

Stuttgart, 27.03.2019

## **Städtebauliche Neuordnung des Flurstücks 210 an der Felix-Dahn-Straße in Stuttgart-Degerloch Entscheidung über das weitere Vorgehen**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	07.05.2019
Bezirksbeirat Degerloch	Beratung	öffentlich	14.05.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.05.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	01.10.2019

### **Beschlussantrag**

1. Von der Absicht, einen Teil des städtischen Grundstücks südlich der Felix-Dahn-Straße, Flst. 210 in Stuttgart-Degerloch, einer baulichen Entwicklung zuzuführen, wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte für eine Bebauung dieses städtischen Grundstücksteils entsprechend der Variante 2 - Wohnungsbau mit Inklusionswohnen und ergänzender Nutzung. Angestrebt ist eine Projektrealisierung auf Basis des geltenden Planungsrechts.

### **Kurzfassung der Begründung**

Seit Februar 2016 hat sich der Bezirksbeirat Degerloch in mehreren Sitzungen und Besprechungen intensiv mit der Neugestaltung und Weiterentwicklung des städtischen Grundstücks Flurstück 210 südlich der Felix-Dahn-Straße befasst. In den Jahren davor war die Möglichkeit der Bebauung bzw. Umnutzung aufgrund verschiedener Anfragen mehrmals geprüft und aus verschiedenen Gründen abgelehnt worden (vgl. Anlage 1, Ausführliche Begründung).

Veranlasst durch die im Bezirksbeirat Degerloch geführte Diskussion um die Neugestaltung und Weiterentwicklung des Flurstücks 210 hat sich die Fachverwaltung erneut mit der Entwicklung dieses städtischen Grundstücks befasst und untersucht, unter welchen Maßgaben und in welchem Umfang eine Teilbebauung dieses Grundstücks ermöglicht werden kann.

Das Grundstück an der Felix-Dahn-Straße grenzt unmittelbar an den zentralen Bereich Degerlochs und ist überwiegend als Grünfläche mit Spielplatz („Spielpunkt“) genutzt. Im westlichen Grundstücksteil wird vom Tiefbauamt ein Parkplatz bewirtschaftet, der gut angenommen wird. Es gilt der Bebauungsplan 1934/52 i. V. m. der OBS, Baustaffel 4; die bestehenden Baumöglichkeiten sind bisher nicht genutzt und die festgesetzte Verkehrsfläche ist nicht hergestellt worden.

Der östliche Grundstücksteil mit seinem alten und erhaltenswerten Baumbestand soll - auch in Anbetracht des hohen Versiegelungsgrads im Umfeld und des Bedarfs an Frei- und Spielflächen - weiterhin Grünfläche mit Kinderspielplatz bleiben.

Eine Bebauung des westlichen Grundstücksteils wird befürwortet, sofern folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- es wird gesichert, dass die festgesetzte, aber bisher nicht hergestellte Wegeverbindung zwischen der Jahnstraße und der Löwenstraße langfristig im Zuge der künftigen Baumaßnahmen in reduzierter Form als Geh- und Radwegverbindung realisiert werden kann,
- ggf. wird dazu der 2006 gebaute Spielpunkt verlagert,
- der prägende Baumbestand wird entweder erhalten oder ersetzt, und zwar soweit möglich auf dem Grundstück.

Für eine Bebauung kommen zwei Varianten in Betracht:

Die Variante 1 - Discounter mit ergänzenden Nutzungen erfordert ein Bebauungsplanverfahren, sowie die Variante 2 - Wohnungsbau mit Inklusionswohnen und ergänzender Nutzung.

Die Fachverwaltung schlägt vor, einen Teil des städtischen Grundstücks südlich der Felix-Dahn-Straße, Flst. 210 entsprechend der Variante 2 zu entwickeln. Da kein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist, kann damit zügig dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Bei beiden Varianten ist die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens (Wettbewerbs- bzw. Gutachterverfahren) unerlässlich, um in dieser zentralen Lage Degerlochs eine entsprechende städtebauliche Qualität einer Neubebauung zu sichern.

Über die Vergabe des Grundstücks entscheidet der Gemeinderat zur gegebenen Zeit in einer gesonderten Beschlussvorlage.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Verkauf des westlichen Teils des Grundstücks wird die Stadt Einnahmen erhalten.

