

Stuttgart, 30.08.2018

Sanierung Stuttgart 31 -Kaltental- Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	18.09.2018
Bezirksbeirat Süd	Beratung	öffentlich	18.09.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.09.2018
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	26.09.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.09.2018

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung in seiner Sitzung am ... folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 31 - Kaltental - beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im Stadtbezirk Süd wird das nachfolgend näher beschriebene Gebiet als Sanierungsgebiet

Stuttgart 31 -Kaltental-

förmlich festgelegt.

Das Gebiet erstreckt sich entlang der Böblinger Straße und wird im Wesentlichen abgegrenzt:

Im Norden auf der Höhe der Einmündung des Elsentals und der Christian-Belser-Straße; weiterhin gehört im Norden noch zur Abgrenzung die Böblinger Straße bis zur Stadtbahnhaltestelle „Heslach Vogelrain“ und der Vogelrainstraße inklusive der Gebäude der beiden westlich der Böblinger Straße gelegenen Polizeisiedlungen.

Im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 752, 732, 68/1, 69/1, 70/1, 71 und 74 sowie die östlich entlang der Burgstraße, Ruggerstraße und Engelboldstraße liegenden Grundstücke.

Im Süden durch das Ende des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bis zur Gabelung von Kaltentaler Abfahrt und Böblinger Straße.

Im Westen durch die östliche und nördliche Grenze des Friedhofs, südliche Grenze der Hochfirststraße, die westlich entlang der Schliffkopf- und Fuchswaldstraße liegenden Grundstücke sowie die westliche und nördliche Grenze der Flurstücke 761/18, 373/43.

Ein weiterer Bestandteil der westlichen Abgrenzung ist das Flurstück 541/1, Sandäckerwald mit dem sanierungsbedürftigen Bolz- und Spielplatz.

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 25. Juli 2018. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

§ 2 Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren und somit bis 31. Dezember 2033 durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart verlängert werden.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

§ 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschrift des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge findet Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Kurzfassung der Begründung

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ist für den oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Diese wird dem Gemeinderat separat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Dabei werden auch die Priorisierungen sowie die Begrenzung der privaten Modernisierungszuschüsse dargestellt, die aufgrund des reduzierten Förderrahmens notwendig werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ein Förderantrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) für das Programmjahr 2018 wurde 2017 von der Verwaltung gestellt. Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 16,2 Mio. € (unrentierliche Ausgaben).

Der Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart über einen Förderrahmen von 2 Mio. € vom 11. Juni 2018 liegt vor.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Übersichtsplan

Ausführliche Begründung

Auf den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom 26. September 2017 wird Bezug genommen.

Darin werden dem Gebiet im Wesentlichen folgende städtebaulichen Missstände bescheinigt:

- **Räumlich-strukturelle Missstände:**

Aufgrund der topografischen Situation, der als Barriere wirkenden Böblinger Straße und der mangelnden barrierefreien Wegeverbindungen verfügt das Gebiet über keine gemeinsame Mitte.

- **Funktionale Mängel**

Die wenigen verbliebenen Nahversorgungsangebote, das Fehlen von Jugendtreffpunkten und Kinderganztagsbetreuungen führen dazu, dass der Stadtteil in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Insbesondere entlang der Böblinger Straße bestehen Konflikte durch inadäquate Nutzungen, mindergenutzte Flächen und Baulücken. Bei einem Teil des privaten Gebäudebestands besteht Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

- **Städtebauliche Mängel**

Fehlende Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, das Erscheinungsbild der öffentlichen Grün- und Freiflächen, insbesondere entlang der Böblinger Straße prägen das Stadtbild.

- **Verkehrsstrukturelle Mängel**

Die meisten Fußwegeverbindungen sind aufgrund der Topografie des Stadtteils nicht barrierefrei. Hohe Verkehrsbelastung durch den Individualverkehr und den ÖPNV sind besonders entlang der Böblinger Straße aber auch in einigen Wohnstraßen festzustellen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zeigen, dass für das im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 25. Juli 2018 begrenzte Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich ist.

