

Stuttgart, 07.07.2022

## Mehrfachbeauftragung Aldi Deckerstraße 75 im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	19.07.2022
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	20.07.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2022

### Beschlussantrag

1. Der Durchführung einer städtebaulichen und architektonischen Mehrfachbeauftragung zur Neustrukturierung des Grundstücks Deckerstraße 75 in Stuttgart-Bad Cannstatt wird zugestimmt und die Preisrichter aus dem Ratsgremium werden benannt.
2. Dem Entwurf des Auslobungstextes vom 04.07.2022 (Anlage 1) wird zugestimmt.

### Begründung

#### Ausgangslage

Die Firma ALDI SE & Co. KG ist Eigentümerin des ca. 7.700 m<sup>2</sup> großen Grundstücks Deckerstraße 75 in Stuttgart-Bad Cannstatt, welches Gegenstand der Mehrfachbeauftragung ist. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine eingeschossige Filiale aus dem Jahre 1998 mit einer Verkaufsfläche von 930 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> sowie 110 ebenerdige Stellplätze.

Wunsch der Firma ALDI SE & Co KG ist eine bessere Ausnutzung des bisher untergenutzten Grundstücks. Dafür soll die eingeschossige Filiale abgerissen und das Grundstück neu bebaut werde. Es soll einutzungsgemischter Stadtbaustein entwickelt werden. Neben einer Aldi-Filiale mit einer Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 2.050 m<sup>2</sup> sollen Wohnungen, eine 4-Gruppige KiTA, und eine Bäckerei / ein Café untergebracht werden. Über die Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> wurde nach gutachterlicher Untersuchung mit der Firma ALDI SE & Co KG ein Einvernehmen erzielt. Mit einer Mehrfachbeauftragung mit 7 teilnehmenden Büros soll eine Lösung für eine städtebaulich und gestalterisch anspruchsvolle Neubebauung gefunden werden, welche sich in die gewachsene Umgebung integriert.

## Planungsziel und städtebauliche Vorgaben

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es, städtebauliche und architektonische Lösungen für das Grundstück Deckerstraße 75 zu finden, welche sich in die Umgebungsbebauung integrieren.

Im Folgenden werden wesentliche städtebauliche Ziele und Vorgaben kurz erläutert.

Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO angestrebt. Die Orientierungswerte der BauNVO im Hinblick auf die GRZ (0,8) und GFZ (3,0) werden nicht vorgegeben. Vielmehr kommt es darauf an, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt und gesunde Wohnverhältnisse für die Nachbarbebauung und die Neubebauung erhalten bleiben bzw. realisiert werden. Die Mehrfachbeauftragung dient somit auch dazu, zu prüfen, welche BGF / GRZ / GFZ im gegebenen städtebaulichen Kontext angemessen und verträglich untergebracht werden können. Die Neubebauung muss sich in Maßstab und Gliederung in den Kontext einfügen. Die Stockwerkszahl wird auf vier Vollgeschosse mit Staffelgeschoss entlang der Deckerstraße begrenzt, innerhalb des Baublocks auf drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss.

Die dauerhafte Erhaltung der Platanenallee in der Deckerstraße ist sicher zu stellen. Um diesen Schutz zu gewährleisten, muss die Baugrenze 7 m hinter die Grundstücksgrenze zurückversetzt werden. Dadurch wird ein ausreichender Abstand zum Wurzel- und Kronenbereich gewährleistet.

Bei einem nicht zu vermeidenden Abgang von Bäumen werden Standorte für wertgleiche Ersatzpflanzungen erwartet. Die Baumschutzsatzung legt den Ausgleich nach der Größe der Bäume fest. Ein Ausgleich 1:1 ist bei Bäumen mit einem Stammumfang zwischen 80 und 100 cm vorgesehen. Bei größeren Bäumen erhöht sich die Anzahl der Ersatzpflanzungen. Je 50 cm Stammumfang kommt ein weiterer Baum als Ausgleich hinzu.

