

## **KURZBERICHT**

### **Vorbereitende Untersuchungen Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-**

#### **1 Anlass der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung**

Das Untersuchungsgebiet umfasst zentrale Bereiche des Vaihinger Stadtkernes. Für den Stadtbezirk Vaihingen wurde in den Jahren 2013 bis 2015 ein Struktur- und Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Bestandsaufnahme für den Rahmenplan wurden Bereiche mit städtebaulichen Defiziten und vermehrtem Modernisierungsrückstand ermittelt. Der Modernisierungsrückstand bezieht sich einerseits auf den Gebäudezustand, andererseits auch schwerpunktmäßig auf den Zustand des öffentlichen Raumes am „Vaihinger Markt“, der Hauptstraße und am Bahnhofsvorplatz. Aufgrund dieser offensichtlichen Defizite wurden die vorbereiteten Untersuchungen ohne die vorherige Festlegung eines Stadterneuerungsvorranggebietes (SVG) beschlossen.

Im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen soll innerhalb des abgegrenzten Bereiches festgestellt werden, ob Mängel und Missstände vorhanden sind, die die Durchführung eines Sanierungsverfahrens nach Baugesetzbuch mit Unterstützung der Städtebauförderung rechtfertigen.

#### **2 Das Untersuchungsgebiet**

##### **2.1 Abgrenzung und Gebietscharakteristik**

Vaihingen liegt an der südwestlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Stuttgart und bildet den flächengrößten Stadtbezirk der Landeshauptstadt. Der Bezirk ist an drei Seiten von Waldgebieten umschlossen und zeichnet sich als beliebter Wohn- und Arbeitsstandort mit ca. 45.500 Einwohnern und als Universitätsstandort aus. Die gute Verkehrsanbindung sowie eine gute Erreichbarkeit des Flughafens und der Landesmesse sind ebenso positive Standortmerkmale.

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen Teilbereich des zentral im Stadtgrundriss gelegenen Stadtkernes von Vaihingen, der heute wie auch historisch die Funktion der Ortsmitte erfüllt. Dabei bildet die im Jahr 2004 auf dem ehemaligen Schwabenbräu-Areal realisierte Schwabengalerie gemeinsam mit dem im Untersuchungsgebiet liegenden Vaihinger Markt das gesellschaftliche und räumliche Zentrum des Stadtbezirkes.

Der in den 1980er Jahren entstandene Vaihinger Markt weist einen hohen Versiegelungsgrad und eine starke Nutzungsdurchmischung auf. Die Erdgeschosszonen sind überwiegend durch Einzelhandel und Dienstleistung geprägt. Vereinzelt sind gastronomische Einrichtungen sowie Vergnügungsstätten zu finden. In den Obergeschossen sind in der Regel Dienstleistungs- und Wohnnutzungen vertreten.

Die Bebauung entlang des östlichen Teiles der Hauptstraße ist ebenfalls durch eine starke Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen gekennzeichnet. Nutzungsschwerpunkt in den Obergeschossen ist der Dienstleistungssektor.

Die Bereiche entlang der Emilianstraße, der südwestliche Teil der Herrenberger Straße, des Lutzweges und der Haugstraße weisen eine homogene Bau- und Nutzungsstruktur mit einer aufgelockerten baulichen Dichte und dem Schwerpunkt Wohnen auf. Trotz einer vergleichbaren Bebauungsstruktur ist im südöstlichen Teil entlang der Robert-Koch-Straße eine stärkere Nutzungsmischung vorzufinden, darunter Dienstleistungs- und soziale Einrichtungen. Inmitten dieser Gebiete liegt der Stadtpark des Stadtbezirkes, welcher als Bindeglied zwischen dem Vaihinger Markt, der Hauptstraße und dem südlich gelegenen Bahnhofsvorplatz fungiert. Zudem bildet der Stadtpark einen Teil der Grünvernetzung zwischen den Stadtteilen Vaihingen-Mitte und Rosental.

Der Vaihinger Bahnhof ist als S-Bahn-Halt und Endpunkt der Stadtbahn mehrerer Linien sowie als Busbahnhof bedeutender Städteingang und Durchgangsbereich für zahlreiche Menschen, sowohl in Richtung Nordwest in die Stadtmitte wie auch in das angrenzende Gewerbegebiet (Wallgraben-West / Synergiepark) südöstlich der Bahnanlagen. Der westlich gelegene Bahnhofsvorplatz kann diese Aufgabe weder stadträumlich durch angemessene Aufenthaltsqualität noch funktional als intermodaler Verkehrsknotenpunkt erfüllen.

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 11,5 Hektar.

## **2.2 Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

Im nördlichsten Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich die historische Ortsmitte, die als städtebauliche Gesamtanlage durch eine Erhaltungssatzung geschützt ist. Des Weiteren sind ein Bau- und ein Kunstdenkmal im Gebiet zu finden. Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes besteht ein Prüffall der archäologischen Denkmalpflege. Er bezieht sich auf den „mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereich Vaihingen“. Flächige Baumaßnahmen bedürfen im Bereich der Prüffallfläche einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

## **3 Bevölkerungsstruktur und –entwicklung**

### **3.1 Sozialstruktur**

Zum 31. Dezember 2015 wohnen 323 Menschen im Untersuchungsgebiet. Davon sind 61 % jünger als 45 Jahre. Eine Überalterung des Gebietes ist folglich nicht zu erkennen.

Der Anteil an Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft beträgt 31 % und liegt damit im Vergleich zum Stadtbezirk Vaihingen (21 %) und zur Gesamtstadt (25 %) deutlich höher.

Laut dem statistischen Amt liegt die Arbeitslosenquote am 31.12.2015 bei 0 %.

Im Rahmen der Untersuchung konnten keine Konflikte aufgrund der dargelegten Sozialstruktur im Gebiet festgestellt werden.

### **3.2 Bevölkerungsentwicklung**

Im Zeitraum 1990 bis 2015 wuchs die Einwohnerzahl um knapp 21 %, was überwiegend durch Zuzüge von außerhalb der Stadt erfolgte.

Ein klarer Trend zur Wohndauer kann nicht erkannt werden. 19 % der Bewohner leben weniger als ein Jahr, 10 % ein bis zwei Jahre im Untersuchungsgebiet. Allerdings sind 40 % der Einwohner seit 15 Jahren oder länger im Gebiet wohnhaft, was auf eine Zufriedenheit als Wohnstandort, zumindest in Teilbereichen, schließen lässt. Dies ist sicher auch von Wohnlage und -typus abhängig. Während um den Stadtpark und entlang der Haugstraße / Lutzweg überwiegend attraktive Wohnlagen mit hohem Anteil an Eigenheimen bestehen, sind in zentralen Lagen um den Vaihinger Markt eher Geschosswohnungen vorzufinden (hoher Mietanteil).

## **4 Haushalts- und Gewerbestruktur**

### **4.1 Zahl der Haushalte, Haushalts- und Wohnungsgrößen**

Im Untersuchungsgebiet gibt es gemäß der Daten des statistischen Amtes zum 31.12.2015 193 Haushalte. Die durchschnittliche Wohnbelegungsdichte beträgt etwa 1,6 Personen je Wohneinheit.

Rund 49 % der Wohnungen sind die 3- bis 4- Zimmer-Wohnungen. Der Anteil der 1- bis 2- Zimmer-Wohnungen beträgt rund 15 %. Die restlichen Wohnungen (36 %) besitzen 5 und mehr Zimmer.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 88 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt deutlich über den Vergleichswerten des Stadtbezirkes Vaihingen und der Stadt Stuttgart mit je 78 m<sup>2</sup> / WE.