1. Ziele der Sanierung

Übergeordnete Sanierungsziele sind die Stärkung der Wohnfunktion und die Modernisierung von Gebäuden. Außerdem sollen gewerblich genutzte Flächen neu geordnet und öffentliche Räume aufgewertet werden. Zusätzlich sollen Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert und ausgebaut werden.

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

Stärkung der Identität in Stadtstruktur und Ortsbild

- durch Erhalt positiver ortstypischer Merkmale und Sichtachsen
- Aufwertung städtebaulicher Raumkanten, insbesondere entlang der Böblinger Straße
- Ausschluss von Fremdwerbung

Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

- durch neu gestaltete Platz- und Freiflächen, Bereitstellung von Sitzgelegenheiten, einer durchgehenden Beleuchtung insbesondere der Fußwegeverbindungen, Gestaltung der verschiedenen Grünanlagen
- Sanierung des Spiel- und Bolzplatzes Freudenstädter Straße

Stärkung der Wohnfunktion, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

- Nutzung von Baulücken und mindergenutzten Flächen für Wohnen und für Versorgungseinrichtungen
- Schaffung von Sonderwohnformen (u. a. Wohnen für Studierende, für Senioren)
- Erhalt des Bestands an sozial gebundenen Wohnungen

Modernisierung der privaten Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten

- Aktivierung des Energieeinsparpotenzials des privaten Gebäudebestands
- Berücksichtigung von Aspekten der Ortsbildpflege und der Stadtgestaltung
- Beachtung des Zweckentfremdungsgebots

Barrierefreiheit

- Überwindung trennender Strukturen durch Schaffung möglichst barrierefreier Wegeverbindungen

Ertüchtigung von Straßen, Gehwegen und Überquerungsbereichen

- Übersichtlichere Gestaltung der Kreuzungsbereiche der Wohnstraßen
- Ertüchtigung der Wohnstraßen, insbesondere der Gehwege
- Schaffung zusätzlicher Querungsmöglichkeiten über die Böblinger Straße

Sicherung und Stärkung des ÖPNV und des Radverkehrs

- Stärkung des Busverkehrs als Zubringer zur Stadtbahn
- Ausbau des Radwegenetzes

Stärkung der Nahversorgung

- Ausbau und Sicherung des bestehenden Angebots
- Verhinderung der Ansiedlung von störenden Nutzungen z.B. Spielhallen, Vergnügungseinrichtungen

Stärkung der kommunalen Infrastrukturen

- Ausbau und Sicherung des bestehenden Angebots
- Schaffung von neuen Einrichtungen

2. Neuordnungskonzept

Um die Sanierungsziele zu erreichen, sind insbesondere folgende Entwicklungsschwerpunkte und Maßnahmen vorgesehen:

Entwicklungsschwerpunkt Böblinger Straße

- Entschärfung der Kreuzungsbereiche an den Ortseingängen durch Kreisverkehre
- Minderung der Barrierewirkung von Straße und Stadtbahntrasse durch zusätzliche Querungsmöglichkeiten
- Beseitigung von Nutzungskonflikten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität zentraler öffentlicher Räume

Entwicklungsschwerpunkt Nahversorgung

- Neuordnung von Grundstücken zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes entlang der Böblinger Straße

Entwicklungsschwerpunkt Barrierefreiheit

- Prüfung baulicher oder organisatorischer Maßnahmen, die geeignet sind, die beiden Wohnbereiche des Stadtteils mit den Infrastrukturen entlang der Tallängsachse über diese hinweg barrierefrei zu verbinden
- Herstellung möglichst barrierefreier Wegeverbindungen innerhalb des Stadtteils

Entwicklungsschwerpunkt AWS-Fläche

- Prüfung verschiedener Nutzungen, auch in Kombination: Parkanlage mit Aufenthaltsbereichen und Bewegungsangeboten für Kinder und Jugendliche sowie Zweckbauten der öffentlichen Hand (z.B. Jugendhaus, Stadtteil- und Familienzentrum oder Schulerweiterung)

