

## **Ausführliche Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **A) Hintergrund / Historie**

Lage

Eigentumsverhältnisse

Städtebauliche Entwicklung

#### **B) Zum Beschlussantrag**

##### **Zu 1.**

##### **Entwicklungskonzept Heumaden Süd**

Leitbild einer Lebendigen Gartenstadt

Ziele für Heumaden Süd

Vorgeschlagene Maßnahmen

    Städtebauliche Planung

    Nutzungsverteilung

    Mobilitäts- und Verkehrskonzept

    Sportflächen

    Freiraumkonzept

    Energiekonzept

### **Planungs- und Beteiligungsprozess**

##### **Zu 2.**

##### **Weitere Schritte**

Workshop „Miteinander-Quartier“

Machbarkeitsuntersuchung zur Unterbringung von Gewerbeeinheiten

Planungswettbewerbe

Grundsatzvorlage

Beteiligungsformate (Umgestaltungen im Bestand)

Änderungen des bestehenden Planungsrechts

Belange des Umweltschutzes

Zeitschiene

##### **Zu 3.**

##### **Verlängerung der Hedelfinger Filderauffahrt**

##### **Zu 4.**

##### **Soziale Infrastruktur im Entwicklungsbereich**

##### **Langfristige Sicherung von Flüchtlings- und/oder Anschlusswohnen**

##### **Zu 5.**

##### **Landwirtschaftliche und weitere Nutzungen**

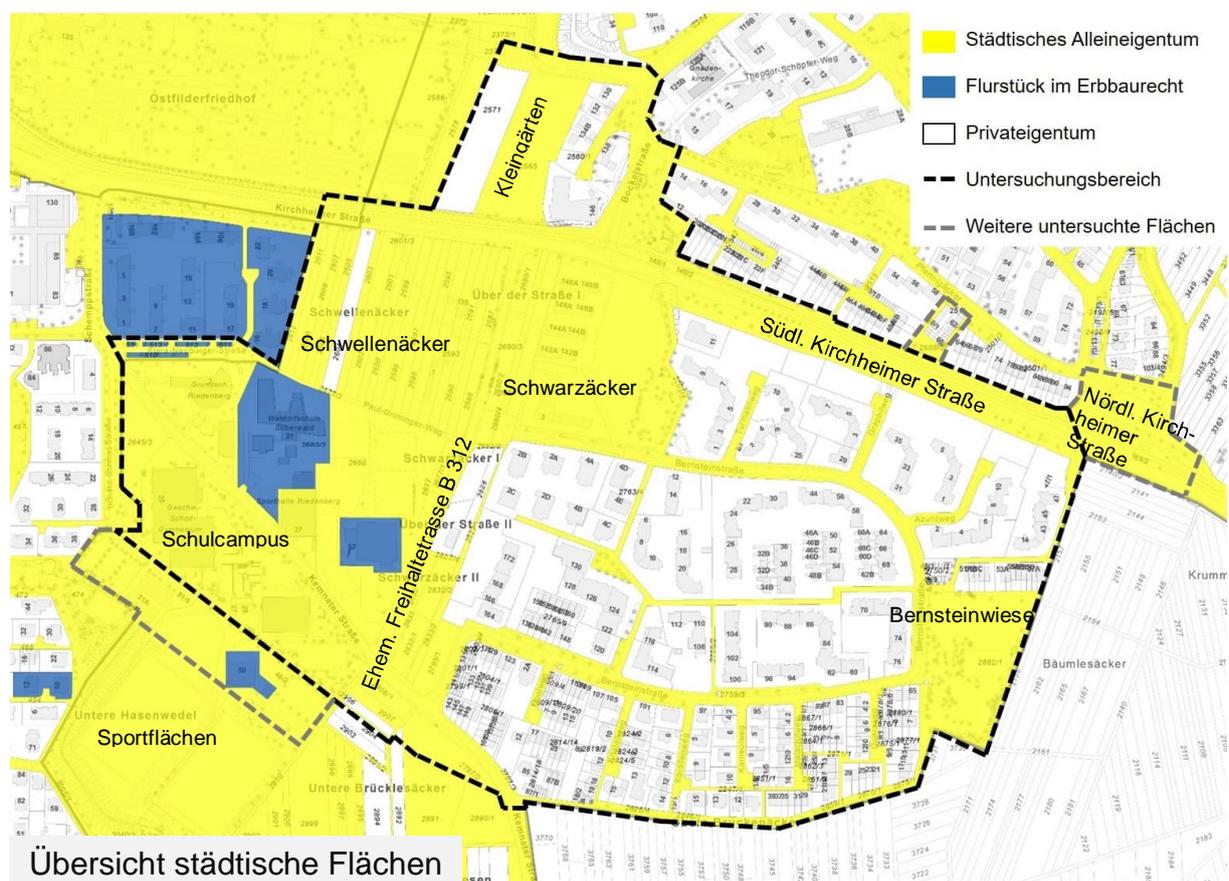
## A) Hintergrund / Historie

### Lage

Der städtebauliche Untersuchungsbereich im Süden des Stadtteils Heumaden ist im östlichen Teil geprägt durch die Wohnsiedlung Heumaden „Über der Straße“ aus den 1980er Jahren, die in den Jahren 2013 - 2017 am westlichen Rand der Bernsteinstraße um neun Wohngebäude und eine große Kita sowie ein Gebäude für die mobile Jugendarbeit erweitert wurde. Im westlichen Bereich befinden sich große Sportflächen, mehrere Schulen sowie unbebaute Bereiche, die teilweise landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche, zum Teil auch für weitere Zwecke genutzt werden (siehe Eigentumsverhältnisse). Eine Freiraumzäsur im Bereich Schwellenacker und Schwarzacker sowie im Verlauf der ehemaligen B 312-Freihaltetrasse bildet noch die ursprüngliche Trennung durch Felder und Obstbaumwiesen zwischen den Stadtteilen Riedenberg und Heumaden ab. Diese Zäsur soll in Teilen erhalten und weiter ausgestaltet werden. Der Untersuchungsbereich (ca. 45 ha) wird eingefasst durch die Gemarkungsgrenze zu Kemnat im Osten und zu Riedenberg im Westen. Im Norden wird er begrenzt durch die Kirchheimer Straße und den Verkehrsknotenpunkt Bockelstraße einschließlich der Kreuzung zur Hedelfinger Filderauffahrt, im Süden endet er auf Höhe der Grundstücksgrenze des Sportplatzes. Verflechtungen und Anbindungspotenziale in die Umgebung waren in die Betrachtung mit einzubeziehen.

### Eigentumsverhältnisse

Die privaten Flächen im Entwicklungsbereich befinden sich hauptsächlich im Gebiet „Über der Straße“ (entlang der Bernsteinstraße), Bockelstraße sowie nördlich der Kirchheimer Straße. Sie sind schwerpunktmäßig mit Wohngebäuden und diesem Zweck dienenden Nebenanlagen bebaut.



Im überwiegend städtischen westlichen Bereich gibt es Flächen, die nicht gemäß planungsrechtlicher Festsetzung (laut Bebauungsplan 2004/2: Öffentliche Grünfläche, Verkehrsfläche) genutzt werden. So werden diese Flächen teilweise als Grünflächen genutzt und sind unbebaut, teilweise sind sie verpachtet oder vermietet und mit kleinteiligen Gebäuden sowie flächenintensiven Lagerbereichen bebaut bzw. genutzt. Bzgl. der städtischen Grundstücke ist anzumerken, dass Pachtverträge in der Regel jährlich, die Mietverträge mit Monatsfrist kündbar sind.