### **4.2 Gewerbestruktur und Nahversorgung**

Die gewerbliche Nutzung in Vaihingen hat in den vergangenen Jahrzehnten stark zugenommen. Die Lagegunst an der A8 vor den Toren Stuttgarts zieht eine Vielzahl an Unternehmen unterschiedlicher Größe, vor allem aus der Dienstleistungs-, Entwicklungs- und Wissenschaftssparte, an.

Die Hälfte der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist vollständig oder in Teilen gewerblich genutzt. Der Anteil an rein gewerblich genutzten Gebäuden liegt bei 16 %, Wohn- und Geschäftsgebäude haben einen Anteil von 40 %.

Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung liegt im Bereich Vaihinger Markt / Hauptstraße. Es besteht dort eine Nutzungsmischung aus Gastronomie, Handel, Dienstleistung und sonstigem Gewerbe. Großmaßstäbliche oder flächenintensive Gewerbebetriebe sind im Untersuchungsgebiet nicht vorzufinden.

Der Nahversorgungsbereich des Stadtbezirkes konzentriert sich im Wesentlichen auf das im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Stuttgart als Haupteinkaufsbe-

reich definierte C-Zentrum in der Ortsmitte Vaihingens. Dieses umfasst im Wesentlichen die Bereiche Hauptstraße, Vaihinger Markt und Schwabengalerie.

## 5 Ergebnisse aus der Beteiligung von Betroffenen und Behörden

Ein wichtiger Baustein der vorbereitenden Untersuchungen ist die in § 137 BauGB verankerte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen – Eigentümer, Haushalte sowie Betriebsinhaber.

Zu Beginn der Beteiligung wurde eine schriftliche Befragung durchgeführt. Hierzu wurden Fragebögen an Eigentümer, Haushalte und Betriebe versendet / verteilt.

Ergänzend wurden Erkenntnisse und Anregungen aus den vorangegangenen übergeordneten Planungen (Struktur- und Rahmenplan Vaihingen) sowie Hinweise und Ideen von Personen, die aufgrund ihrer Funktion im Untersuchungsgebiet oder im Bezirk als sogenannte Schlüsselpersonen Auskunft über die örtliche Situation geben können, in den Planungsprozess mit eingebunden.

Eine Bürgerbeteiligung in Form einer Öffentlichkeitsveranstaltung mit Workshop-Charakter erfolgte mit einem Entwurfsstand der Analyse von Mängel und Missständen und des Neuordnungskonzeptes.

Zudem wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB beteiligt und ihre beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen abgefragt.

### 5.1 Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Haushalte, Betriebe)

Die schriftliche Befragung der Betroffenen im Gebiet erfolgte von Mitte Mai bis Mitte Juni 2016. Entsprechende Fragebögen wurden an die Haushalte und Betriebe am 18. Mai 2016 per Einwurf in die Briefkästen verteilt. Den Eigentümern wurden die Fragebögen am 17. Mai 2016 per Post zugestellt. Insgesamt wurden 533\* Fragebogen verteilt bzw. versandt. Die Empfänger konnten die ausgefüllten Fragebögen entweder per Freiumschlag zurücksenden oder im Bezirksrathaus Vaihingen abgeben.

Rücklauf Fragebögen (Stand 27.06.2016)			
Adressat	Anzahl verteilte / versandte Fragebögen	Anzahl Rücklauf	Quote
Eigentümer	191(+3*)	68	36 %
Haushalte	171	49	29 %
Betriebe	168	45	27 %
<b>Summe</b>	<b>530(+3*)</b>	<b>162</b>	<b>31 %</b>

\* Mehrfacheigentum

Die Rückmeldungen verteilen sich ziemlich gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet und erlauben deshalb bei der Auswertung grundsätzliche Aussagen, insbesondere zum Zustand der Gebäude und Wohnungen, zur Beurteilung des Quartieres und der Mitwirkungsbereitschaft.

## **5.2 Sanierungserfordernis / Mitwirkungsbereitschaft - Eigentümer**

Im Rahmen der Fragen zum Untersuchungsgebiet bewertet über die Hälfte der Eigentümer das Wohnumfeld negativ und kritisiert insbesondere den Zustand der öffentlichen Räume und die Verkehrsbelastung. Mit dem Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfes sowie an Kultur- und Freizeiteinrichtungen herrscht überwiegend Zufriedenheit.

43 % der Eigentümer nennen eine Sanierungserfordernis an ihren Gebäuden. 51 % erkennen keine Sanierungserfordernis. 6 % machten hierzu keine Angabe.

Bei der Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Rahmen der künftigen Sanierung ist zu beachten, dass die Aussagen unverbindlich und zeitlich im Vorfeld eines tatsächlichen Förderzeitraums getroffen werden und damit lediglich eine Tendenz abbilden.

Die in den zurückgesandten Fragebögen von Eigentümern allgemein abgefragte Mitwirkungsbereitschaft liegt bei 41 %.

Von diesen positiven Antworten fallen 25 % auf eine Mitwirkungsbereitschaft im Zusammenhang mit einer Teilmodernisierung und 28 % stellen eine Mitwirkungsbereitschaft für eine komplette / umfassende Gebäudemodernisierung in Aussicht. 25 % geben an, Betriebsräume in Wohnraum umnutzen zu wollen. Mehrfachnennungen waren hier möglich.

Trotz der überwiegend negativen Einschätzung des Gebietes äußerten insgesamt 52 % der Eigentümer kein Interesse an einer Mitwirkung, 7 % machten keine Angabe.

## **5.3 Befragung der Haushalte**

Die Angaben zur Wohndauer sind sehr differenziert. 37 % geben an, zwischen 1 und 5 Jahren in ihrer Wohnung zu leben, 45 % seit über 10 Jahren. Die Wohndauer ist sicher von der Eigentums- und Wohnraumsituation abhängig. Die Haushalte sind folglich zum Einen mit ihrem Wohnstandort verbunden, zum Anderen besteht bei einem Anteil der Haushalte eine hohe Fluktuation, was auf Generationenwechsel oder aber auf Unzufriedenheit mit dem Wohnstandort hindeuten kann.

59 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet geben an, dass ihrer Einschätzung nach ein Erneuerungsbedarf am Gebäude besteht.

Sanierungsmaßnahmen würden 47 % der befragten Haushalte begrüßen. 33 % sprechen sich ohne Angabe von Gründen dagegen aus. Die verbleibenden 20 % machen hierzu keine Angabe.

#### 5.4 Befragung der Betriebe

76 % der Betriebe sind nicht die alleinigen Nutzer des Grundstücks. Die meisten der Betriebe stammen aus der Dienstleistungs- und Einzelhandelsbranche.

Die Standortbindung ist groß. 61 % der Betriebe geben an, seit mehr als 10 Jahren am Standort tätig zu sein. Es spricht für eine hohe Standortzufriedenheit.

Knapp ein Viertel (23%) der Betriebsinhaber planen Änderungen in Bezug auf Vergrößerungen, Verkleinerungen / (Teil-) Verlagerungen. Zwei Drittel (64 %) hat keine Veränderung geplant. 13 % machen hier keine Angabe.

Viele Betriebsinhaber geben an, besonders die zentrale Lage im Stadtzentrum und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel zu schätzen. Weiter ist für sie die Vielfalt und Nähe zu Dingen des täglichen Bedarfes besonders attraktiv.