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

Referate WFB, OB/82, SI und JB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

300/2018 vom 1. Oktober 2018 - FDP, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Informationen zum Gebiet
3. Städtebauliche Rahmenbedingungen
4. Projektidee Variante 1 (Discounter mit ergänzenden Nutzungen und Wohnungen)
5. Projektidee Variante 2 (Wohnungsbau mit Inklusionswohnen)

## **Ausführliche Begründung**

1. Vorgeschichte
2. Geltendes Planungsrecht
3. Informationen zum Grundstück und Maßgaben für eine Bebauung
4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept
5. Mögliche Entwicklung des Grundstücks
  - 5.1 Variante 1 - Discounter mit ergänzenden Nutzungen und Wohnungen
  - 5.2 Variante 2 - Wohnungsbau mit Inklusionswohnen
  - 5.3 Fazit für Entscheidung zu Gunsten Variante 2
6. Aktueller Fehlbedarf (soziale Infrastruktur) in Degerloch
7. Weiteres Vorgehen

### **1. Vorgeschichte**

In den vergangenen Jahren war die Möglichkeit der Bebauung bzw. Umnutzung des Areals an der Felix-Dahn-Straße aufgrund verschiedener Anfragen, u. a. einer informellen Anfrage im Jahr 2010 für die Ansiedlung eines Discounters, mehrmals geprüft und angesichts folgender Gründe abgelehnt worden:

- Widerspruch zu geltendem Planungsrecht (Verkehrsfläche, Bauverbotsfläche)
- Überbauung des dort bestehenden Spielpunkts
- Verlust von erhaltenswertem Baumbestand
- Verlust sehr gut frequentierter öffentlicher Parkplätze
- Lage des Grundstücks außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Versorgungsgebietes „Degerloch-Ortsmitte“ (D-Zentrum) entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008.

Im Frühjahr 2016 wurde die im Auftrag der Firma Aldi erstellte Machbarkeitsstudie der Firma ARP für die Weiterentwicklung des Flurstücks 210 an der Felix-Dahn-Straße in Degerloch bekannt. Diese beinhaltete einen umfassenden Lebensmitteldiscounter von 970 qm Verkaufsfläche, eine ergänzende stadtteilbezogene öffentliche Nutzung und Wohnungen (Inklusion) auf einem Teil des Grundstücks.

Seit der Vorstellung des Projektes hat sich der Bezirksbeirat Degerloch in mehreren Sitzungen und Besprechungen mit der Neugestaltung und Weiterentwicklung des städtischen Grundstücks befasst. In der Sitzung vom 27. September 2016 gab der Bezirksbeirat Degerloch mit 9 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme ein positives Votum für einen Discounter mit ergänzenden Nutzungen ab und bat die Fachverwaltung um Unterstützung bei der Weiterentwicklung dieses Projektes. Die Stadtverwaltung hat sich daraufhin entsprechend mit der Entwicklung des städtischen Grundstücks erneut befasst, die grundsätzlich in Frage kommenden Alternativen sind unter 5. beschrieben.

Nach dem Bekanntwerden der o. g. Machbarkeitsstudie wurde die Projektidee eines Bürgers, ein Hotel auf dem städtischen Grundstück zu realisieren, in einer Bezirksbeiratssitzung (n. ö.) vom 21. März 2017 thematisiert und abgelehnt. Auch von Seiten der Stadtverwaltung wird das Projekt nicht weiterverfolgt, da die Ansiedlung eines Hotels auf dem städtischen Grundstück weder Wohnraum generieren würde noch sonstige der o. g. Nutzungen.

An der Weiterentwicklung dieses Grundstücks (eventuelle Bebauung; Ansiedlung eines Discounters) wurde auch seitens der Bürgerschaft u. a. anhand „Gelber Karten“ reges Interesse dokumentiert. Es lässt sich jedoch kein einheitliches Meinungsbild ablesen.

## **2. Geltendes Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der geltende Bebauungsplan (1934/52) setzt in Verbindung mit Baustaffel 4 der OBS (Gebiet für Landwirtschaft und kleinere Gewerbebetriebe) für das Grundstück Baufläche und Bauverbotsfläche fest. Außerdem ist eine 11,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, aber nicht realisiert.

Die nach dem Bebauungsplan bestehenden Baumöglichkeiten auf südlich des Grundstücks Flst. 210 angrenzenden Privatgrundstücken (Flst. 17/4, 17/3, 12/3 und 12/4) sind bisher nicht ausgenutzt. Die Erschließung dieser Grundstücke kann über eine von der Löwenstraße kommende Stichstraße auf dem städtischen Grundstück Flst. 17/2 gesichert werden.