Die für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts erforderlichen Privatgrundstücke im Bereich der Neuplanung der Quartiere sollen erworben werden. Das Liegenschaftsamt wird im Zuge der weiteren Schritte auf die entsprechenden Eigentümer zugehen.

### Städtebauliche Entwicklung

Aufgrund der veränderten politischen Ziele, insbesondere die Trassenführung der Filderauffahrt inklusive Knotenpunkt Bockelstraße/ Kirchheimer Straße betreffend, sowie dringender Bedarfe der sozialen Infrastruktur und einem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, sollten die Bereiche Schwellenacker - Über der Straße - Schwarzacker - Untere Brücklesacker auf Entwicklungsmöglichkeiten hin untersucht und ein städtebauliches Konzept unter Einbeziehung landschaftsplanerischer, verkehrlicher und sozialer Belange entwickelt werden.

Der Bezirksbeirat hat in seinem interfraktionellen Antrag vom 4. November 2018 die Erstellung eines ganzheitlichen Entwicklungskonzepts unter Beteiligung der Öffentlichkeit gefordert. Diese Forderung kam auf, als ein neuer Standort für die noch in Degerloch ansässige Freie Aktive Schule (FAS) gesucht wurde. Sie sollte auf der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten „Bernsteinwiese“ untergebracht werden. Der dringende Bedarf an Kita-Plätzen sollte dort ebenfalls gedeckt werden. Dagegen haben sich Anwohner, die sich als Bürgerinitiative zusammengeschlossen haben, ausgesprochen. Sie begründeten dies damit, dass sich diese Fläche als Treffpunkt für Jung und Alt etabliert hätte und auch von großem ökologischen Wert sei. Daraufhin wurde nach alternativen Flächen im Stadtteil Ausschau gehalten. Zusätzlich wurden aus der Politik und Verwaltung weitere Bedarfe wie Wohnen, Pflegewohnen etc. angemeldet, die in Heumaden Süd untergebracht werden sollen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (jetzt Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik) hat sich mit einem Zielbeschluss (GRDRs 675/2019) am 2. Juli 2019 mehrheitlich dieser Forderung angeschlossen.

Das nun vorliegende Entwicklungskonzept wird im Weiteren näher erläutert.

## **B) Zum Beschlussantrag**

### **Zu 1.**

#### **Entwicklungskonzept Heumaden Süd**

Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses unter dem Titel „Heumaden Süd mit-MACHEN“ wurde durch das Büro ISA Internationales Stadtbauatelier das Leitbild einer Lebendigen Gartenstadt für den Bereich Heumaden-Süd entwickelt samt vier Hauptzielen und konkreten Maßnahmen für die einzelnen Teilräume (siehe Anlage 2, Kurzfassung des Abschlussberichts).

#### Leitbild einer Lebendigen Gartenstadt

Die Lebendige Gartenstadt neuer Prägung umfasst ein Netz an unterschiedlichen Wohn- wie auch Arbeitsformen, Nahversorgung, Mobilitätsangeboten sowie eine soziale und insbesondere auch eine das Gebiet prägende grüne Infrastruktur.

#### Ziele für Heumaden Süd

- Neue Gebäude beleben das Quartier
- Plätze und Straßenräume sind das Wohnzimmer des Quartiers
- Attraktiv gestaltete Grünräume bieten Raum für Freizeitaktivitäten und Miteinander
- Gesunde Mobilität vernetzt Heumaden

Ziel des Konzepts ist es, die Identität des bereits heute sehr lebenswerten Gebiets Heumaden Süd zu stärken durch eine klare Adressbildung an der Kirchheimer Straße mit einem Quartier im Bereich Schwarzäcker sowie der Aufwertung und Belebung des bestehenden Quartiersplatzes an der Bernsteinstraße.

Im Prozess wurden die oben genannten städtebaulichen Ziele für die künftige Nutzung der Flächen sowie die maßgeblichen Parameter (gemäß GRDRs 381/2019, Beschlusspunkt 1) bestimmt. Bei der Ausarbeitung des Entwicklungskonzepts wurden u.a. folgende Aspekte berücksichtigt:

- Es wurde soweit wie möglich darauf geachtet, dass die Verortung von neuen Nutzungen bzw. Neuordnungen im Gebiet auf bereits beplanten, erschlossenen und teilweise bereits versiegelten Flächen erfolgt (gemäß Innenentwicklung und Freiraumschutz als Zielvorgaben in Regionalplan, Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungskonzept) – (siehe Anlage 3, Überlagerung Planungsrecht und Konzept)
- Es wurde abgewogen zwischen den erforderlichen Nutzungen, einer Bewertung der Dringlichkeit und zeitlichen Umsetzungsmöglichkeit.
- Die Ausweitung des Untersuchungsbereichs (Ergänzung um die Flächen nördlich der Kirchheimer Straße P+R Anlage U-Haltestelle Heumaden, Garagenhöfe Pfennigäcker und Sportflächen südlich des GSG)
- Folgende im Zielbeschluss bezeichneten sozialen Bedarfe wurden nachgewiesen: 8 Kita-Gruppen, 45 Plätze für pflegerische Infrastruktur (ehem. Pflegeheim), betreute Wohnangebote für 6 Menschen mit Behinderung sowie die Unterbringung der Freien Aktiven Schule.
- Die durch die Planung zusätzlich ausgelösten Bedarfe wurden von den Fachämtern ermittelt und durch das Büro ISA in der Planung des Konzepts berücksichtigt. (siehe Anlage 4, Soziale Bedarfe)

- Die bestehenden Flüchtlingsunterkünfte sollen stufenweise in das Gesamtkonzept integriert werden (Anschlusswohnangebote); teilweise sollen die bestehenden Flächen nun übergangsweise bis zur abschließenden Umsetzung des Entwicklungskonzepts für Flüchtlingsunterkünfte in Form von Mobilbauten/ mobilen Modulen genutzt werden
- Erarbeitung eines Mobilitäts- und Verkehrskonzepts
- Erarbeitung eines Energiekonzepts
- Eine mögliche Unterbringung von zu verlagernden Nutzungen innerhalb des Gebiets wurde geprüft.

### Vorgeschlagene Maßnahmen

Das Büro ISA hat im Rahmen der Bürgerbeteiligung ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Dabei wurden auch verschiedene Gebietsbereiche als Lupen detaillierter ausgeführt, die exemplarisch eine denkbare bauliche und freiräumliche Entwicklung des Bereichs Heumaden Süd darstellen. Dabei handelt es sich nicht um fertige architektonische Entwürfe, sondern um einen Nachweis der Machbarkeit, der als Diskussionsgrundlage für die weiteren Planungsschritte, Untersuchungen und politischen Entscheidungen dienen soll. Folgende Maßnahmen wurden für das weitere Vorgehen vorgeschlagen:

#### Städtebauliche Planung:

Die Vernetzung des Stadtteils - ein lebendiges Quartier für alle - durch eine Nutzungsmischung von Wohnen, sozialen Bedarfen und Gewerbe, durch Plätze und Straßenräume die zum Wohnzimmer der Stadt werden, wie auch durch qualitätsvolle Grünbereiche, steht beim Leitbild der Lebendigen Gartenstadt im Vordergrund. Die städtebaulichen Maßnahmen des Entwicklungskonzepts werden in der Kurzfassung des Abschlussberichts anhand der einzelnen Bereiche dargestellt (Anlage 2, Kurzfassung Abschlussbericht).