Negativ empfinden viele Betriebsinhaber die hohe Zahl an Mindernutzung und den vereinzelt Leerstand. Weiter bemängeln einige die vorhandene Parkplatzsituation / den Mangel an Stellplätzen.

#### 5.5 Schlüsselpersonengespräche

„Schlüsselpersonen“ sind über ihre Funktion, ihre Tätigkeit oder ein Ehrenamt im gesellschaftlichen Leben des Stadtbezirks aktiv und gut vernetzt; über die Gespräche sollten Informationen zur Situation im Untersuchungsgebiet ermittelt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Struktur- und Rahmenplanes Vaihingen wurde der Bezirksbeirat und auch der Bezirksvorsteher Vaihingens in die Planung mit eingebunden. Erkenntnisse und Anregungen sind in die vorbereitenden Untersuchungen mit eingeflossen.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Gespräch mit dem Vorsitzenden des Verbundes Vaihinger Fachgeschäfte e.V. durchgeführt. Folgende Ziele wurden vom Verbund Vaihinger Fachgeschäfte e.V. geäußert und angeregt:

- Synergieeffekte zwischen Schwabengalerie und Vaihinger Markt stärken
- Attraktive / vielseitige Fachgeschäfte
  - gute Anbindung, Parkmöglichkeiten
  - attraktive Immobilien zu fairen Preisen
- Erhalt des Zentrumsbereiches für Veranstaltungen
- Zusammenbinden der "einzelnen (Gewerbe-) Inseln" in der Mitte Vaihingens (bedarf größerer ganzheitlicher Maßnahmen)

Ein weiteres Gespräch mit einer Vertreterin des Jugendgemeinderates ist vor Abfassung des Abschlussberichtes terminiert.

#### 5.6 Öffentlichkeitsveranstaltung mit Workshop-Charakter

Mit dem Entwurf der Mängel und Missstände und den daraus entwickelten Maßnahmen zum Neuordnungskonzept wurde eine Öffentlichkeitsveranstaltung mit Workshop-Charakter am 26.07.2016 in der alten Kelter Vaihingen durchgeführt.

Dabei hatten die Bürger die Möglichkeit, aufgeteilt in drei Gruppen, die Entwürfe zu prüfen und Hinweise und Anregungen einzubringen. Das Ansprechen aller Themen wurde angestrebt. Im Anschluss wurden die wesentlichen Hinweise und Anregungen der Veranstaltung zusammenfassend dargestellt.

Für das abschließende Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden die wesentlichen Erkenntnisse nach einer entsprechenden Abwägung in den Maßnahmen zum Neuordnungskonzept berücksichtigt.

### **5.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die gemäß § 139 Abs. 2 durchzuführende Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum von 07.06.2016 bis 07.07.2016.

Von den insgesamt 25 angeschriebenen Behörden und Ämtern haben 19 geantwortet. Hiervon haben 7 Hinweise und Anregungen zum Untersuchungsgebiet abgegeben. Die fachspezifischen Erkenntnisse aus der Anhörung fanden soweit möglich in der Planung Berücksichtigung.

### **5.8 Fazit der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die unterschiedlichen Beteiligungsformen führten zu umfassenden Erkenntnissen zum Untersuchungsgebiet.

Die Anregungen aus der Beteiligung und die Befragungsergebnisse sind in die Darstellung der Mängel- und Missstände sowie in die Formulierung der Sanierungsziele eingeflossen.

## **6 Städtebauliche Missstände**

Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Aus der Bestandserhebung und deren Analyse konnten Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet abgeleitet werden.

### **6.1 Straßenraum / Stadtraum / Erschließung**

Die Dominanz der Verkehrsfunktion in den Hauptverkehrsbereichen Robert-Koch Straße, Vaihinger Markt und Hauptstraße führt zu mangelnder Aufenthaltsqualität schwieriger Querungssituationen (Barrieren) und damit zu Einschränkungen sowohl im Wohnumfeld als auch im Versorgungsbereich in der Mitte Vaihingens. Die hohe

Verkehrsbelastung führt zudem zu einer Luftverunreinigung des Gebietes sowie zu hohen Lärmemissionen im Wohn- und Arbeitsumfeld.

Weiter weisen die straßenbegleitenden Vorzonen sowie Fußgängerbereiche am Vaihinger Markt sowohl bauliche als auch gestalterische Mängel auf. Es fehlen attraktive Vorzonen mit repräsentativem Charakter und ansprechende fußläufige Wegebeziehungen. Dies fördert den festgestellten "Trading-Down-Effekt" in der Fußgängerzone Vaihinger Markt, der Hauptstraße, der nördlichen Herrenberger Straße sowie der Sigmundtstraße. Vor allem in den Erdgeschosszonen macht sich die fehlende Frequentierung durch Leerstand und Mindernutzungen bemerkbar und führt zu einer schleichenden Entwertung der Handelslage.

Der Bahnhofsvorplatz entspricht durch die mangelhafte Aufenthaltsqualität sowie durch eine schwierige Orientierung im Ankunftsbereich nicht der für Vaihingen angemessenen und repräsentativen Auftaktfunktion und den Anforderungen an eine zukunftsfähige Mobilitätsdrehscheibe.

Wichtige fußläufige Nord-Süd- und Ost-West-Verflechtungen im Untersuchungsgebiet sind durch Barrieren verkehrsstarker Straßen und durch den mangelhaften baulichen und gestalterischen Zustand beeinträchtigt. Die Vernetzung, die Synergieeffekte zwischen den einzelnen "Versorgungsinselfn" (Schwabengalerie, Vaihinger Markt, Hauptstraße) fördern könnte, ist zu wenig ausgeprägt, als dass sie den funktionalen Anforderungen eines Versorgungsschwerpunktes entsprechen könnte.

## 6.2 Stadtstruktur und Gebäude

Teilbereiche des Untersuchungsgebietes sind durch eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Dies führt dort zu einer eingeschränkten Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten sowie zu negativen Auswirkungen auf das Stadtklima und auf die Qualität der Freiflächen.

Der hohe Anteil an Mindernutzungen (nicht standortgerechte Nutzungen), die keine Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum haben und diesen beleben, wird von Bewohnern, Betriebsinhabern und Besuchern als störend und unangenehm empfunden. Das negative Erscheinungsbild und die fehlende Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes einerseits sowie Grundriss-, Ausstattungs- und bauliche Mängel andererseits führen auch zu unerwünschten Leerständen.

89 Hauptgebäude wurden im Untersuchungsgebiet durch Bewertung von außen entsprechend ihrer baulichen Mängel bzw. ihrem Modernisierungsbedarf in vier Bewertungsstufen eingeordnet:

Zustand	Gebäudeanzahl	Anteil in %
Stufe 1 (gut)	8	9
Stufe 2 (mittel)	42	47
Stufe 3 (schlecht)	38	43
Stufe 4 (sehr schlecht)	1	1

Bei 44% der Gebäude konnte damit durch Inaugenscheinnahme grundsätzlich Sanierungsbedarf erkannt werden, was auch der Einschätzung der Eigentümer aus den Fragebogenrückläufen entspricht.

### 6.3 Gemeinschaftliche Freiflächen / Stadtpark

Im Untersuchungsgebiet sind Freiflächen vorhanden, die keine Funktionszuordnung aufweisen können bzw. keinen Beitrag zum Gemeinschaftsleben leisten und dadurch das Stadtbild beeinträchtigen. Hierzu zählen Bereiche nördlich des Rathauses, der gegenüber des Rathausplatzes liegende Steinhauer Platz sowie der östliche Bereich des Stadtparkes, dem im Gegensatz zu den weiteren Flächen innerhalb der Grünanlage keine Funktion zugewiesen werden kann.