Entwicklungsschwerpunkt Grundschule Kaltental

- Aufwertung des Umfelds nach Abschluss der Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Grundschule Kaltental, insbesondere der Straßenabschnitt der Fuchswaldstraße vor der Schule mit der kleinen Freifläche,
- Aufwertung der Grünfläche hinter der Schule mit der Wegeverbindung zur Fußgängerbrücke

Entwicklungsschwerpunkt Anna-Scheufele-Platz

- Gestaltung eines attraktiven Orts für die Kaltentaler zum Verweilen und Zusammenkommen

Entwicklungsschwerpunkt Kreuzung Schwarzwald-/Fuchswaldstraße

- Steigerung der Aufenthaltsqualität, (Stellplatz für Büchermobil oder mobile Verkaufsstände)
- Stärkung des räumlichen Bezugs zum Spielplatz Schliffkopfstraße.

Entwicklungsschwerpunkt Alte Meierei

- Erwerb des Grundstücks und Entwicklung einer Gemeinbedarfseinrichtung

Entwicklungsschwerpunkt Spielplatz Freudenstädter Straße

- Entwicklung als Treffpunkt für Kinder- und Jugendliche für den gesamten Stadtteil.
- Angebot von altersdifferenzierten Spiel-, Sport- und Bewegungsmöglichkeiten und Treffpunkten

Entwicklungsschwerpunkt Polizeisiedlung

- Qualitative Verbesserung der Zugänge zu den Grundstücken der Polizeisiedlung.
- Verbesserung der Möglichkeit zur Querung der Böblinger Straße.

Unterstützung der privaten Modernisierung

- Schaffung von Anreizen zur energetischen Sanierung für Privateigentümer.

3. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden neben der üblichen Befragung mittels Fragebogen an alle Eigentümer, Haushalte und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet im Januar / Februar 2017 weitere Beteiligungsformen angewendet.

So wurde zur frühzeitigen Information und Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner am 8. Dezember 2016 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Gemeindesaal der ev. Thomaskirche Kaltental durchgeführt.

Parallel zur Fragebogenaktion lief auch eine Online-Umfrage, an der sich auch nicht im Untersuchungsgebiet lebende Menschen beteiligen konnten.

Damit die Beteiligung alle Generationen im Gebiet einbezieht, wurde erstmalig im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung und in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt der Stadt Stuttgart im April 2017 eine Kinderbeteiligung in Kaltental durchgeführt. Die Ergebnisse wurden den Kindern im Mai vorgestellt und sind in die Ausarbeitung der VU eingeflossen. Etwa 35 Kinder zwischen 5 und 10 Jahren haben an der Aktion teilgenommen. Sie hatten die Möglichkeit, als Stadtteilforscher/innen auf einem Rundgang durch das Gebiet ihre Umgebung zu erkunden und sowohl positive als auch negative Merkmale festzustellen und Verbesserungsvorschläge zu erarbeiten.

Mit dem Entwurf der Sanierungsziele und eines sich hieraus ergebenden Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wurde am 22. Juni 2017 eine zweite Öffentlichkeitsbeteiligung mit Workshop-Charakter im Gemeindesaal der ev. Thomaskirche Kaltental durchgeführt. Dabei hatten die Kaltentaler die Möglichkeit, die Entwürfe der Ziele und Konzepte zu prüfen und Hinweise und Anregungen zu geben.

Mit einer kleinen Gruppe aus repräsentativen Vertretern der Kaltentaler, die als Multiplikatoren im Stadtteil fungierten, wurde vor den beiden großen Veranstaltungen vorbereitende Gespräche geführt. Diese Gruppe stellte bei der zweiten Veranstaltung auch sogenannte Stellwandpaten, die neben den Vertretern der Verwaltung mit den Bürgern über die geplanten Ziele diskutierten.