#### Nutzungsverteilung:

Die Maßkennwerte der Nutzungszonen sind dem Plan zu den Nutzungen und der zugehörigen Tabelle zu entnehmen (siehe Anlage 2, Kurzfassung des Abschlussberichts - Nutzungen)

#### Mobilitäts- und Verkehrskonzept:

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts sollten alternative Lösungsmöglichkeiten hinsichtlich Trassenführungen, Dimensionierung etc. der Verkehrsflächen ergebnisoffen geprüft und geeignete Umsetzungsstrategien entwickelt werden (siehe Anlage 2, Kurzfassung des Abschlussberichts und Anlage 5, Verkehrskonzept). Dazu war insbesondere hinsichtlich der Trasse der ehemaligen Filderauffahrt im Verlauf des Schwarzäckerwegs eine weiträumige Betrachtung der damit verbundenen Auswirkungen und Anforderungen im räumlichen Gesamtkontext erforderlich.

Im Folgenden sind die untersuchten Aspekte und die daraus entwickelte Verkehrskonzeption im Wesentlichen aufgeführt:

- Künftige Erschließung des Gebiets Heumaden-Süd über eine Stichstraße beim „Miteinander-Quartier“ Schwarzäcker direkt von der Kirchheimer Straße aus, mit Anbindung zur Quartiersgarage
- weitere Erschließung über die Kemnater Straße (im Bereich der Schulen verkehrsberuhigt) und über den Graphitweg (verkehrsberuhigt).

- Erschließung des Quartiers Schwellenäcker über die Klara-Neuburger-Straße
- Paul-Grüninger-Weg weiterhin nur als Fuß- und Radwegverbindung
- Kein Ausbau des Schwarzäckerwegs
- Anbindung Kemnat: bleibt erhalten, Verkehrsberuhigung der Kemnater Straße anstelle der in der Vergangenheit geplanten Unterbrechung der Kemnater Straße bei gleichzeitigem Ausbau des Schwarzäckerwegs
- Mobilitätskonzept für die Sportanlagen
- Anbindung an Hedelfinger Filderauffahrt:  
Geplant ist die Verlängerung der Hedelfinger Filderauffahrt bis zur Kirchheimer Straße mit begleitenden Fuß- und Radwegen; Einmündung als T-Kreuzung
- teilweiser Rückbau der Bockelstraße zu Gunsten eines qualitätsvollen Quartiersfreiraums in Kombination mit einem Mobility Hub
- Verbesserung ÖPNV, insbesondere Beschleunigung Buslinie 65
- Verbesserung Rad- und Fußgängerverkehrsnetz unter Berücksichtigung des Haupttradroutennetzes und der Machbarkeitsstudie Radschnellwege:  
Radschnellweg entlang der Kirchheimer Straße und neue Fuß- und Radwegverbindung entlang der Hedelfinger Filderauffahrt
- Aufwertung der Fußwegeverbindungen und ebenerdige Querung der Kirchheimer Straße
- bessere Anbindung an ÖPNV
- Ggf. Ausbau P+R-Angebot unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie zum Ausbau des P+R-Angebots im Filderraum

Bei der konkreten weiteren Verkehrsplanung werden auch die Straßenverkehrsbehörde sowie die betroffenen Verkehrsbetriebe eingebunden.

#### Sportflächen:

Das Vereinsgebäude des TSV-Heumaden soll abgebrochen und durch einen Neubau mit ergänzenden Nutzungen ersetzt werden. Aufgrund der Bedarfe aus dem Bezirk, ist im östlichen Grundstücksbereich eine Freilufthalle geplant. Abgerückt durch eine Außenfläche sind die ergänzende Sportkita wie auch die Gastronomie des Sportvereins vorgesehen. Im Westen sollen die Sporthalle inkl. Nebenräume und die Geschäftsstelle des Sportvereins untergebracht werden.

Unter grünordnerischen Aspekten wird das Mobilisieren von planungsrechtlich festgesetzten Grünflächen sehr kritisch gesehen. Erfahrungsgemäß ist damit ein Verdrängungs- und Verlagerungseffekt in die freie Landschaft verbunden, aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfs an siedlungsnaher grüner Infrastruktur. Darüber hinaus erfüllen die Sportflächen, neben ihren Funktionen als Sportflächen auch klimatische, mit Abstrichen auch ökologische, stadtgestalterische und Erholungsfunktionen im betreffenden Stadtgebiet. Eine Mobilisierung könne somit nur unter möglichst geringem Sportflächen- und Stellplatzkompensationsbedarf an anderer Stelle erfolgen.

#### Freiraumkonzept:

Die städtebauliche Entwicklung soll in Verbindung mit der Erstellung eines Freiraumkonzeptes entwickelt werden. Besondere Bedeutung hat hier die heute bestehende Freiraumzäsur zwischen den Siedlungsflächen von Sillenbuch und Heumaden. Weitere Aspekte für das Freiraumkonzept sind die Gestaltung, die ortsnahe Erholung für die Bevölkerung, die Zugänglichkeit der Freiräume aus den

Siedlungsflächen heraus, die Biotopvernetzung der südlich und nördlich der Siedlungsflächen liegenden Freiräume (Verbundelemente, Trittsteinbiotope, Wanderungskorridore für heimische mobile Arten), Lokalklima sowie Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche.

2021 ist eine artenschutzrechtliche Geländekartierung für den Bereich um die Schwellenäcker erfolgt. Bei dieser wurden folgende Arten im Gebiet nachgewiesen: Zauneidechsen am westlichen Rand der Ackerfläche nördlich der Kirchheimer Straße, sowie die folgenden Vogelarten im Bereich der Schwellenäcker, Schwarzäcker und verbindendem Grünzug – Fitis (gefährdet), Haussperling und Gartenrotschwanz (Vorwarnliste), sowie Star, Girlitz, Hausrotschwanz und Bachstelze (ungefährdet aber wertgebende Art). Im weiteren Verfahren ist für die noch nicht kartierten Bereiche des Entwicklungskonzepts zu prüfen, welche seltenen und gefährdeten sowie besonders und streng geschützten Arten das Plangebiet besiedeln und mit welchen fachlichen Konzepten und Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass diese Arten auch bei einer städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung angemessenen Lebensräume vorfinden werden.

Energiekonzept:

Für die neu geplante Bebauung, wie auch für die bestehenden Grundstücke wurde im Rahmen des Entwicklungskonzepts ein Energiekonzept durch das Amt für Umweltschutz erstellt (siehe Anlage 6): In einem ersten Schritt soll ein Ringnetz für die Nahwärme um den Bereich des Geschwister-Scholl-Gymnasiums verlegt werden – mit Anschluss Schwellenäcker, Schwarzäcker und der Sportflächen. Die Wärmequellen für die Geothermie wären Erdsondenfelder im Bereich der Sportflächen und, bei Erweiterung des Netzes, Erdkollektoren im Ackerbereich Untere Brücklesäcker. Die Erdsonden sind in ersten Abstimmungen mit dem AfSB unter dem Sportplatz geplant, die Agrothermie auf den Feldern östlich der Sportflächen – hier sollen Abstimmungen mit dem Liegenschaftsamt und den Pächtern erfolgen. Das AfU ist ebenfalls im Gespräch mit Boden- und Gewässerschutz, um mögliche Komplikationen für den Prozess auszuschließen.

