

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6565-00

Stuttgart, 07.02.2020

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen SPD-Gemeinderatsfraktion
Datum 08.11.2019
Betreff Discounter bauen Wohnungen. Wo wäre das in Stuttgart möglich?

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Bereits seit vielen Jahren liegt das Augenmerk des Amtes für Stadtplanung und Wohnen darauf, untergenutzte Wohn- und Gewerbeflächen einer neuen Nutzung und angemessenen Ausnutzung zuzuführen und im Sinne eines Flächenentwicklungsmanagements in Gesprächen mit Eigentümern zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Dadurch konnten in der Vergangenheit bereits zahlreiche Projekte erfolgreich realisiert werden, die sich u.a. durch Stapelung von unterschiedlichen Nutzungen auszeichnen. Dies betrifft auch einige Flächen mit ehemals eingeschossigen Einzelhandelsmärkten in Wohn-, Misch- oder Gewerbegebieten, die inzwischen mit mehrgeschossigen Gebäuden mit Nutzung des Erdgeschosses für den Einzelhandel bebaut sind.

Am Standort Deckerstraße 75 in Bad Cannstatt befindet man sich mit Aldi in einem konstruktiven Dialog. Nächste Abstimmungsgespräche stehen unmittelbar bevor.

Nichts desto trotz wurden entsprechend des vorliegenden Antrags potentielle Flächen mit eingeschossigen Einzelhandelsmärkten im Stadtgebiet auf ihre Tauglichkeit hinsichtlich einer Wohnnutzung untersucht und einzelne geeignete Flächen identifiziert, die im Regelfall bereits im Nachhaltigen Bauflächensystem Stuttgart (NBS) enthalten sind. Die zugrundeliegenden Parameter der Untersuchung waren städtebauliche Eignung, Einfügen in teilträumliche Gesamtkonzepte sowie die positive Aussicht einer ggf. erforderlichen Änderung des Bauplanungsrechts.

Die Ergebnisse der untersuchten Flächenkulisse sind im Folgenden aufgelistet.

Planungsbezirk Mitte

Am Stellwerk/Unter dem Birkenkopf, ALDI – nicht geeignet

Eine Wohnbebauung widerspricht dem geltenden Planungsrecht (Gewerbegebiet). Der Standort ist gewerblich geprägt und soll zur Sicherung von Gewerbeflächen beibehalten werden.

Planungsbezirk Neckar

Wangen und Hedelfingen

Ulmer Straße 207, Penny – nicht geeignet

Eine Wohnbebauung widerspricht dem geltenden Planungsrecht (Planungsrecht Baustaffel Industriegebiet). Der Standort ist gewerblich geprägt und soll zur Sicherung von Gewerbeflächen beibehalten werden. Zudem ist eine sehr hohe Lärmbelastung durch die Ulmer Straße gegeben, eine direkte Anbindung an das bestehende Wohngebiet ist nicht möglich.

Ulmer Straße 269 / Inselstraße, ALDI – bedingt geeignet

Die Ulmer Straße 269 / Inselstraße könnte als Wohnstandort nur in Verbindung mit den denkmalgeschützten Nachbargebäuden und zusammen mit dem derzeit für S 21 genutzten Grundstück an das bestehende Wohngebiet angegliedert werden. Bei Zusammenlegung dieser Flächen könnte ein 3,2 ha großes Areal entstehen. Nichtsdestotrotz wirken die Ulmer Straße bzw. Inselstraße städtebaulich als räumliche Trennung und führen zu einer hohen Lärmbelastung. Es gilt die Baustaffel I OBS (Industriegebiet). Es müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden, vorhandene Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft wären zu berücksichtigen.

Hedelfinger Straße / Heiligenwiesen 35/37, LIDL – geeignet

Die Hedelfinger Straße entfaltet eine Trennwirkung zwischen dem Grundstück der Hedelfinger Straße / Heiligenwiesen 35/37 und der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Trotzdem würde sich eine Wohnbebauung auf dem LIDL-Grundstück gut in die durch Wohnen und Gewerbe geprägte Umgebung auf beiden Straßenseiten einfügen. Gespräche bezüglich dieses Vorhabens haben mit LIDL bereits stattgefunden. LIDL will allerdings erst in ca. 5 Jahren diese Entwicklung begleiten. Derzeit wird für diesen Bereich neues Planungsrecht im Rahmen der Bebauungspläne Wohnbebauung Hedelfinger Straße/Unteres Rot (He 86) und Einzelhandel Hedelfingen Nord (He89) geschaffen.

Bad Cannstatt

Bottroper Straße 8 A / Flst. 1042/10, LIDL und Bottroper Straße 18 / Flst. 1042/11, ALDI – bedingt geeignet

Planungsrechtlich gilt die Baustaffel I (Industriegebiet).