## **3. Informationen zum Grundstück und Maßgaben für eine Bebauung (Anlage 2):**

Das ca. 3.700 qm große Flurstück Nummer 210 liegt zentral im Stadtbezirk Stuttgart-Degerloch. Das Grundstück fällt nach Osten um nahezu 6 m hin ab. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine ca. 2 m hohe Böschung.

Das Grundstück wird über die Felix-Dahn-Straße erschlossen. Im westlichen Teilbereich befindet sich ein asphaltierter, gut besuchter öffentlicher Parkplatz (31 Parkplätze) mit Parkscheinautomat.

- Im Rahmen der Neubebauung soll eine eingeschossige Tiefgarage hergestellt werden, in der die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Neubebauung untergebracht werden. Ob es möglich ist, hier außerdem einen Teil der entfallenden Parkplätze wieder anzubieten, ist im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Planung zu prüfen.
- Falls Nutzungen untergebracht werden sollen, die größeren Zufahrts- und Anlieferungsverkehr bedingen (z. B. Discounter), sollte die Erschließung über das übergeordnete Straßennetz bzw. die Epplestraße erfolgen. In diesem Fall ist die Zufahrt zur TG und die Anlieferung im westlichen Bereich des Grundstücks an der Felix-Dahn-Straße anzuordnen.

Die im geltenden Bebauungsplan (1934/52) festgesetzte Straßenverbindung von der Jahnstraße zur Löwenstraße (Heuglinweg) ist im Bereich des Grundstücks Flst. 210 nicht realisiert.

- Durch eine Überbauung darf die Schaffung einer Wegeverbindung in Verlängerung des Heuglinwegs nicht verhindert werden, so dass langfristig eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer über das Flst. 17/2 (Heuglinweg) zur Löwenstraße realisiert werden kann.
- Die Zone zwischen der Grünfläche und dem neuen Gebäude sollte autofrei gehalten und als öffentlicher Bereich (kleinere Platzfläche) zugänglich sein.
- Auf Grund der Hangneigung wird im Osten des Gebäudes im Bereich zur öffentlichen Grünfläche hin ein Sockelgeschoss entstehen, das nur teilweise aus dem Erdreich tritt. Für diesen Teil des Sockelgeschosses ist eine dem Stadtteil dienende, öffentliche bzw. halböffentliche Nutzung gewünscht. Dadurch würde die Grünfläche, die sich verkleinern wird, vielfältiger nutzbar und damit aufgewertet.

Der östliche Teil des städtischen Grundstücks wird als öffentliche Grünfläche genutzt, dieser Bereich ist dicht mit großen Bäumen (u. a. Linden, Eschen, Kastanien, Ahorn, Birken) bewachsen. Dort befindet sich auch ein Spielpunkt, der auf Druck aus der Bevölkerung (per Unterschriftenliste eingefordert) 2006 gebaut wurde. Über die Grünfläche verläuft eine Zufahrtsbaulast für die Grundstücke Felix-Dahn-Straße 48 a, b und c.

- Durch eine Bebauung entfallende erhaltenswerte Bäume sind möglichst innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu ersetzen.
- Der Spielpunkt ist möglichst zu erhalten und ggf. auf einen anderen Standort auf Flst. 210 zu verlagern.

Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum und wird vom Tiefbauamt sowie dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt verwaltet.

#### **4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart (2008) hat den zentralen Versorgungsbereich „Degerloch-Ortsmitte“ abgegrenzt und als D-Zentrum mit örtlicher Bedeutung (kein großflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel) festgesetzt. Das Flurstück 210 grenzt unmittelbar östlich an das ausgewiesene D-Zentrum.

Der Bezirksbeirat Degerloch hatte im Januar 2013 die räumliche Ausweitung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart 2008 definierten zentralen Versorgungsbereiches „Degerloch-Ortsmitte“ (D-Zentrum) gefordert. Die beantragte Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches in Degerloch wurde mit Hinweis auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zunächst versagt. Der Antrag des Bezirksbeirates Degerloch wurde allerdings als Prüfauftrag und Hinweis für eine künftige mögliche Anpassung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Degerloch Ortsmitte“ gewertet.

Das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung hatte 2008 in seinem Konzept dafür plädiert, keine Zentrenausweitung in nord-südlicher Richtung vorzunehmen. An dieser Haltung wird grundsätzlich festgehalten. Dennoch wird aus heutiger Sicht in Anbetracht der Standortaufgabe des einzigen Discounters in Degerloch, an der Epplestraße, im Frühjahr 2015 eine Arrondierung des Zentrenbereiches in östlicher Richtung in die Felix-Dahn-Straße als denkbar angesehen und ein Discounter als sinnvolle Angebotsergänzung sowie zur Stabilisierung und Attraktivierung des Versorgungszentrums gewertet.