Von den Stadtwerken und dem AfU wird diese Art der Energieversorgung geprüft. Des Weiteren wird derzeit eine Entscheidungsvorlage durch die Stadtwerke erarbeitet und mit deren Aufsichtsrat und dem Schulverwaltungsamt als gebäudeverwaltendes Amt abgestimmt. Die Unterbringung des bisher seitens des AfU kommunizierten Platzbedarfs von ca. 150 m<sup>2</sup> für die Energiezentrale im UG des Geschwister-Scholl-Gymnasiums kann erst mit fortschreitender Planung durch die Stadtwerke geprüft werden; ebenso ob ein Pufferspeicher mit ca. 300 m<sup>3</sup> auf dem Gelände des Geschwister-Scholl-Gymnasiums oder auf den benachbarten Sportflächen des TSV Heumaden untergebracht werden kann. Mit Fortschreiten der Planung für den Erweiterungsneubau des Geschwister-Scholl-Gymnasiums wird eine Umsetzung der Quartiersheizzentrale, wie das AfU und die Stadtwerke dies vorsehen, sowohl durch das Schulverwaltungsamt als auch das Hochbauamt als sehr kritisch gesehen. Deshalb laufen parallel die Planungen zur Eigenversorgung des Geschwister-Scholl-Gymnasiums weiter. Demnach erfolgt die Wärmeerzeugung für das Geschwister-Scholl-Gymnasium mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Erdsonden zur Abdeckung der Grundlast. Das Erdson-

denfeld soll auf der Fläche des Park- und Festplatzes entstehen. Ergänzend kommen Pelletkessel zur Deckung der Spitzenlast/der Hochtemperatur (bspw. Für die Turnhalle) zum Einsatz.

### **Planungs- und Beteiligungsprozess**

Der Planungs- und Beteiligungsprozess „Heumaden mitMACHEN“ wurde vom Büro ISA in Kooperation mit GRiPS Gesellschaft für intelligente Projektsteuerung und mit Beteiligung von weiteren Fachberatern zum Thema Verkehr (Brennerplan) und Freiraum (Landschaftsarchitektur Neubauer) konzipiert und durchgeführt.

Für die Planungswerkstätten wurden 66 Teilnehmende zu je einem Drittel aus Schlüsselakteuren, frei angemeldeten Bewerber\*innen, sowie per Zufallsauswahl ermittelten Bürger\*innen aus dem Stadtbezirk Sillenbuch bestimmt. Diese Auswahl sollte eine gewisse Repräsentanz wie auch die Expertise der örtlichen Akteure gewährleisten.

Der Prozess erfolgte in enger Abstimmung mit der Abteilung Städtebauliche Planung Filder im Amt für Stadtplanung und Wohnen, flankiert von neun regelmäßigen AG Heu Süd-Sitzungen und zwei AGSP-Sitzungen, an denen neben Vertreter\*innen städtischer Ämter und der Wirtschaftsförderung auch das Bezirksamt Sillenbuch teilgenommen hat.

Die Planungen für die Entwicklung der Fläche fanden im Zeitraum von September 2021 bis Mai 2023 statt, der flankierende Beteiligungsprozess beinhaltete folgende Termine (siehe Anlage 2, Kurzfassung des Abschlussberichts):

- Auftaktveranstaltung 13. November 2021
- Planungswerkstätten 1. April und 23. Juli 2022
- Abschlussveranstaltung 9. Mai 2023

Nach erfolgtem Zwischenbericht im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik (STA) sowie im Bezirksbeirat Sillenbuch wurde am 13.12.2022 per Votum ein Meinungsbild für das weitere Vorgehen im Umgang mit den folgenden in den Planungswerkstätten kontrovers diskutierten Themen abgegeben:

- Neuordnung der Filderauffahrt - wurde einstimmig empfohlen
- Planung einer Kita auf der Bernsteinwiese - wurde mehrheitlich empfohlen (11 Ja-, 2 Nein-Stimmen)
- Gleichzeitige Entwicklung der Schwellenäcker, Schwarzäcker und Kirchheimer Straße als Wohnbaufläche - wurde empfohlen bei 7 Ja- und 6 Nein-Stimmen

## **Zu 2.**

### **Beauftragung der Verwaltung für die weiteren Schritte**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des dargelegten Entwicklungskonzepts für Heumaden Süd hin zu einer Lebendigen Gartenstadt neuer Prägung, beginnend mit dem sogenannten „Miteinander-Quartier“, das als Mittelpunkt der lebendigen Gartenstadt neuer Prägung dienen soll, vertiefende Planungen vorzunehmen.

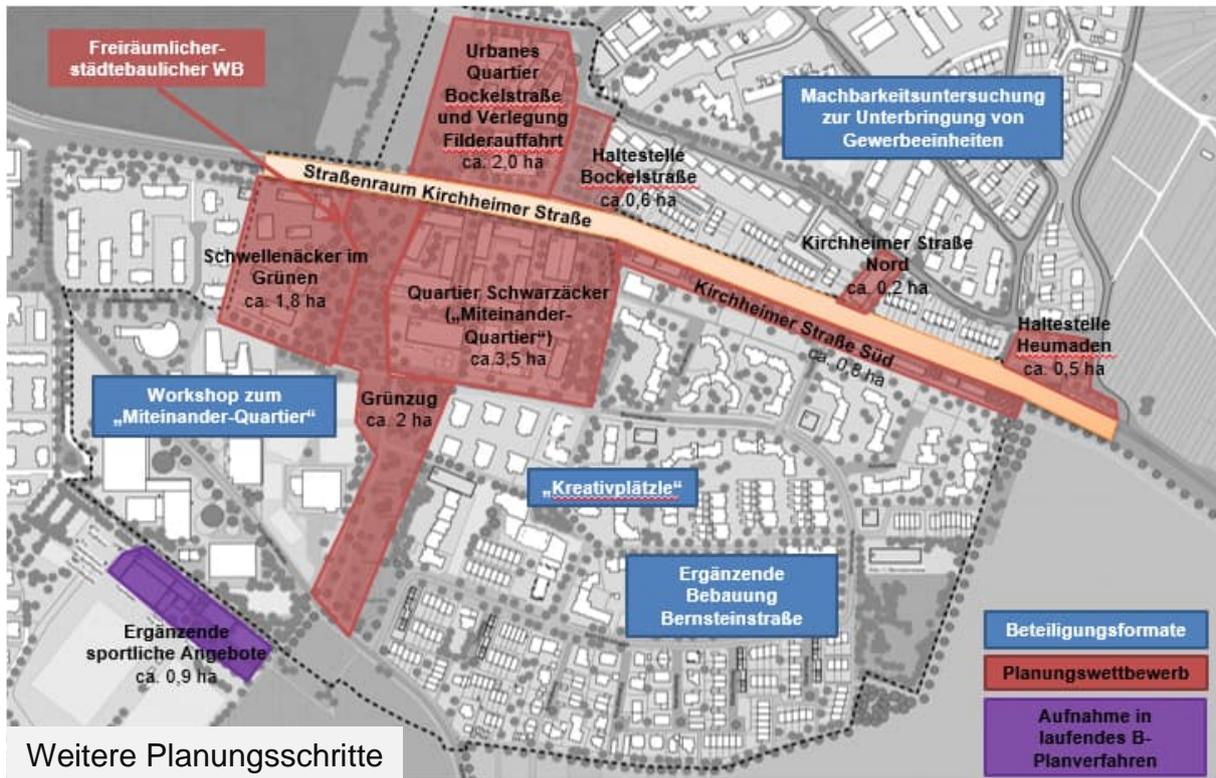
### Workshop „Miteinander-Quartier“

Für das „Miteinander-Quartier“ ist ein moderierter Beteiligtenworkshop mit Schlüsselakteuren geplant, bestehend aus dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, dem Liegenschaftsamt, Sozialamt, Hochbauamt und potentiellen Projektträgern sowie unter Einbindung von örtlichen Gewerbetreibenden, für die Verlagerungsbedarf besteht und der Wirtschaftsförderung, bei dem es insbesondere um den Wohnungsmix im Quartier sowie eine mögliche Vernetzung von Wohnen und Arbeiten gehen wird. Dabei soll auch näher betrachtet werden, bis zu welcher Höhe der Anteil an Sozialwohnungen/Unterkünfte für Geflüchtete bezogen auf das Quartier Schwarzäcker, sozialverträglich wäre. Ebenfalls ist zu klären, was die Förderkulisse für die Wohnungen für Geflüchtete bedeutet, da für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten oder allgemeine Sozialmietwohnungen ein Status als anerkannte Geflüchtete Voraussetzung ist.