Beide Discounter liegen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Bottroper Straße / Travertinpark (Ca 284), für den am 18.07.2006 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Regelung Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben Bad Cannstatt links des Neckars und Münster westlich der Bahnlinie (Ca 305)“ vom 23.07.2013 wurde gleichzeitig ein Fortführungsentscheid für den Ca 284 gefasst.

Für das durch den Einzelhandel geprägte Gewerbegebiet Bottroper Straße (neben LIDL und ALDI Süd befindet sich in der Bottroper Straße 16 noch ein Penny) war städtebaulich eine Weiterentwicklung als Mischgebiet (MI) bei gleichzeitiger Einschränkung der Einzelhandelsnutzung geplant. Die Entwicklung eines Mischgebiets war aufgrund der Lärmsituation (Standort mateco GmbH) nicht möglich. Eine Verlagerung von mateco wurde 2013 und später versucht, leider vergeblich. Deshalb wurde / wird das Verfahren Ca 284 nicht weitergeführt werden; für den Bereich Bottroper Straße soll im Rahmen des Bebauungsplans Ca 305 die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geregelt werden.

Wegen dringender anderer Verfahren ruhte das Verfahren, soll aber weiterbearbeitet werden.

Schmidener Straße / Sophie-Tschorn-Straße, ALDI – bedingt geeignet

Der Bebauungsplan Schmidener Straße / Lehmfeldstraße (Ca 226) setzt Gewerbegebiet fest, so dass gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO nur Betriebswohnungen zulässig sind. Das Umfeld ist geprägt von Wohnnutzungen. Der östlich an den Standort angrenzende Stadtbaustein (VEP Cannstatter Pforte/Schmidener Straße Ca 276) zeigt mit einer Einzelhandelsnutzung im UG/EG und in den Obergeschossen mit einer Kita und Wohnen beispielhaft eine gestapelte Bauweise auf. Allerdings war schon die Umsetzung dieses Projektes zur damaligen Zeit mit rechtlichen Schwierigkeiten behaftet. Aus planerischer Sicht ist eine Überbauung an dieser Stelle vorstellbar, eine Änderung des Planungsrechts wegen der Thematik Lärmimmissionen und klimatischer Belange jedoch äußerst kritisch zu beurteilen.

Gnesener Straße, LIDL – nicht geeignet

Eine Wohnbebauung widerspricht dem geltenden Planungsrecht (Gewerbegebiet). Der Standort ist gewerblich geprägt und soll zur Sicherung von Gewerbeflächen beibehalten werden.

Münster

Nagoldstraße 55 (Flst. 503 + 506/5), Netto – geeignet

Am Standort Nagoldstraße 55 in S-Münster befindet sich eine Netto Filiale sowie weitere Dienstleistungen mit vorgelagertem Parkplatz. Das Grundstück umfasst 4 535 m². Eine Wohnnutzung würde sich in die Umgebung einfügen und eine städtebauliche Aufwertung darstellen. Die Lärmimmissionen der angrenzenden Bahnstrecke wären zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan 1991/002 setzt für dieses Flurstück ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und GFZ 0,8 und zwei Vollgeschosse fest. Eine Überbauung ist nur im hinteren Teil des Grundstücks zulässig. Die Weiterentwicklung zu einem Standort mit Wohnen in den oberen Geschossen und einer Discounternutzung im Untergeschoss wäre aufgrund der Art der Nutzung zulässig. Die begrenzte Zahl der Vollgeschosse würde nach erster Einschätzung jedoch eine Änderung des Planrechts erforderlich machen.

Die beiden Flurstücke liegen in einer Hand. Aus städtebaulicher Sicht wäre auch das angrenzende Flurstück 501/1 Nagoldstraße 48 in evtl. Planungsüberlegungen einzubinden.

Planungsbezirk Filder

Möhringen

Galileistraße, Aldi und Schelmenwasenstraße, LIDL – nicht geeignet

Die aufgeführten Flächen Galileistraße und Schelmenwasenstraße liegen jeweils in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die Gewerbegebiete festsetzen.

Die Unterbringung einer allgemeinen Wohnnutzungen ist hier nicht zulässig und planerisch auch nicht gewollt. Des Weiteren würde dies der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen entgegenstehen, sowie eine eindringende Wohnnutzung zu einer Beeinträchtigung von bestehenden gewerblichen Nutzungen führen.

Aufgrund des bekannten Bedarfs an Gewerbeflächen auf der einen Seite und der suboptimalen Verwendung von Flächen für großflächige Stellplatzanlagen hat die Abteilung 61-7 im Jahr 2016 für den Standort Galileistraße gegenüber ALDI angeregt, die Flächenausnutzung mit weiteren gewerblichen Nutzungen zu optimieren. ALDI stand den Überlegungen offen gegenüber, Eigentumsverhältnisse standen dem jedoch entgegen.