Mit der o. g. Machbarkeitsstudie wurde im Februar 2016 im Auftrag der Fa. ALDI auch eine Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg erarbeitet, die einen 970 qm Verkaufsfläche umfassenden Lebensmittel-discounter zugrunde legt. Die Umsatzverteilungsprognosen in dieser Auswirkungsanalyse wurden als unschädlich für die im Zentrum bestehenden Einzelhandelsbetriebe dargestellt.

## **5. Mögliche Entwicklung des Grundstücks**

In welchem Umfang unter den benannten Voraussetzungen und Maßgaben eine Teilbebauung des städtischen Grundstücks an der Felix-Dahn-Straße in Degerloch ermöglicht werden kann, wurde durch die Fachverwaltung untersucht. Die beiden grundsätzlich in Frage kommenden Varianten werden nachfolgend genauer beschrieben. Um eine entsprechende städtebauliche Qualität einer Neubebauung in dieser zentralen Lage Degerlochs zu sichern, ist bei beiden Varianten ein konkurrierendes Verfahren (Planungswettbewerb bzw. Gutachterverfahren) durchzuführen.

### **5.1 Variante 1 - Discounter mit ergänzenden Nutzungen und Wohnungen**

Variante 1 (Anlage 4) wurde auf die Bitte des Bezirksbeirats vom 27.9.2016, einen Discounter mit ergänzenden Nutzungen anzusiedeln, weiterentwickelt.

Die Ansiedlung eines Discounters wird als sinnvolle Angebotsergänzung erachtet und als ein möglicher Ansatz für die Weiterentwicklung des Grundstücks gesehen. Die zentrale Lage des Grundstücks bietet eine gute Ausgangssituation für eine Neubebauung mit gemischter Nutzung (Inklusionswohnen und öffentliche bzw. halböffentliche Nutzung, z. B. im Sockelgeschoss).

Aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Besonderheiten des Grundstücks (Geländeneigung und max. Länge des Gebäudes) kann hier allerdings kein klassischer Discounter mit einer Verkaufsfläche von über 1000 qm errichtet werden. Um die Potentiale des Grundstücks auszuschöpfen und ein gut in die Umgebung eingefügtes Projekt zu erreichen, das die städtebaulichen Anforderungen erfüllt, ist ein kleinerer Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. max. 850 qm denkbar; das EG ist dazu als möglichst große, durchgehend ebene Fläche auszubilden. Durch die Topografie bedingt entsteht darunter ein Sockelbereich, der nach Osten hin als ganzes Stockwerk freigestellt und direkt behindertengerecht zugänglich ist. Hier kann durch die Anordnung einer stadtteilbezogenen öffentlichen bzw. halböffentlichen Nutzung mit einem vorgelagerten öffentlich zugänglichen Platz ein angemessener Übergang vom neuen Gebäude zur städtischen Grünfläche mit einem Aufenthaltsbereich für Jung und Alt ausgebildet werden. Der Spielpunkt muss jedoch etwas nach Osten verlagert werden.

Über dem Discounter im EG ist die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung mit max. 2 weiteren Geschossen und einer Tiefe von bis zu ca. 12 m für Wohnen aufzugreifen. Gedacht ist an eine Mischung verschiedener Wohnformen (betreutes Wohnen (je nach Bedarf), geförderte und frei finanzierte Wohnungen).

Die Zufahrt zur TG und die Anlieferung soll im westlichen Bereich des Grundstücks über die Felix-Dahn-Straße erfolgen, so dass diese möglichst eng an das übergeordnete Straßennetz angebunden und die Grünfläche von Fahrzeugen freigehalten wird.

Östlich des geplanten Gebäudes ist - anstelle der bisher planungsrechtlich gesicherten, aber seither nicht hergestellten Straße - eine Fuß- und Radwegverbindung vorzusehen, die längerfristig über den Heuglinweg eine Verbindung zur Löwenstraße herstellt.

Die dargelegte Projektidee Variante 1 widerspricht in mehreren Punkten dem geltenden Bebauungsplan (Überbauung der Verkehrsfläche, Bautiefe, Flächenausnutzung etc.).