Im Bereich des Stadtparkes wird von der Öffentlichkeit ein fehlendes Sicherheitsempfinden und die teils fehlende soziale Kontrolle bemängelt. Bauliche und teils gestalterische Mängel beeinträchtigen das Gesamtbild.

## 7 Sanierungsziele

Die Ermittlung und Darstellung der städtebaulichen Mängel und Missstände zeigt die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen auf; hierbei sind folgende Schwerpunkte zu setzen:

### **Stärkung der Wohnfunktion und der gewerblichen Nutzung durch:**

- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Sanierung / Modernisierung privater Bausubstanz unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen sowie unter Beachtung der Gebäudestrukturen und der Gebäudegestalt
- Sicherung der wenigen historischen und sonstigen stadtbildprägenden Fassaden insbesondere im Hinblick auf eine energetische Sanierung
- Anpassung von Grundrissen mit derzeitigen Defiziten heutiger Wohn- und Gewerbebedürfnisse und Behebung von Nutzungseinschränkungen, um Leerstand und Funktionsverlust entgegenzuwirken
- Entsiegelung von Flächen und Vergrößerung grüngestalteter Quartiersinnenbereiche zur Verbesserung bisher eingeschränkter Wohnqualität und des Stadtklimas
- Entzerrung der Gemengelagen zwischen Wohngebäuden und eher gewerblich genutzten Gebäuden
- Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung in der Vaihinger Mitte auch zur Gewährleistung ihrer Versorgungsfunktion als C-Zentrum ("Neue Identität Vaihinger Markt")

- Nutzung der Flächenpotenziale möglicher Neuordnungsbereiche und Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden / Gebäudeanteilen zur Ergänzung der Angebote in der Ortsmitte
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Erdgeschosszonen durch gebietsverträgliche Nutzung zur Sicherung der gewachsenen gewerblichen Struktur. Hierzu sind unter anderem die Ansiedlung von störenden Nutzungen wie z.B. Spielhallen oder ähnliche Vergnügungseinrichtungen sowie die Anbringung von Fremdwerbung an Gebäuden oder im öffentlichen Raum stadtverträglich zu steuern. (Hinweis: Vergnügungstättenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart / Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Vergnügungstätten im Bereich Hauptstraße-Vaihinger Markt)
- Neuordnung definierter Entwicklungsbereiche (Haupt- / Haugstraße, Haupt- / Emilienstraße, Robert-Koch-Straße) zur Wiedernutzung unter- und fehlgenutzter Grundstücke und zur Aufwertung der Stadtmitte

#### **Qualitative und funktionale Aufwertung der öffentlichen Räume durch:**

- Städtebauliche Neuordnung und Nutzung der Entwicklungspotenziale des Bahnhofsvorplatzes mit zukunftsgerechten Mobilitätsangeboten
- Stärkung / Aufwertung der Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen Vaihingen Mitte und Bahnhof
- Verbesserung der Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen wie z.B. Bezirksrathaus und Stadtteilbücherei über fußläufige Achsen (Robert-Koch-Straße, Herrenberger Straße, Stadtpark – Sigmundtstraße – Vaihinger Markt)
- Aufhebung funktionaler und gestalterischer Mängel im öffentlichen Raum durch Ausgleich der Nutzerinteressen: Aufenthaltsqualität, sichere Vernetzung für Fußgänger (wo möglich barrierefrei) und Radfahrer, Parkierungsangebote für Anwohner, Besucher und Gewerbebetreibende
- Förderung von Stadtgrün im öffentlichen Raum zur Minderung der Erhitzung durch Klimaauswirkungen; Erhalt des stadtbildprägenden Baumbestandes im Stadtpark
- Sicherung und Verbesserung von gemeinschaftlichen Freiflächen (Fußgängerzone / Vaihinger Markt)
- Stärkung und Verbesserung der Innenstadtfunktion und des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch gestalterische und bauliche Maßnahmen in zentralen Straßenräumen, Platzbereichen

## **8 Maßnahmen zum Neuordnungskonzept**

Die im Neuordnungskonzept dargestellten Maßnahmen leiten sich aus den Mängeln und Missständen ab und sind zum Erreichen der Sanierungsziele erforderlich.

### **8.1 Neuordnungsbereiche**

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet zwei Neuordnungsbereiche definiert.

Bereich A umfasst die großflächigen Gebäude im östlichen Bereich der Hauptstraße sowie eine Baulücke in der Haugstraße. Ziel ist es, die Gebäudestruktur vor allem in Richtung Innenbereich neu zu strukturieren, zu entsiegeln und eine neue Raumkante an der Hauptstraße auszubilden (siehe Maßnahme "neue Raumkanten"). Dies kann durch Abbruch der bestehenden Gebäude, Grundstücksneuordnung und eine Wie-

dernutzung des Geländes mittels Neubaubauung erfolgen. In der Haugstraße soll durch einen neuen Baukörper die straßenbegleitende Raumkante vervollständigt werden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung wurde in den Arbeitsgruppen von Seiten der Bürger angeregt, Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich anzusiedeln. Das Sozialamt der Landeshauptstadt Stuttgart stellt einen Bedarf an Altenpflegeeinrichtungen fest. Eine Ansiedlung von Wohnformen für Senioren mit einem Anteil an Pflegeeinrichtungen ist im Neuordnungsbereich A vorstellbar. Im weiteren Verfahren sind die Nutzungen auf eine verträgliche Umsetzbarkeit zu prüfen.

Bereich B entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan Vai 246 Haupt-Emilienstraße. Die hier vorgesehene städtebauliche Neuordnung ist in das Maßnahmenkonzept übertragen. Die Inhalte des Bebauungsplanes zielen darauf ab, zugunsten von Fußwegen und einer Ergänzung von Straßenbegleitgrün die bestehenden Raumkanten entlang der Robert-Koch-Straße und der Hauptstraße zurückzusetzen. Neue Baumpflanzungen tragen zu einer stadtklimatischen Verbesserung bei. Im Zuge der Neuordnung besteht die Möglichkeit, die Grundstücke südlich entlang der Hauptstraße baulich neu zu definieren und die privaten Freiflächen zu entsiegeln. Dabei kann ebenfalls eine Baulückenschließung östlich entlang der Robert-Koch-Straße erwirkt werden. Der Übergang von gewerblicher Nutzung südlich der Hauptstraße zur Wohnnutzung entlang der Emilienstraße wird durch ein flächiges Abstandsgrün abgemildert. Eine Gebäudesanierung kann als Alternative in Betracht gezogen werden, soweit die Sanierungsziele berücksichtigt werden und ist dem Verfall vorzuziehen. Bei der Öffentlichkeitsveranstaltung wurde eine Verkehrsentlastung der Emilien- und Sigmundtstraße angeregt. Dies könnte durch die Verlegung der Zufahrt zum Parkplatz / der Tiefgarage in die Herrenberger Straße erfolgen. Die Umsetzbarkeit ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

## 8.2 Übergeordnete Maßnahmen

### Neugestaltung Rathausplatz

Das historische Bezirksrathaus ist als Kulturdenkmal und mit dem vorgelagerten Brunnen als Sachgesamtheit definiert und als besonders schützenswert eingestuft. Der Rathausplatz soll im Zuge einer baulichen Ertüchtigung und Neuordnung zu einem repräsentativen und ansprechenden, zusammenhängenden öffentlichen Raum umgestaltet und mit einem neuen Außenmobiliar ausgestattet werden. Der Platzbereich und der Vaihinger Markt sollen im Hinblick auf eine räumlich-gestalterische Ertüchtigung mit den Freibereichen der Schwabengalerie vernetzt werden.