### Machbarkeitsuntersuchung zur Unterbringung von Gewerbeeinheiten

Während des Planungsprozesses hat sich herausgestellt, dass es bezirkswweit zu wenige Flächen für Gewerbetreibende gibt. In Heumaden Süd besteht insbesondere die Herausforderung, Ersatz für die bestehenden Lagerflächen zu finden. Daher sollen erste konzeptionelle Überlegungen angestellt werden, die Realisierbarkeit eines Gewerbehauses, Gewerbehofs o.ä. betreffend. Dabei soll zusätzlich zu den Vorschlägen aus dem Beteiligungsprozess auch für den westlichen Teil des „Miteinander-Quartiers“ das Konzept eines Gewerbehofes geprüft werden. Die Möglichkeit zur Unterbringung von Lagerflächen in kompakter, gestapelter Weise ist dabei mit zu prüfen. Die Umsetzung an den genannten Standorten - auch die zeitlichen Abhängigkeiten einer Verlagerung - könnte aus Sicht der Verwaltung eine gute und vertretbare Lösung für die Unterbringung dieser stadtwweit nachgefragten Nutzungen darstellen und soll daher näher untersucht werden.

Im Weiteren soll auf der Basis des Entwicklungskonzepts vom 9. Mai 2023, des Workshops und der o.g. Machbarkeitsuntersuchung eine Konkretisierung erfolgen. Dazu sind für die einzelnen Teilbereiche, in Abhängigkeit der Eigentümerstruktur sowie der bereits erfolgten Detaillierung im Rahmen des Entwicklungskonzepts, unterschiedliche Vorgehensweisen geplant.



### Planungswettbewerb(e)

Zur weiteren Konkretisierung und Qualitätssicherung sollen auf Basis des Entwicklungskonzepts und der Ergebnisse des vorangegangenen Workshops sowie der Machbarkeitsstudie für die zentralen Bereiche in Heumaden ein Planungswettbewerb oder ggf. mehrere Wettbewerbe durchgeführt werden – ausgehend vom „Miteinander-Quartier“, da dieses von zentraler Bedeutung für den gesamten Bereich Heumaden Süd ist. Für diese Bereiche wird aufgrund der dringenden Bedarfe der Infrastruktur (soziale, gesundheitliche, kulturelle Belange und Einzelhandelsnahversorgung) sowie bezahlbaren Wohnraums eine zeitnahe Umsetzung angestrebt. Ob die städtischen Flächen in mehrere Teilbereiche aufgeteilt werden sollen, ist ebenso wie die Frage der Ausloberin (LHS oder Entwicklungsträger) noch zu klären.

Für hingegen im Privateigentum stehende Flächenbereiche des Entwicklungsgebiets sind im Vorfeld Sondierungsgespräche mit Interessenvertretern und Privateigentümern (über mögliche Vereinbarungen usw.) erforderlich. Sofern relevante öffentliche Nutzungen untergebracht werden sollen ist ggf. ein offener Workshop durchzuführen. Insgesamt umfassen die Flächen der Wettbewerbe ca. 11,4 ha (ohne den Straßenraum Kirchheimer Straße, der noch näher zu planen ist als Grundlage für die Wettbewerbsverfahren). Eine Auslobung kann allerdings erst nach Bereitstellung entsprechender finanzieller Mittel erfolgen (siehe finanzielle Auswirkungen).

### Grundsatzvorlage

Für die städtischen Flächen soll eine Arbeitsgruppe initiiert werden, die auf Basis der Ergebnisse der Planungswettbewerbe eine Grundsatzvorlage über die Programmatik und Vergabe der städtischen Grundstücke erarbeitet. In dieser werden die weiteren erforderlichen Planungsschritte und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs

konkretisiert. Zur Qualitätssicherung wird angestrebt, Konzeptvergaben durchzuführen.

#### Beteiligungsformate (Umgestaltungen im Bestand)

##### a. Aufwertung Quartiersplatz:

Sondierungsgespräche zur Umnutzung der EG-Zonen, offener Workshop zur neuen Gestaltung und Möblierung des Platzes mit allen Betroffenen (Bürger\*innen, Eigentümer\*innen, Schlüsselakteure benachbarter öffentlichkeitswirksamer Nutzungen etc.).

##### b. Ergänzende Bebauung Bernsteinstraße:

Sondierungsgespräche mit Privateigentümer\*innen der Garagenhöfe bzw. Grundstücksteile; langfristig Änderung des Planungsrechts zu Gunsten von ergänzender Wohnbebauung (siehe hierzu Lupen Beteiligungsprozess).

#### Änderungen des bestehenden Planungsrechts

Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Dies betrifft neben den städtischen auch die privaten Flächen und soll z.B. die bauliche Realisierung von ergänzenden Wohnbauflächen auf z.B. bisher als Nebenanlagen/Garagen genutzten privaten Flächen ermöglichen. Siehe hierzu auch die Vorschläge des Entwicklungskonzepts (Zu 1. Vorgeschlagene Maßnahmen). Auch für die südlich des Erschließungswegs Flst. 2954/1 liegenden städtischen Flächen, für die eine Ergänzung der sportlichen Angebote (siehe Zu 1. Sportflächen) sowie eine Sportkita geplant sind, soll das bestehende Planungsrecht geändert werden. Mit Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Erweiterung Geschwister-Scholl-Gymnasium Stuttgart-Heumaden (Heu66) soll der Aufstellungsbeschluss für die Ergänzung der sportlichen Angebote erfolgen. Für die geplanten Nutzungen wird es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eventuell ebenfalls einen Wettbewerb geben. Es handelt sich ca. um eine Fläche von 0,9 ha.

#### Belange des Umweltschutzes

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass gemäß geltendem Planungsrecht für einen Großteil der genannten Flächen bereits Bebauung (versiegelte Flächen: Gebäude, Verkehrsflächen und Verkehrsgrün) zulässig ist. Dies betrifft u.a. das Bauverfahren für die Nutzung einer Kita auf der Bernsteinwiese und den Verlauf der geplanten Ortsumfahrung Riedenberg (siehe Anlage 3). Für die Flächen, die entsprechend dem geltenden Planungsrecht genutzt werden sollen, ist die Abwägung bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Sofern die vorgesehene Nutzung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übereinstimmt, sind keine weiteren Abwägungen erforderlich (z. B. Bernsteinwiese). Sofern von den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen abgewichen werden soll, sind im weiteren Planungsverlauf Abwägungen zur Nutzung dieser Flächen erforderlich. In Teilen bereits bebaute bzw. gemäß Bebauungsplan bebaubare Flächen (ehemaliger Bauhof und Lagerflächen im südlichen Teil des vorgesehenen Grünzugs bzw. teilw. Verkehrsbauwerke im Trassenverlauf der ehemaligen B 312) werden gemäß der vorliegenden Planung entsiegelt.