Planungsbezirk Nord

Zuffenhausen

Adestraße/Schützenbühlstraße/Gottfried-Keller-Straße, LIDL – nicht geeignet

Eine Wohnbebauung widerspricht dem geltenden Planungsrecht (Planungsrecht Baustaffel Industriegebiet). Der Standort ist gewerblich geprägt und soll zur Sicherung von Gewerbeflächen beibehalten werden. Zudem gilt es Nutzungskonflikte mit Porsche zu vermeiden.

Weilimdorf

Korntaler Landstraße/Bachgerstenstraße, Getränkemarkt Keck – nicht geeignet

Das geltende Planungsrecht sieht Mischgebiet vor. Aufgrund der Lärmproblematik und insbesondere der Nähe zu einem Störfallbetrieb ist die Fläche nicht für Wohnungsbau geeignet.

Feuerbach

Wernerstraße / Vera-Vollmer-Straße, Penny – nicht geeignet

Das Planungsrecht setzt ein Kerngebiet fest. Der Standort ist gewerblich geprägt und eine Wohnnutzung aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet. Die Nähe zu Bahntrasse und Gewerbegebiet birgt hohe Nutzungskonflikte, die insbesondere mit der dort ansässigen Fa. Bosch zu vermeiden sind.

Stuttgarter Straße / Oswald-Hesse-Straße, ALDI – geeignet

Das Gebiet besitzt den Charakter eines gewerblich geprägten Einzelhandelsstandorts. Der Bebauungsplan Feu 228 setzt für den Bereich Kerngebiet fest, in welchem Wohnen ab dem 2.OG allgemein zulässig ist. Die angrenzende Bebauung ist nach Süden und Osten einer Wohnnutzung zuzuordnen und bietet städtebauliche Ansatzpunkte für die angestrebte Umnutzung. Nach Norden und Westen hin grenzen jedoch Handelsnutzungen an, so dass hier mit Lärm- und Nutzungskonflikten zu rechnen ist. Es wäre zu überprüfen, ob diese planerisch zu bewältigen wären. Bisher gibt es keine Absicht von ALDI, diese Fläche zu entwickeln.

Gesamtfazit

Die untersuchten Flächen lassen sich in drei Kategorien unterteilen.

Nicht für eine Wohnbebauung in Frage kommen:

- Adestraße/Schützenbühlstraße/Gottfried-Keller-Straße (Zuffenhausen)
- Korntaler Landstraße/Bachgerstenstraße (Weilimdorf)
- Wernerstraße / Vera-Vollmer-Straße (Feuerbach)
- Ulmer Straße, östliche Straßenseite (Wangen Nord)
- Gnesener Straße (Bad Cannstatt)
- Galileistraße (Möhringen)
- Schelmenwasenstraße (Möhringen)
- Am Stellwerk/Unter dem Birkenkopf (Mitte)

Bei den nicht geeigneten Liegenschaften, werden mit den Eigentümern Gespräche zu Photovoltaik-Anlagen aufgenommen.

Für eine Wohnbebauung geeignet:

- Stuttgarter Straße / Oswald-Hesse-Straße (Feuerbach)
- Ulmer Straße 269 / Inselstraße (Wangen)
- Schmidener Straße / Sophie-Tschorn-Straße (Bad Cannstatt)
- Hedelfinger Straße / Heiligenwiesen (Hedelfingen)
- Nagoldstraße (Münster)

Eine abschließende Beurteilung ist zurzeit nicht möglich:

- Bottroper Straße (Bad Cannstatt)

Um die potentiellen Flächen aktivieren zu können, sind entsprechende Bebauungsplanverfahren erforderlich. Somit handelt es sich bei diesen Flächen um perspektivische Entwicklungsflächen, nicht jedoch um einen Flächenpool für schnell verfügbare Wohnbauflächen.

Dennoch kommt der Weiterentwicklung von Flächen mit eingeschossigen Einzelhandelsbauten und deren effektiveren Nutzung weiterhin eine entscheidende Rolle zu. Insbesondere bei Einzelhandelsnutzungen mit großflächigen Parkierungsflächen ist eine intensivere Flächenausnutzung Teil der Flächeneffizienzstrategie der Stuttgarter Stadtplanung und des NBS. Sie bezieht sich auf Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Die Neubebauung bzw. Überbauung von Lebensmittelmärkten ist meist mit einer gewünschten Verkaufsflächenerweiterung der Handelsanbieter verbunden. Im Rahmen der für 2020/2021 geplanten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll die Verträglichkeit einer etwaigen Verkaufsflächenerweiterung der genannten Stadtorte auslotet werden.

Für die konkrete Nachverdichtung von Wohnbauflächen erfolgt zurzeit die Erarbeitung der Potenzialanalyse Wohnen und für die Nachverdichtung von Gewerbeflächen die Untersuchung „Urban Sandwich - Steigerung der Flächeneffizienz durch Stapelung gewerblicher Nutzungen“ (GRDrs 240/2019).

Fritz Kuhn

1 Anlage

Verteiler