Außerdem wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung Personen befragt, die aufgrund ihrer Funktion im Untersuchungsgebiet oder im Bezirk als sogenannte Schlüsselpersonen Auskunft über die örtliche Situation geben können.

Es ist vorgesehen, die Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung und Umsetzung der Projekte im Rahmen der Sanierung fortzusetzen und methodisch weiterzuentwickeln. Insbesondere die Gruppe der repräsentativen Vertreter soll weiterhin als Multiplikatoren tätig sein. Sie hatten sich im Vorfeld dazu bereit erklärt.

4. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets der vorbereitenden Untersuchung betrug 42 ha. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde vom beauftragten Büro empfohlen, die Fläche des Spiel- und Bolzplatzes Freudenstädter Straße in die Satzungsabgrenzung einzubeziehen, so dass das Sanierungsgebiet nun mit einer Fläche von 44,11 ha festgelegt wird. Der ermittelte Förderrahmen für Sanierungsmaßnahmen im vorgeschlagenen Gebiet beläuft sich auf rund 16,2 Mio. €.

5. Wahl des Sanierungsverfahrens

Auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften empfohlen.

Diese Einschätzung wurde durch die Prüfung des Stadtmessungsamts bestätigt.

6. Sozialplan

Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Entsprechend dem zu Grunde liegenden Neuordnungskonzept ist vereinzelt mit Abbrüchen, Betriebsverlagerungen, Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen sowie Mietsteigerungen in Folge von Modernisierungen zu rechnen. Wie bereits im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchung (Kapitel 8) dargestellt wird, soll parallel zur Sanierungssatzung ein Sozialplan für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter entwickelt und regelmäßig fortgeschrieben werden.

Zur Vermeidung bzw. zur Milderung nachteiliger Auswirkungen während der Dauer der Sanierung müssen die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse der Betroffenen, ihre Wohnbedürfnisse, soziale Beziehungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt werden. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten erforderlichenfalls Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen bzw. bei dessen Beschaffung behilflich sein. Entsprechendes gilt bei eventuell notwendigen Betriebsverlagerungen. Die Sanierungsbedingten erhalten Unterstützung beim Umzug nach den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien für Umzugsbeihilfe in Sanierungsgebieten.

7. Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden. Diese Frist ist mit Beschluss der Sanierungssatzung festzulegen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass diese Frist in Stuttgart in der Regel eingehalten werden kann. Bei Bedarf kann die Frist jedoch, wie gesetzlich vorgesehen, durch Beschluss verlängert werden.

8. Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2018 in das Landessanierungsprogramm (LSP) zunächst mit einer Landesfinanzhilfe von 1,2 Mio. € (Fördersatz von 60 %) aufgenommen. Dies entspricht einem Förderrahmen von 2,0 Mio. €, der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 0,8 Mio. €. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 16,2 Mio. € soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden.

Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 16,2 Mio. € (unrentierliche Ausgaben). Der nunmehr bewilligte Förderrahmen beträgt 2,0 Mio. €. Das bedeutet, dass bei der Umsetzung der Sanierungsziele Prioritäten gesetzt werden müssen. Es ist allerdings geplant, zu einem späteren Zeitpunkt einen Antrag auf Erhöhung des Förderrahmens zu stellen.

In der noch vorzulegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht werden diese Prioritäten detailliert dargestellt.

Die maximal zulässigen Fördersätze für private Maßnahmen gemäß Förderrichtlinien sollen mit Blick auf den begrenzten Förderrahmen zumindest in der Anfangsphase nicht voll ausgeschöpft werden um möglichst viele Vorhaben zu unterstützen.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2017 bis 2022 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die in den Haushaltsjahren 2018 / 2019 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Amtsbereich 6107020 - Stadterneuerung bereitgestellt.

Die Gesamtfinanzierung des Verfahrens erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2019 bis 2024 im Rahmen des Doppelhaushalts 2020/2021.