#### Naturschutz:

Durch die Planungen kommt es zu einer deutlichen Reduktion derzeit vorhandener Freiflächen. Durch die Verlegung der Filderauffahrt geht bisher wenig versiegelte Fläche verloren, ebenso durch die Bebauung verschiedener Freiflächen wie der Schwellenäcker und des Flurstücks 2683. Letzteres ist eine derzeit extensive gemähte Wiese. Solche immer weitergehenden Flächenverluste vertragen sich aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht mit dem Ziel einer Nachhaltigkeit, selbst wenn diese unter Prämisse einer Innenentwicklung begründet sind. Das Konzept wird daher von der unteren Naturschutzbehörde abgelehnt.

#### Bodenschutz:

Im Plangebiet liegen nach Planungskarte Bodenqualität Stuttgart Böden der Qualitätsstufe 3 (mittel) und 4 (hoch) vor. Durch die Umwandlung von Freifläche in Siedlungsfläche werden die dortigen Böden durch Versiegelung zerstört oder durch Baumaßnahmen so beeinträchtigt, dass sie ihre Funktionen nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt erfüllen können. Dies betrifft folgende Bereiche:

- Bernsteinwiese (Kita Bernsteinwiese) mit Böden der Bodenqualitätsstufe 3 (nordöstlicher Bereich) und 4 (westlicher Bereich).
- Schwellenäcker im Grünen mit Böden der Bodenqualitätsstufe 3
- Quartier Schwarzäcker („Miteinander-Quartier“) westlicher Bereich mit Böden der Bodenqualitätsstufe 4
- Urbanes Quartier Bockelstraße westlicher Bereich mit Böden der Bodenqualitätsstufe 4.

Die Inanspruchnahme von Böden der Qualitätsstufe 4 widerspricht dabei den Zielen des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS). Wie zuletzt in GRDRs 867/2021 berichtet, bewegt sich die Bodeninanspruchnahme in Stuttgart derzeit in einem nicht nachhaltigen Rahmen, da die überproportionalen Bodeninanspruchnahmen in der Vergangenheit noch nicht abgefangen sind. Von Seiten des Bodenschutzes wird die vorgelegte Konzeption daher nicht mitgetragen.

#### Altlasten/Schadensfälle:

Auswirkungen von Altlasten auf die geplante Nutzung sind nicht auszuschließen. Im Plangebiet liegen Altlastenverdachtsflächen (ehemaliger Bauhof Heumaden, Tankstelle an der Bockelstraße). Im Zuge der weiteren Planung ist der aktuelle Erkundungsstand im Informationssystem Altlasten (ISAS) abzufragen. Ggf. sind weitere Untersuchungen und eine damit verbundene Sanierung erforderlich.

#### Immissionsschutz:

Auf einen ausreichenden Abstand von der geplanten Wohnnutzung (Schwellenäcker, Schwarzäcker) zu vorhandenen Sportangeboten (Tennis, Bolzplatz) ist zu achten. Es wird darauf hingewiesen, dass der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Pflegeheims mit 45 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts sehr hoch ist und bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollte. Im weiteren Planungsverlauf werden ggf. Gutachten in Bezug auf den Abstand zu Sportanlagen etc. erforderlich (Wohnnutzung Schwellenäcker, Wohnnutzung und insbesondere Pflegeheim Schwarzäcker).

### Stadtklima/Lufthygiene:

Die stadtklimatischen Belange müssen insbesondere im Bereich Schwarzäcker, aufgrund der Bebauung des klimatisch wertvollen Grünzusammenhangs, vertieft untersucht werden. Die veränderten Nutzungen und Verkehrsplanungen bedingen voraussichtlich, für die weiteren Planungen ein Luftschadstoffgutachten erstellen zu lassen.

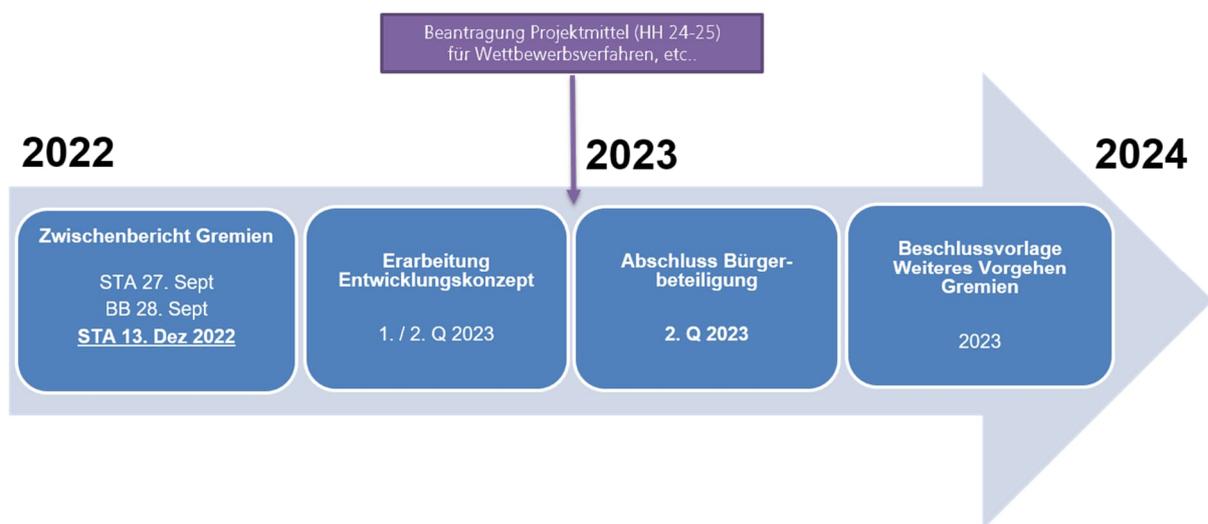
### Verkehrslärm:

Eine Wohnbebauung an der Kirchheimer Straße ist aus Sicht des Amts für Umweltschutz - Verkehrslärm nicht ohne weiteres möglich, da dort gem. Lärmkartierung 2017 Schallpegel tags und nachts über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung vorherrschen, weshalb ursprünglich ein Lärmschutzwall mit integrierten Garagen festgesetzt wurde. Durch den neuen Anschluss der Filderauffahrt muss auch ein neuer, zusätzlicher Überweg (feste Fahrbahn) über die Stadtbahngleise geschaffen werden, was den Lärm in diesem Bereich zusätzlich erhöht. Die neue Erschließung am Schwellenäckerweg erhöht die Verkehrs- und damit die Lärmbelastung in diesem Bereich deutlich, ebenso die Anbindung über die Klar-Neuburger-Straße. Dadurch wird sich die Verkehrslärmbelastung für die bestehende Wohnbebauung ebenfalls deutlich erhöhen. Insgesamt erscheint das Konzept hinsichtlich des bestehenden Lärms und der Lärmentwicklung nicht ausgereift. Daher kann die Planung aus Sicht des Amts für Umweltschutz – Verkehrslärm nicht mitgetragen werden. Ein Schallgutachten wird für die weiteren Planungen erforderlich.