### Neugestaltung Bahnhofsvorplatz / Mobilitäts-Hub

Die Maßnahme umfasst die Neugestaltung und Neustrukturierung des Bahnhofsvorplatzes. Ziel ist es, durch eine Neuordnung der Busabwicklung und der fußläufigen Verbindungen mehr Kundenkomfort zu ermöglichen und einen Auftakt in Richtung Vaihingen Mitte auszubilden. Dabei ist die Anbindung an die Unterführung zu den Gleisen und zum Gewerbegebiet (Synergiepark) aufzuwerten. Im Zuge der Straßengestaltung Vollmoellerstraße soll eine sogenannte Verteilerzone mit ergänzenden gesicherten Querungen eine leistungsstarke und übersichtliche Vernetzung mit dem nördlichen Stadtgebiet über den Stadtpark und die Herrenberger Straße gewährleisten. Dazu werden verkehrsberuhigende / abschnittsbildende Maßnahmen in der Vollmoellerstraße durchgeführt (siehe Maßnahme Straßenraumgestaltung / abschnittsbildende Gestaltung).

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für den Gesamtbereich sollen Maßnahmen z.B. die Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes, die Modernisierung der Ausstattungselemente im weiteren Verfahren gemeinsam mit den Bürgern und Betroffenen entwickelt werden.

Die Integration von Sharing-Angeboten am Vaihinger Bahnhof garantiert eine flexible und multimodale Fortbewegung im gesamten Stadtbezirk und gestaltet ihn zukunftsfähig.

#### **Aufwertung der Fußgängerunterführung**

Die bestehende zentrale Unterführung (Vaihinger Markt / Sigmundtstraße) soll aufgewertet und gestalterisch modernisiert werden, um eine attraktive fußläufige Vernetzung zwischen Bahnhof und Vaihingen Mitte zu schaffen. Maßnahmen hinsichtlich der Beleuchtung sowie die Beseitigung unübersichtlicher Bereiche geben mehr Sicherheitsgefühl. Die Barrierefreiheit soll dabei berücksichtigt und ausgebaut werden.

#### **Ansprechende Gestaltung von öffentlichen Räumen**

Neue Beleuchtungselemente mit einer hohen Standortdichte im Bereich des Stadtparkes, vor allem im Bereich der Allee, dienen dem Ziel der Aufwertung der Vernetzung, der Verbesserung der öffentlichen Freiflächen und der Stärkung des Sicherheitsgefühles. Indem Grünstrukturen in den Randbereichen ausgelichtet werden, soll eine bessere Einsehbarkeit zur Stärkung des Sicherheitsempfindens gewährleistet werden.

#### **Öffnung der Stadtbibliothek zum Platz am Vaihinger Markt**

Die öffentliche Stadtteilbibliothek ist Treffpunkt aller Altersgruppen. Eine Öffnung zum Platz hin soll dem Vaihinger Markt auch an Wochentagen außerhalb von Events zur Belebung verhelfen. Beispielsweise kann ein Angebot an Lesemöglichkeiten im Freiraum entwickelt werden.

### **8.3 Maßnahmen Straßenraum / Stadtraum / Erschließung**

#### **Straßenraumgestaltung**

Neue Aufenthaltsqualität in den verkehrsbelasteten Straßen soll durch Maßnahmen im Bereich des Straßenraumes, wie die Neuordnung des Straßenquerschnitts zugunsten der Fußgänger, der Parkierung und der Begrünung entstehen. Die verkehrliche Funktionsfähigkeit soll dabei gewährleistet bleiben. Die Qualität des öffentlichen Raumes kann so erhöht, Erdgeschosszonen aufgewertet, die Dominanz des Autoverkehrs gemildert werden. Die fußläufige Vernetzung in Nord-Süd / Ost-West Richtung soll durch sichere und attraktive Verbindungen gestärkt werden. Die höhere Aufenthaltsqualität soll dem "Trading-Down-Effekt" entgegenwirken.

Eine neue optisch offen gestaltete Bushaltestelle wird von den Bürgern angeregt. Im weiteren Verfahren ist die Gestaltung und Ausstattung zu entwickeln.

Im Bereich der Sigmundtstraße wird zur Stärkung der Vernetzung Bahnhof – Stadtpark – Vaihinger Markt eine Neuordnung des Straßenquerschnittes zur gleichberechtigten Nutzung von motorisiertem Verkehr und Fußgängern vorgeschlagen.

Die Neuordnung im Bereich der Vollmoellerstraße wird auch von Seiten der Bürgerschaft als bedeutend angesehen. Eine Ausbildung als Shared Space Zone ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

### **Abschnittsbildende Gestaltung**

Durch eine sich vom Straßenbelag abhebende Gestaltung des Bodens soll in den markierten Kreuzungsbereichen eine abschnittsbildende Wirkung erzielt werden. Sie sollen die Linearität des Straßenraumes unterbrechen und so eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielen. Gleichzeitig sollen sie Fußgängerquerungen ausbilden, mit dem Ziel, eine bessere, sichere und qualitativ hochwertigere Vernetzung für Fußgänger innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie darüber hinaus zu erreichen. Visuell besser wahrnehmbare und bedarfsgerechte Fußgängerquerungen wurden von Seiten der Bürgerschaft vor allem in den zentralen Achsen zwischen Bahnhof und Vaihingen Mitte über die Vollmoellerstraße angeregt. Dem kann mit der abschnittsbildenden Gestaltung entsprochen werden.

Zudem wird der Straßenraum auch optisch aufgewertet. Die Maßnahme stützt so unter anderem das Sanierungsziel, das Wohn- und Arbeitsumfeld attraktiver zu gestalten.

Im Bereich zwischen Vaihinger Markt und Schwabengalerie können durch die visuellen Verbindungen die Synergieeffekte für beide Versorgungsbereiche ausgebaut werden. Das Geschäftsangebot der Standorte wird gemeinsam genutzt und durch Einkaufsgänge gekoppelt.

### **Plätze / öffentliche (Straßen-)Räume – Vaihinger Markt**

Im Bereich der Vaihinger Mitte (Vaihinger Markt, nördliche Hauptstraße, Freiraum Schwabengalerie) sollen die Freiräume über eine einheitliche Gestaltung einen Wiedererkennungswert als "Mitte" Vaihingens erhalten. Dabei sollen bauliche Mängel und Stolperfallen beseitigt werden, indem die in die Jahre gekommene Gestaltung mit Hochbeeten erneuert wird.

Die Maßnahme verfolgt damit das Ziel zum Einen die Aufenthaltsqualität zu steigern, die Erdgeschosszonen zu attraktivieren um so unter anderem dem "Trading-Down-Effekt" entgegenzuwirken und zum Anderen um die fußläufige Vernetzung über die kleinen Platzbereiche zu verbessern.

### **Vernetzende Platzbereiche**

Die Aufweitungen im Bereich der Fußgängerzone sowie die größeren bereits bestehenden Platzbereiche sollen sich gestalterisch vom öffentlichen Straßenraum und der Fußgängerzone absetzen. Sie sollen Orte zum Verweilen sein und den Fußgänger gleichzeitig durch die Vaihinger Mitte "begleiten". Dabei greift die Gestaltung am Rathausplatz auf den gesamten Freibereich nördlich der Schwabengalerie und nördlich der Bachstraße über. Die Sanierung dieses Bereiches wurde auch von Seiten der Bürgerschaft angeregt. Gleichzeitig sollen hier gesicherte Fußwege zum Schutz vor der Zufahrt der Feuerwehr angelegt werden.