Es soll eine gestalterisch anspruchsvolle und qualitätsvolle Neubebauung entstehen, welche den verschiedenen Nutzeransprüchen Rechnung trägt. Neben einer Filiale werden hier auch weitere Nutzungen ihren Platz finden, wie beispielsweise eine Wohnnutzung.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird nicht vorgegeben, da dies abhängig von einer städtebaulich verträglichen Ausnutzung des Grundstücks ist (s.o.). Aufgrund des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) sind 30 % der neu geschaffenen Bruttogrundfläche für geförderte Wohnungen vorzusehen. Die Wohnungen sind als Mietwohnungen vorgesehen. Es soll ein ausgewogener Mix aus 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen angeboten werden.

Als soziale Nutzungen sind eine 4-gruppige Kindertagesstätte mit Platz für 60 Kinder sowie 5 Plätze für ambulant betreutes Wohnen (ABW) als WG oder Einzelwohnungen unterzubringen. Der Standort für ambulant betreutes Wohnen bietet sich aufgrund der Nähe zur geschlossenen Wohneinrichtung für psychisch kranke Menschen im Nachbargebäude, Gasteiner Straße 10, an. Weiterhin ist im EG eine Bäckerei / ein Café mit Außensitzmöglichkeiten zu errichten.

Es ist auf eine klare Zonierung und Zugänglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu achten.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage an der Deckerstraße und den angrenzenden Gleisanlagen einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Dies ist bei der Grundriss- und Fassadengestaltung der Neubebauung, insbesondere der Wohnungen, zu beachten.

Ein entsprechendes Konzept zum Umgang mit der Lärmbelastung soll entwickelt werden.

Es sind maximal zwei Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 8,00 m vorzusehen. Die Anlieferung soll vollständig auf privatem Grund erfolgen. Dabei sind Rückwärtsfahrten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen auszuschließen. Der ruhende Verkehr (PKW) der unterschiedlichen Nutzungen soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die notwendige Stellplatzanzahl kann entsprechend der Stellplatzverordnung reduziert werden  
Fahrradabstellplätze für Kunden sind ebenerdig, für Bewohner ebenerdig und/oder im Untergeschoss unterzubringen.

Umweltrelevante Belange wie Klimaschutz und Klimaanpassung (Klimaneutrales Bauen, Niederschlagswassermanagement, Stadtklima) sowie Ziele der Grünordnung sollen im Rahmen der Bearbeitung durch die Teilnehmer ebenfalls Berücksichtigung finden. Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtgebiet mit stark ausgeprägten Wärmeinselseffekt. Während sommerlicher Witterungsbedingungen führt die thermische Belastung im Plangebiet zur Minderung der Aufenthalts- und Wohnqualität. Während sommerlicher Hitzeperioden kann die bestehende thermische Belastung gesundheitliche Risiken verursachen.

Die Planung muss stadtklimatisch verträglich sein und die thermische Belastungssituation berücksichtigt werden. Es muss eine Durchlüftung des Plangebietes ermöglicht werden.

Dach- und Fassadenflächen sollen soweit wie möglich großflächig mit Solaranlagen belegt werden. Das gesamte Niederschlagswasser soll vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet werden. Hierfür ist ein Konzept zu erarbeiten. Dächer und 30% der Fassaden sind zu begrünen. Alternative Begrüßungsmaßnahmen, mit denen sich positive Effekte erzielen lassen, können entsprechend aufgezeigt und bilanziert werden. Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen können miteinander kombiniert werden.

Ein Freiflächenkonzept ist vorzulegen. Es sind qualitätsvolle und attraktive Kommunikationsorte und Treffpunkte für die Bewohner vorzusehen. Eine Zuordnung der Freiflächen öffentlich, halböffentlichen und privat sollte ablesbar sein.

#### Planrecht

Für die Entwicklung des Grundstücks ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren soll im Anschluss an den Wettbewerb auf Grundlage des Siegerentwurfs gestartet werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

SOS

JB

SI

T

OB 82

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Entwurf Auslobung vom 04.07.2022

Anlage 2: Abgrenzung Plangebiet

<Anlagen>