### Zeitschiene

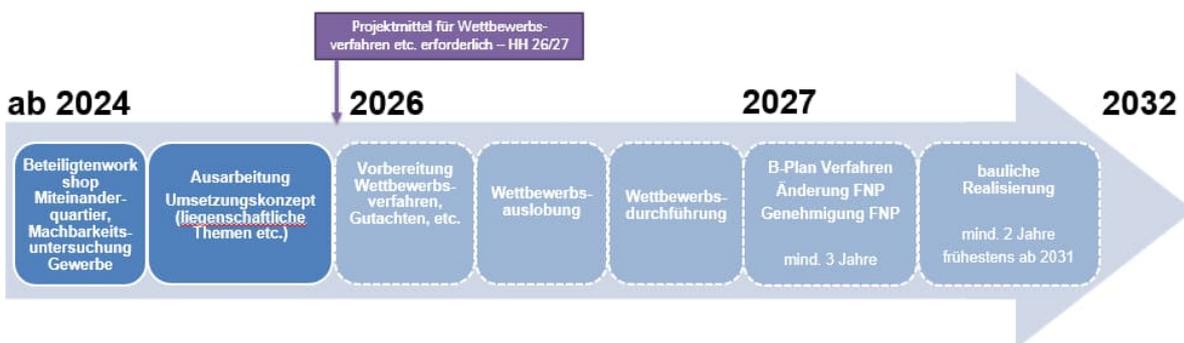
Die in der bisherigen Berichterstattung in den politischen Gremien dargelegte Zeitschiene kann aufgrund nicht bereitgestellter Mittel für den Doppelhaushalt 2024/2025 leider nicht eingehalten werden und muss entsprechend angepasst werden, da einige Planungsschritte nun nicht wie zeitlich bisher angestrebt durchgeführt werden können.

### Bisher angestrebte Zeitschiene:





**Aktualisierte Zeitschiene:**



**Zu 3. Verlängerung Hedelfinger Filderauffahrt**

Im Bereich nördlich der Kirchheimer Straße ist geplant, die Hedelfinger Filderauffahrt zu verlängern, um den an die Kirchheimer Straße angrenzenden Bereich rund um die Bockelstraße in einen neuen Stadtbaustein mit hoher Aufenthaltsqualität transformieren zu können. Durch die geplante Verlängerung der Hedelfinger Filderauffahrt bis zur Kirchheimer Straße wird ein teilweiser Rückbau bzw. die Verkehrsberuhigung der

Bockelstraße (nur noch Durchfahrt für Busse) und damit eine Aufwertung des Bereichs inkl. Freibereich möglich. Das neue Urbane Quartier kann damit besser mit den angrenzenden Bereichen Heumadens verbunden werden, als dies aktuell der Fall ist (siehe hierzu auch Anlage 5, Verkehrskonzept).

#### **Zu 4.**

#### **Soziale Infrastruktur im Entwicklungsbereich**

Im Rahmen des Planungs- und Beteiligungsprozesses wurden unterschiedliche Flächen zur Unterbringung dringender Bedarfe der sozialen Infrastruktur gemäß Zielbeschluss *GRDRs 381/2019, Beschlusspunkt 3* ergebnisoffen untersucht. Die bereits bestehenden Bedarfe, wie auch die durch die Planung ausgelösten Bedarfe sind in Anlage 4, Soziale Bedarfe dargestellt.

#### Bestehender Bedarf

- 6-gruppige Kita
- Pflegerische Infrastruktur (in Zielbeschluss noch als 45 Plätze für Pflegewohnen bezeichnet) am Schwarzäckerweg, verortet im „Miteinander-Quartier“. Gemäß Kreispflegeplanung 2030 besteht für Heumaden im Stadtbezirk Sillenbuch weiterhin ein Bedarf an pflegerischer Infrastruktur. Im weiteren Verfahren ist die Platzzahl und Versorgungsform (ambulant bzw. stationär) in Absprache mit einem geeigneten Träger zu konkretisieren. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in der Pflege ist unklar, ob eine stationäre Pflegeeinrichtung mit 45 Plätzen wirtschaftlich tragbar ist.
- FAS (Schule mit 120 Schülern und 2-gruppiger Kita) am Schwarzäckerweg, (Grundstücksgröße noch abschließend zu klären; aktuell vorgesehen ist eine Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup>) voraussichtlich im Erbbaurecht
- Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen (6 Wohnungen für Menschen mit Behinderung)
- Flüchtlingsunterkünfte

#### Umsetzungszeitraum

Die Unterbringung des bestehenden Kita-Bedarfs für den Stadtteil Heumaden (6 Gruppen) kann auf der Bernsteinwiese in einem zweigeschossigen Baukörper zeitnah ermöglicht werden, da entsprechendes Planungsrecht vorhanden ist. Gemäß Hochbauamt ist eine Kita dieser Größenordnung voraussichtlich realisierbar und unter dem Vorbehalt eines Vorprojektbeschlusses könnte noch 2024 mit einem Architektenauswahlverfahren begonnen werden.

Hinweis: Für die rechtsverbindlich festgesetzte Gemeinbedarfsfläche an der Bernsteinstraße (Flst. 2882/1) wäre eine Entbehrllichkeitsprüfung durchzuführen, falls eine künftige Nutzung nicht den Festsetzungen der wirksamen Bauleitpläne entsprechen würde.

Für alle übrigen Nutzungen kann eine Realisierung erst nach Planungsrechtänderung (FNP und B-Pläne) und nach Vorliegen entsprechender politischer Beschlüsse, d.h. voraussichtlich frühestens ab 2031 erfolgen. Das gilt auch für die durch die Planung ausgelösten Bedarfe.

## Bedarf ausgelöst durch Planung

- Weitere Bedarfe aus den neu geplanten Wohnbauentwicklungen (siehe Anlage 4, Soziale Bedarfe):  
Schule, Wohnangebote für Menschen mit Behinderungen, Wohnungsnotfallhilfe, Kinderbetreuung, Bewegungs-, Sport-, Spiel- und Freiflächen, Musikschule

Die Verortung der durch die Planung ausgelösten Bedarfe ist in dem Plan der Nutzungen dargestellt (siehe Anlage 2, Kurzfassung des Abschlussberichts – Nutzungen). Sämtliche Bedarfe können innerhalb des Entwicklungsgebiets abgebildet werden.

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen für bezahlbaren Wohnraum ist erklärtes wohnungspolitisches Ziel (GRDRs 146/2021 Neufassung).

Für das „Miteinander-Quartier“ wird ein durchmischtes Wohnquartier angestrebt. Hier sollen sowohl stufenweise die Flüchtlingsunterkünfte (ggf. als Anschlusswohnen) in Neubauten untergebracht werden, als auch weiterer geförderter Wohnraum, inklusive Mietwohnungen und Sonderwohnformen wie z.B. Baugemeinschaften. Darüber hinaus werden dort weitere soziale Bedarfe und auch ein Supermarkt im Rahmen der Nahversorgung verortet. Die frühere Nahversorgung in der Bernsteinstraße, angrenzend an den im Entwicklungskonzept als „Kreativplätzle“ bezeichneten Bereich, konnte sich aufgrund zu geringer Verkaufsfläche nicht halten.

Im weiteren Verlauf soll es einen Workshop geben, bei dem auch die Frage der konkreten Durchmischung näher beleuchtet werden soll (siehe Beauftragung der Verwaltung für die weiteren Schritte Nr. 2).