Durch die bessere Vernetzung soll zum Einen die Frequenz im Bereich Vaihinger Markt erhöht und zum Anderen die Aufenthaltsqualität zugunsten der gewerblich ge-

nutzten Erdgeschosszonen und zum Entgegenwirken des "Trading-Down-Effektes" gesteigert werden.

#### **Aufwertung straßenbegleitender Vorzonen**

Die Vorzonen der für die Vernetzung wesentlichen Straßenzüge (Herrenberger Straße, Hauptstraße, Vaihinger Markt) sind derzeit geprägt von überaltertem Mobiliar und unterschiedlichen Nutzerinteressen. Im Zuge der Sanierung soll eine, die Bereiche verbindende Vorzone entstehen, die einen Ausgleich der Nutzerinteressen vorsieht und gleichzeitig eine attraktive fußläufige Vernetzung in der Mitte Vaihingens ermöglicht. Gleichzeitig profitieren davon auch die Betreiber der gewerblichen Erdgeschossnutzungen, da ein "Flanieren" der Fußgänger gefördert wird.

Von Seiten der Ladeninhaber wird der Erhalt der oberirdischen Parkierungsangebote gerade für Kurzparkler und Personen mit eingeschränkter Mobilität als wichtig angesehen. Als Ergebnis des Rahmenplanes und als Festsetzungen des Bebauungsplanes Haupt- / Emilianstraße wird die Überplanung der Parkierungsanlage zugunsten einer stadträumlichen Aufwertung festgelegt. Bei der Neuplanung ist ein angemessener Ausgleich vorzusehen.

#### **Ergänzung gesicherte Radwegeverbindung (Schutzstreifen)**

Eine Stärkung der Radwegevernetzung in Vaihingen, insbesondere in der Mitte Vaihingens, wird angestrebt. Dazu ist die Ausweisung von Radwegen im Straßenverlauf der Hauptstraße und in der Verlängerung in der Möhringer Landstraße notwendig. Die Anlage eines Radweges in diesem Bereich ist verkehrsrechtlich zu prüfen. Alternativ wird von Seiten des Verbundes Vaihinger Fachgeschäfte angeregt, eine gesicherte Radwegeverbindung von der Herrenberger Straße über die Haugstraße und den Lutzweg auf die Fußgängerzone am Vaihinger Markt zu führen und von dort aus weiter in Richtung Schwabengalerie.

#### **Anpassung Tarifsysteem / Zugänglichkeit der Tiefgarage am Vaihinger Markt verbessern**

Aufgrund des Parkierungsdrucks und einem Mangel an oberirdischen Kurzzeitparkplätzen wird vorgeschlagen, das Tarifsysteem der Tiefgarage an den Bedarf anzupassen. Derzeit besteht ein Kurzzeittarif für eine Dauer von 20 min. Die (barrierefreien) Zugänge sollten auf den Bereich der Hauptstraße erweitert werden und die Zugänglichkeit attraktiver gestaltet werden.

#### **Rückbau / Umnutzung der Schillerpassage**

Die oberirdischen Querungsmöglichkeiten ersetzen heute die Funktion der Passage unter dem Schillerplatz. Die Ausstellungsflächen und kleinen gewerblichen Einheiten stehen aufgrund geringer Frequenz leer. Es entstehen Angsträume und Räume ohne soziale Kontrolle. Ein Abbruch der Passage ermöglicht oberirdisch neue Freiräume für Fußgänger und eine ansprechende Platzgestaltung ohne eine Zerschneidung durch Treppen-, Ab- und Aufgängen. Alternativ ist auch über eine Umnutzung nachzudenken. Die Bürger regten in der Öffentlichkeitsveranstaltung an, in der Schillerpassage Angebote für Jugendliche zu schaffen. Die zukünftige Nutzung bis hin zur Aufgabe und Rückbau soll geprüft werden.

## 8.4 Maßnahmen Stadtstruktur / Gebäude

### Neue Raumkanten

Die Raumkanten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vaihingen 246 Haupt-Emilienstraße (vgl. Neuordnungsbereich B) sind nachrichtlich übernommen. Nördlich entlang der Hauptstraße (vgl. Neuordnungsbereich A) sowie südlich der Möhringer Landstraße sollen zugunsten des Straßenraumes entlang der Hauptstraße neue Raumkanten entstehen. Dabei werden die Fußgängerwege / Vorzonen mit einem breiteren Querschnitt versehen, wodurch die fußläufige Vernetzung im Gebiet aufgewertet und gestärkt wird. Gleichzeitig wird das Wohn- und Arbeitsumfeld verbessert.

Untergenutzte Grundstücke ohne bauliche Raumkanten können durch eine Reaktivierung den Straßenraum zukünftig fassen.

Leerstehende Gebäude / Erdgeschosszonen haben eine hohe Priorität zur Wiedernutzung. In den Neuordnungsbereichen können durch den Rückbau der bestehenden Gebäude und einer anschließenden Neubebauung die neuen Raumkanten aufgenommen werden.

### Sanierung und Modernisierung von Gebäuden

Das Sanierungsziel, die Wohn- und gewerbliche Nutzung zu stärken und das Umfeld aufzuwerten, erfordert unter anderem den Erhalt und eine Verbesserung der Wohn- und Gebäudestruktur. Diesbezüglich wird bei einem Teil der untersuchten Gebäude Handlungsbedarf gesehen. Gerade für die Gebäude der Stufe 3 gilt eine Anforderung, für Gebäude der Stufe 4 eine hohe Anforderung zur Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz bzw. Abbruch und Neubau.

Sanierungsbedürftige Gebäude in den Neuordnungsbereichen, die aufgrund neuer baulicher Raumkanten zurückgesetzt werden sollen, werden nicht extra ausgewiesen. Eine Gebäudesanierung ist hier in der Regel nicht mit den Sanierungszielen einer Neustrukturierung der Raumkante in Einklang zu bringen. Die Wiedernutzung sollte jedoch dem Verfall vorgezogen werden.

### Aktivierung untergenutzter / leerstehende Gebäude

Untergenutzte oder leerstehende Gebäude und Gebäudeteile sind durch gebietsverträgliche Nutzungen zu reaktivieren. Dies dient dem angestrebten Erhalt der bestehenden Wohn-, Einzelhandels- und Gewerbestruktur und zur Wahrung der Qualität im Straßenraum und des Wohnumfeldes. Diesbezüglich ist, neben der Verbesserung der Gebäudesubstanz, zu prüfen, ob die Grundrisstypologien den heutigen Ansprüchen an Einzelhandel / Gewerbe oder an das Wohnen entsprechen. Ziel sollte die Ansiedlung von Ladengeschäften sein, die den öffentlichen Raum mit beleben. Der Verbund Vaihinger Fachgeschäfte unterstützt dieses Sanierungsziel.

### Orientierung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Raum

Die Erdgeschossnutzungen am Vaihinger Markt, der Haupt- und Sigmundtstraße die sich zum öffentlichen Raum orientieren, sollen gestärkt / gesichert werden. Eine bislang fehlende Ausrichtung soll durch bauliche Maßnahmen im Gebäude und Nutzungsänderungen / aktivieren von Leerständen umgesetzt werden. Ziel ist es, den öffentlichen Raum im Bereich Vaihinger Markt / Hauptstraße zu beleben und zu bespie-

len, um die Frequenz zu erhöhen und ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber der Schwabengalerie herauszuarbeiten.