Sollte das Grundstück nach Variante 1 entwickelt werden, ist daher neues Planungsrecht erforderlich. Dessen Festsetzungen sollen auf Grundlage des Ergebnisses des konkurrierenden Verfahrens (Planungswettbewerb bzw. des Gutachterverfahren) entwickelt werden, der bei dieser Variante das gesamte Grundstück umfassen sollte, da hier insbesondere auch Aussagen zum Übergangsbereich und zur Verlagerung des Spielpunktes erforderlich werden. Dem Wettbewerb ist eine Machbarkeitsstudie vorzuschalten, in der u.a. Aussagen zur Anzahl und Größe der Inklusionswohnungen, zur Größe der Tiefgarage und der stadtteilbezogenen Nutzung getroffen werden.

## **5.2 Variante 2 - Wohnungsbau mit Inklusionswohnen**

Variante 2 (Anlage 5) sieht eine Bebauung der im Bebauungsplan 1934/52 festgesetzten überbaubaren Fläche vor, die sich gut für Wohnnutzung eignet. Auf Grundlage geltenden Rechts ist unter Berücksichtigung der o. g. städtebaulichen Maßgaben und der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe und Stockwerkszahl eine Bebauung mit etwa 2000 qm Bruttogeschossfläche vorstellbar.

Angestrebt wird eine Mischung von Wohnformen, d. h. unter anderem auch Wohnungen für Menschen mit Behinderung (in Wohngruppen und Einzelwohnungen). Im Sockelgeschoss soll eine „Tagespflege für pflegebedürftige Menschen“ (Bereich Alter und Pflege) zur Entlastung der Angehörigen eingerichtet werden, für die dringender Bedarf besteht. Konzeptionell könnte die Tagespflege auch auf Menschen mit Behinderungen erweitert werden.

Tagespflegen haben einen starken regionalen und sozialräumlichen Bezug, ermöglichen eine wohnortnahe Pflegeinfrastruktur, sind offen für verschiedene Zielgruppen und öffnen sich zum Stadtbezirk. Eine Tagespflegeeinrichtung wird als eine dem Stadtteil dienende, halböffentliche Nutzung angesehen, die für das Sockelgeschoss erwünscht ist. Es wird erwartet, dass sich die genannte Gebäudestruktur gut in die Umgebungsbebauung einfügen wird.

## **5.3 Fazit für Entscheidung zu Gunsten Variante 2**

Die Variante 2 ermöglicht, dass ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zügig dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden könnte. Im Hinblick auf den bestehenden dringenden Bedarf an Wohnungen empfiehlt die Fachverwaltung daher, den für eine Bebauung geeigneten Teil des städtischen Grundstücks südlich der Felix-Dahn-Straße, Flst. 210 entsprechend der Variante 2 zu entwickeln.

## **6. Aktueller Fehlbedarf (soziale Infrastruktur) in Degerloch**

Im Rahmen der Untersuchung, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Bebauung des städtischen Grundstücks empfohlen werden kann, sowie im Zuge der Mitzeichnung dieser GRDRs wurden von der Sozialverwaltung und vom Jugendamt auf die bestehenden Bedarfe in Degerloch hingewiesen.

Die vom Referat Soziales und gesellschaftliche Integration dargestellten Bedarfe nach Wohnen für Menschen mit Behinderung und einer Tagespflegeeinrichtung sind in beiden Varianten berücksichtigt.

Das Referat Jugend und Bildung hat auf den hohen Fehlbedarf an Betreuungsplätzen für Kinder hingewiesen. Aktuell gebe es einen Fehlbedarf von 130 Plätzen für Kinder im Alter von 0 - 3 Jahren, bei den 3 bis 6-jährigen fehlen 40 Plätze.

Das Referat Jugend und Bildung hat darauf hingewiesen, dass der geplanten städtebaulichen Neuordnung des Flurstücks 210 an der Felix-Dahn-Straße nur zugestimmt werden kann, wenn der o. g. Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auf den Flurstücken Große Falterstraße 18 und 20 realisiert werde. Hierzu gehöre zudem die Realisierung eines Stadtteilhauses. Für das Flurstück 210 meldet Referat JB zusätzlich die Einrichtung von Betreuungsplätzen für Kinder für den Teil der öffentlichen Nutzung an.

Den Forderungen des Referats Jugend und Bildung kann nicht nachgekommen werden, da der auf Grundlage geltenden Rechts genehmigungsfähige Umfang der Bebauung begrenzt ist und hier neben betreutem Wohnen für Menschen mit Behinderung, einer Tagespflegeeinrichtung auch Wohnungen für nicht eingeschränkte Menschen entstehen sollen.

### **7. Weiteres Vorgehen**

Über die Vergabe des zu bebauenden Grundstückteils entscheidet der Gemeinderat zu gegebener Zeit in einer gesonderten Beschlussvorlage.