## **Langfristige Sicherung von Flüchtlings- und/oder Anschlusswohnen**

Die bestehende Anzahl an Flüchtlingsunterkünften in der Kirchheimer Straße 142-148 (Genehmigung teils stets widerruflich, teils befristet) soll langfristig gesichert werden. Dafür wurde im Rahmen einer ämterübergreifenden Abstimmung die stufenweise Einbindung von Flüchtlingsunterkünften bzw. Anschluss-Wohnen in Neubauten des „Miteinander-Quartiers“ befürwortet. Teile der Bestandsunterkünfte sollen zunächst weiter genutzt werden. Aufgrund von Bauschäden an einem Großteil der Gebäude sollen die meisten Bestandsgebäude interimweise durch mobile Bauten ersetzt werden sowie langfristig durch einen Neubau /Neubauten im Sinne des Entwicklungskonzepts. Bisher besteht für die geplante Nutzung jedoch kein Planrecht. Eine Umsetzungsmöglichkeit noch vor Planrechtschaffung ist noch näher zu prüfen.

## **Zu 5.**

### **Landwirtschaftliche und weitere Nutzungen**

(gemäß GRDRs 381/2019, Beschlusspunkt 6)

#### Zeitgleiche Bebauung der Schwellenäcker

#### **Ackerflächen mit Demeter-Zertifizierung im Bereich Schwellenäcker**

Die bio-/demeterzertifizierten Flächen im Gewann Schwellenäcker (ca. 2 ha) sind laut Bodenqualität-Karte mittlere Standorte. Aus Sicht der Landwirtschaft ist die Fläche sowohl in der Flächenbilanz (Bodenqualität, Topographie, Niederschläge etc.) als auch nach Flurbilanz (Flächenbilanz plus Erreichbarkeit, Flächenzuschnitt, betriebliche Bedeutung) in der Vorrangstufe I - mit Höchstpunktzahl bewertet.

Der Faktor "Demeter-Fläche" ist aus agrarstruktureller Sicht nachgelagert, da es sich um die Bewirtschaftungsart handelt. Das hat aber insofern für den Betrieb Bedeutung, dass er bei Ersatzflächen, die Fläche drei Jahre nach Bio-/Demeter-Richtlinien bewirtschaften muss, ehe die Produkte vollständig als Demeter-Produkte gelten. Somit hätte der Flächenverlust erhebliche wirtschaftliche Einbußen für den aktuellen Betrieb. Ein Tausch bzw. das Angebot eines Ersatzstandorts ist auf Stuttgarter Gemarkung nicht möglich, es sei denn ein anderer Betrieb löst sich auf. Es kann derzeit keine Ersatzfläche in Aussicht gestellt werden. Die zeitnahe Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen wurde im Bürgerbeteiligungsprozess zwar abgelehnt, sie entspricht jedoch der Empfehlung des STA vom 13. Dezember 2022.

Die Nutzung der Flächen im Bereich Untere Brücklesäcker für oberflächennahe Erdwärmegewinnung durch Agrothermie, verhindert zwar laut Aussage des Amts für Umweltschutz die landwirtschaftliche Nutzung nicht, jedoch muss bei der Einbringung/Verlegung der Leitungen oftmals der Oberboden abgetragen werden und es kann im Weiteren auch zur Abkühlung des Bodens und in der Folge zu Ertragsrückgang bzw. ggf. eingeschränkter Flexibilität bei der Auswahl der anbaubaren Nutzpflanzen führen. Dies würde u.a. auch denselben Demeter-Betrieb treffen.

#### Verlagerung von gewerblichen Pacht- bzw. Mietflächen Sonstige Nutzungen (gemäß GRDRs 381/2019, Beschlusspunkt 6)

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts wurde geprüft, ob bestehende Nutzungen verlagert werden sollen und wo geeignete Ersatzflächen verfügbar wären.

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts wurden folgende zu verlagernde Nutzungen auf städtischen Flächen identifiziert:

- Die durch Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe genutzten Flächen (hauptsächlich Lagerflächen, zu einem deutlich untergeordneten Teil auch Betriebsflächen) befinden sich schwerpunktmäßig auf Flächen, auf denen ein Grünzug entstehen bzw. in einem Teilbereich die Freie Aktive Schule angesiedelt werden soll. Da die Flächen gemäß geltendem Recht als öffentliche Grün- und Verkehrsflächen (z. B. im Bereich der Freihaltetrasse der ehem. B 312/Filderauffahrt) festgesetzt sind, waren diese auch bisher planungsrechtlich nicht für gewerbliche Nutzungen gesichert und hätten spätestens bei Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aufgegeben werden müssen. Leider verfügt die LHS gemäß Rückmeldung des Liegenschaftsamts sowie der Wirtschaftsförderung nicht über für Lagernutzungen geeignete Ersatzflächen.
- Pachtverträge sind gemäß Info des Liegenschaftsamts jährlich, Mietverträge monatlich kündbar.
- Steinmetz- und Fliesenlegerbetrieb, derzeit befristet ansässig in einem städtischen Gebäude an der Kirchheimer Straße 117 in Stuttgart Sillenbuch außerhalb des Entwicklungsgebiets. Bei Realisierung des neuen Feuerwehrzentrums werden diese Räumlichkeiten abgerissen. Ein möglicher Alternativstandort im Entwicklungsbereich soll geprüft werden.

### Weitere gewerbliche Nutzungen auf Privatflächen

- Tankstelle an der Bockelstraße: hier wurden Gespräche mit dem Eigentümer nach Einreichung eines Bauantrags zur Erweiterung der aktuellen Tankstelle geführt. Um eine Neuordnung des Gebiets Bockelstraße zu ermöglichen, wird der Erwerb des Grundstücks Flst-Nr. 2554 empfohlen.
- Betriebe bzw. Lagernutzungen im Bereich des künftigen Grünzugs

In Sillenbuch und Heumaden ist kein ausgewiesenes Gewerbegebiet vorhanden bzw. sind planungsrechtlich keine entsprechenden Flächen festgesetzt. Somit sind gewerbliche Nutzungen derzeit nur in anderen Gebietstypen (z. B. MK, MI, WA) zulässig und die Nutzungen demzufolge teilweise eingeschränkt (z. B. „nicht störend“). Entsprechend stehen gewerbliche Nutzungen hier in Konkurrenz zu anderen Nutzungen wie z. B. dem Wohnen. Andererseits ist die Nachfrage von kleinen und mittleren Gewerbeflächen, vor allem für handwerkliche Nutzungen in Stuttgart groß. Im Entwicklungskonzept wurde daher eine Integration von gewerblichen und handwerklichen Nutzungen in den Bereichen Bockelstraße sowie an der Stadtbahn-Haltestelle Heumaden vorgeschlagen. Zudem ist angestrebt, eine Machbarkeitsuntersuchung zu gewerblichen Einheiten durchzuführen, wie unter 2. näher geschildert.

### Sonstige Nutzungen - Verlagerung des Hundesportfreunde Degerloch e.V.

Der Verein hat derzeit eine Fläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> an der Kreuzung Kirchheimer Straße-Schwarzäckerweg von der Stadt gepachtet. Ein Alternativstandort für diese Nutzungsart und -größe ist im Stadtteil Heumaden u. a. aufgrund von konkurrierenden wichtigen Nutzungen aktuell nicht absehbar. Ggf. könnte eine Kooperation bzw. Mitnutzung von schon vorhandenen Anlagen in anderen Stadtbezirken auf den Fildern erfolgen, dies ist allerdings noch näher zu prüfen.