In den Gebäuden um die Platzfläche am Vaihinger Markt sollen sich die Erdgeschossnutzungen zu beiden Seiten des öffentlichen Raumes ausrichten. Diesbezüglich sind auch Umstrukturierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren zu erwarten. Für diese Maßnahme sprachen sich ebenfalls die Vaihinger Bürger aus. Ein Erfolg der Maßnahme ist eng verbunden mit und abhängig von der Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Räume und Straßenzüge.

#### **Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität (Entsiegelung, Begrünung)**

Die Begutachtung des Gebietes hat gezeigt, dass vor allem Gebäudefreibereiche westlich entlang des Vaihinger Marktes sowie nord-östlich und südlich der Hauptstraße stark versiegelt sind. Entsiegelungsmaßnahmen sowie Abbruch von nicht oder mindergenutzten Gebäuden dienen dem Ziel, die Wohn- und Arbeitsqualität dauerhaft zu verbessern und einen Beitrag zur stadtklimatischen Verbesserung zu leisten.

### **8.5 Gemeinschaftliche Freiflächen / Stadtpark**

#### **Aufwertung, Ertüchtigung, Neugestaltung Stadtpark**

Die Gartenanlage im nord-westlichen Teil des Stadtparkes soll eine Ertüchtigung der wassergebundenen Decke erhalten. Dies wurde sowohl von den Vaihinger Bürgern als auch vom Garten-, Friedhofs- und Forstamt angeregt. Das vorhandene Sitzmobiliar sowie die Beleuchtungselemente sind in die Jahre gekommen und sollen zugunsten der Aufenthaltsqualität und des Sicherheitsempfindens im Park ersetzt werden. Dies stärkt gleichzeitig die Nord-Süd Vernetzung vom Bahnhof zur Vaihinger Mitte.

Im östlichen Teilbereich des Stadtparkes wird unter Berücksichtigung des prägenden Baumbestandes die Wegebeziehung zwischen Herrenberger Straße und Bahnhofsvorplatz aufgewertet.

#### **Renaturierung Sindelbach**

Von Seiten des Umweltamtes wurde angeregt, den Sindelbach im Süden des Stadtparkes freizulegen und zu renaturieren. Eine Renaturierung des Gewässers hat eine Aufwertung des Stadtparkes und eine Verbesserung des Stadtklimas zur Folge. Ebenfalls kann sie als Ausgleich für bauliche Eingriffe herangezogen werden. Aufgrund der positiven Wirkung wird die Renaturierung als Maßnahme aufgenommen.

### **8.6 Allgemeine gebietsweite Maßnahmen**

#### **Energetische Gebäudesanierung**

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden anhand unterschiedlicher Kriterien durch Inaugenscheinnahme von Außen betrachtet und der Gebäudezustand bewertet. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten energetische Sanierungsrückstände festgestellt werden. Um eine zeitgemäße Gewerbe- und Wohnfunktion nachhaltig sicherzustellen sollte eine funktionale und energetische Gebäudesanierung durchgeführt werden.

#### **Stadtklimatische Sanierung**

Entsiegelungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens und eine Integration von Stadtgrün und Gewässerrenaturierung dienen dem Ziel den

aus stadtklimatischer Sicht stark sanierungsbedürftigen Bereich aufzuwerten.

### **Lärminderungsmaßnahmen**

Im Untersuchungsgebiet kommt es aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens zu einer hohen Lärmbelastung. Durch Neugestaltung der Straßenräume, Abbau der Verkehrsfunktionsdominanz sowie durch die Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes / Bahnhofes zu einer multimodalen Verkehrsdrehscheibe soll die Verkehrsbelastung reduziert werden. Ergänzend können Verkehrsanordnungen zur Verkehrs- und Geschwindigkeitsreduzierung beitragen. Weiterführende Untersuchungen können in diesem Zusammenhang gegebenenfalls notwendig werden.

## **9 Hinweise zur Sozialplanung**

Die im Neuordnungskonzept enthaltenen Sanierungsmaßnahmen können teilweise Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen haben. Nach § 180 BauGB soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Dies betrifft insbesondere notwendige Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel oder den Umzug von Betrieben im Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. In der Finanzierungsübersicht sind entsprechende Ansätze eingestellt.

Im Rahmen der Sanierung sind alle Bevölkerungsgruppen, in Bezug auf abzusehende Härten insbesondere ältere Bewohnergruppen, Personen mit Migrationshintergrund sowie Haushalte mit geringem Haushaltseinkommen zu beteiligen. Die Betroffenen im Sanierungsgebiet sind darauf hinzuweisen, dass entsprechende Mittel zur Verfügung stehen. Eine persönliche Beratung für Betroffene ist während der Durchführung der Sanierung zu gewährleisten.

Die Ergebnisse der Erörterungen und Prüfungen sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeiten der Umsetzung sind gemäß § 180 Abs. 2 BauGB schriftlich als Sozialplan festzuhalten und gegebenenfalls während der Sanierungsdurchführung fortzuschreiben.

## **10 Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Das Sanierungsgebiet ist gemäß Baugesetzbuch § 142 Abs. 1 Satz 2 ff. so abzugrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird empfohlen, die Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes im Vergleich zum Untersuchungsgebiet um einen Teilbereich zu reduzieren. Im südöstlichen Abschnitt entlang der Emilienstraße und südlich entlang der Herrenberger Straße weisen die Gebäude überwiegend geringe bauliche Mängel auf. Auch durch die sonstige städtebauliche Situation besteht in diesem Bereich kein Sanierungsbedarf. Die städtebauliche Gestalt und Funktion kann hier auch ohne das Förderinstrument städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gesichert werden. Gleichzeitig wird empfohlen, die Abgrenzung durch öf-

fentliche Flächen im Bereich Herrenberger- / Filderhofstraße aufgrund des Sanierungszieles der fußläufigen Vernetzung Bahnhof - Vaihingen Mitte zu ergänzen.

In wesentlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes konnten Sanierungserfordernisse festgestellt werden, so dass insbesondere die Stadtmitte und deren Umfeld sowie der Bahnhofsvorplatz inklusive der vernetzenden Stadträume und der überleitenden Quartiere vom künftigen Sanierungsgebiet erfasst sein sollen.

Für die innerhalb der empfohlenen Abgrenzung liegenden Flächen wird eine Einbeziehung in die Sanierungsabgrenzung im Zuge der förmlichen Festlegung nach § 142 Abs. 3 BauGB empfohlen. Es ist als notwendig anzusehen, dass nur über den aktiven Einsatz von Fördermitteln Sanierungsmaßnahmen und Neuordnungen von Privatgrundstücken (Modernisierung und Umstrukturierung zum Funktionserhalt, energetische Verbesserungen, Aufwertung des Wohnumfelds u.a.) und des öffentlichen Raumes als positive Entwicklungsimpulse zur Sicherung der städtebaulichen Funktion des Gebietes erreicht werden können.

## 11 Verfahren zur Sanierungsdurchführung

Die eigentliche städtebauliche Sanierung wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durch den Beschluss des Gemeinderates über eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes eingeleitet (§ 140 BauGB).

Der Gemeinderat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. Mit der Bekanntmachung der Sanierungssatzung ist diese dann rechtsverbindlich (§ 143 BauGB).

