedlung bzw. zur Erweiterung des bereits ansässigen Betriebs.

Aktuelle privatwirtschaftliche Planungen und Vorhaben führen kurzfristig zu punktuellen Aufwertungen in zum Teil exponierten Lagen. Diese können als Impulsgeber für weitere städtebauliche Entwicklungen und somit als Chance für eine Attraktivierung des gesamten Gewerbegebiets genutzt werden. Durch Aufstockung von Bestandsgebäuden oder durch Neubauten soll der Sindelfinger Osten angemessen und verträglich weiterentwickelt werden. Hierdurch soll das Stadtbild verbessert, die Nutzungsstruktur gestärkt, das Arbeitsumfeld verbessert und die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Die direkte Umgebung des geplanten Goldbach Campus ist aktuell geprägt durch untergenutzte Gewerbeflächen mit ebenerdigen Stellplätzen und eingeschossigen Gewerbehallen. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist seit mehreren Jahren eine Hotelnutzung etabliert, auf dem westlich angrenzenden Grundstück wurde der bestehende Betrieb in den vergangenen Jahren optimiert und eine neue Werkhalle und Büroräume errichtet. Das Plangebiet mit einer im Norden liegenden Brachfläche und Hallenbebauung im südlichen Bereich bieten großes Potenzial zur Aufwertung im Zuge der Innenentwicklung.

Baurechtliche Situation:

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mahdental“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 23.12.1991. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen nicht realisiert werden. Um die Rahmenbedingungen zur Aufwertung des Stadtraums und Akzentuierung des östlichen Stadteingangs entlang der Mahdental-/Neckarstraße in Form einer architektonisch hochwertigen Bebauung mit ansprechenden Freiflächen zu schaffen, wurde mit Beschluss vom 17.07.2018 das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Mahdental“, 3. Änderung, eingeleitet.

Anlagen:

- 1) Luftbild mit Abgrenzung

Lageplan



TOP 3

GSB-Vorhaben-Nr. 03/2019/GSB

„Wohn- und Geschäftshaus“, Böblinger Straße 2	
Bauherr:	IDEAL-BAU Unternehmensgruppe
Planung:	Solarplan
Lage:	Böblinger Straße 2

Verfasser: Pirmin Heim

Sachstand

Dem Marktplatz in der Stadtmitte kommt für das tägliche Leben und Miteinander in der Stadt eine besondere Bedeutung zu. Er bietet als zentraler Platz in der Innenstadt gleichermaßen Raum für regelmäßige Veranstaltungen wie den Wochenmarkt, für besondere Anlässe wie das Stadtfest, den Schlemmermarkt oder weitere Events. Zudem erschließt er eine wichtige Geschäftslage mit verschiedensten Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und bietet Platz für Außengastronomie, welche zur Belebung der Innenstadt einen wichtigen Beitrag leisten.

Um die verschiedensten Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen unter dem Konkurrenzdruck mit anderen Standorten im Stadtgebiet mittel- bis langfristig im Bereich des Marktplatzes zu erhalten, ist eine städtebauliche Überplanung des südlichen Marktplatzbereiches und eine Anpassung des vorhandenen Planungsrechts zwingend erforderlich, da die städtebaulichen Entwicklungsziele (u.a. Höhenentwicklung) mit dem Bebauungsplan „Rathausplatz und Umgebung“, rechtskräftig seit 17.10.1966, und dessen Änderung „Rathaus und Umgebung – Bereich zwischen Marktplatz, Böblinger Str., Garten- und Bahnhofstraße“, nicht übereinstimmen.

Für das Eckgrundstück Marktplatz / Ecke Böblinger Straße 2 liegt der Verwaltung ein konkretes Bauvorhaben vor. Aus diesem Grund ist vorgesehen das Plangebiet in zwei Bebauungspläne zu teilen, um eine zügige Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen.

Durch die exponierte Lage im oberen östlichen Bereich des Marktplatzes ist das Vorhaben jedoch prägend für den gesamten Marktplatz. Darüber hinaus ist es das erste Vorhaben, welches auf Basis der neu definierten Ziele realisiert werden soll und dient somit auch als Impulsgeber für weitere Entwicklungen im Bereich des südlichen Marktplatzes. Insofern kommt dem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu, die dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorgelegt werden sollte.

Im Hinblick auf die vielfältige Nutzungen des Marktplatzes, hat das Vorhaben neben gestalterischen Anforderungen auch weitere insbesondere immissionsschutzrechtliche Anforderungen zu erfüllen.

Konkret sehen die vorliegenden Planungen eine viergeschossige Bebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss mit einer Gesamthöhe von knapp über 16m vor. Die Erdgeschosszone ist für den Einzelhandel vorgesehen. Das Erdgeschoss erstreckt sich über die gesamte Grundstücksfläche. Auf den darüber liegenden Geschossen sollen Wohnungen entstehen. Im rückwärtigen Bereich ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Der Entwurf sieht hierfür auf dem Dach des ersten Geschoss ein Garten vor.

Anlagen:

- 1) Luftbild mit Abgrenzung

Luftbild