Mit der Rechtsverbindlichkeit der Satzung wird im Grundbuch für jedes im Sanierungsgebiet gelegene Grundstück der Sanierungsvermerk eingetragen. Dieser Sanierungsvermerk wird nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wieder gelöscht.

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes treten sanierungsrechtliche Vorschriften in Kraft, welche eine sichere Durchführung der Sanierung gewährleisten sollen. Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren, das vereinfachte und das umfassende Verfahren.

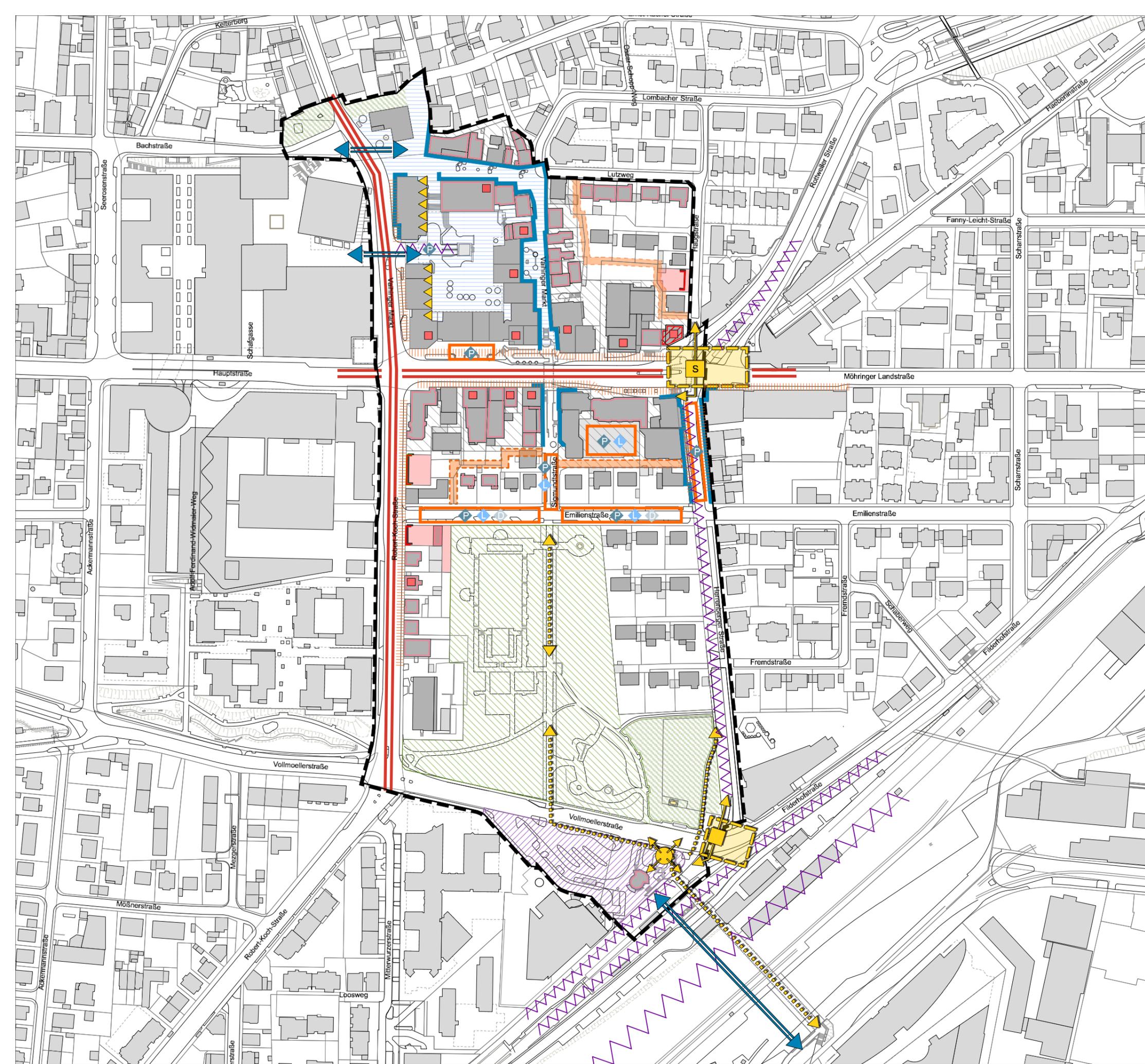
Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB). Beim vereinfachten Verfahren entfallen die Ausgleichsbeträge. An Stelle der Ausgleichsbeträge müssen im Falle einer Erweiterung, Verbesserung oder Herstellung von Erschließungsanlagen jedoch Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB erhoben werden.

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein. Die Stadt muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss oder die Gefahr spekulativer Bodenpreisstegungen besteht, ausge-

löst allein durch die Aussicht auf Sanierung. Es ist anzuwenden, wenn die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können oder umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Stadt hat dann die Möglichkeit, zum Ende der Sanierungsmaßnahme Ausgleichsbeträge von Grundstückseigentümern bei Bodenwertsteigerung zu erheben, wenn die Bodenwertsteigerung im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme steht.

Unter Berücksichtigung der Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation sowie vor dem Hintergrund der formulierten Sanierungsziele und der Inhalte der Maßnahmen zum Neuordnungskonzept sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Aus diesem Grund wird nach jetzigem Kenntnisstand eine Sanierungsdurchführung im umfassenden Verfahren empfohlen. Eine abschließende Entscheidung zur Verfahrenswahl wird im weiteren Verfahren getroffen.

aufgestellt:  
Stuttgart, den 25.08.2016  
Wick + Partner



**Straßenraum / Stadtraum / Erschließung**

-  Straßen mit dominanter Verkehrsfunktion / hoher Verkehrsbelastung / hohem Flächenanspruch / hohem Emissionen
-  Vorzonen / Fußgängerbereiche mit fehlender Aufenthaltsqualität und gestalterischen und baulichen Defiziten
-  Stadtraum mit Funktionsverlust ("Trading-Down-Effekt")
-  Einschränkung durch bauliche Mängel, fehlende Aufenthaltsqualität, Konflikte Anlieferungsverkehr
-  fehlende stadträumliche Fassung
-  mangelhafte Aufenthaltsqualität und Auffindbarkeit / Orientierung
-  Barriere Stadtbahn- / S-Bahntrasse
-  Trennung der Platzfläche durch Einfahrt TG
-  hoher Parkierungsdruck, Parksuchverkehr
-  hohe Frequenz Liefer- / Durchgangsverkehr
-  mangelnde Vernetzung in angrenzende Stadtquartiere
-  mangelhafte fußläufige Verflechtung (Auffindbarkeit, bauliche / gestalterische Defizite)
-  unübersichtliche Fußgängerführung im Kreuzungsbereich
-  Schillerpassage Unterführung - fehlende Akzeptanz, sozial unsicher
-  Ankunft - schwierige Orientierung

**Stadtstruktur / Gebäude**

-  Gebäudezustand Stufe 3 - Erfordernis Instandsetzung
-  Gebäudezustand Stufe 4 - hohe Erfordernis Instandsetzung
-  untergenutzte Bereiche / Grundstücke
-  (anteilige) Mindernutzung / Leerstand
-  Einschränkung durch hohe bauliche Dichte / hoher Versiegelungsgrad
-  Übergangszone Gemengelage, mögliche Nutzungskonflikte Wohnen - Gewerbe
-  fehlende Ausrichtung zur Platzfläche

**Gemeinschaftliche Freiflächen / Stadtpark**

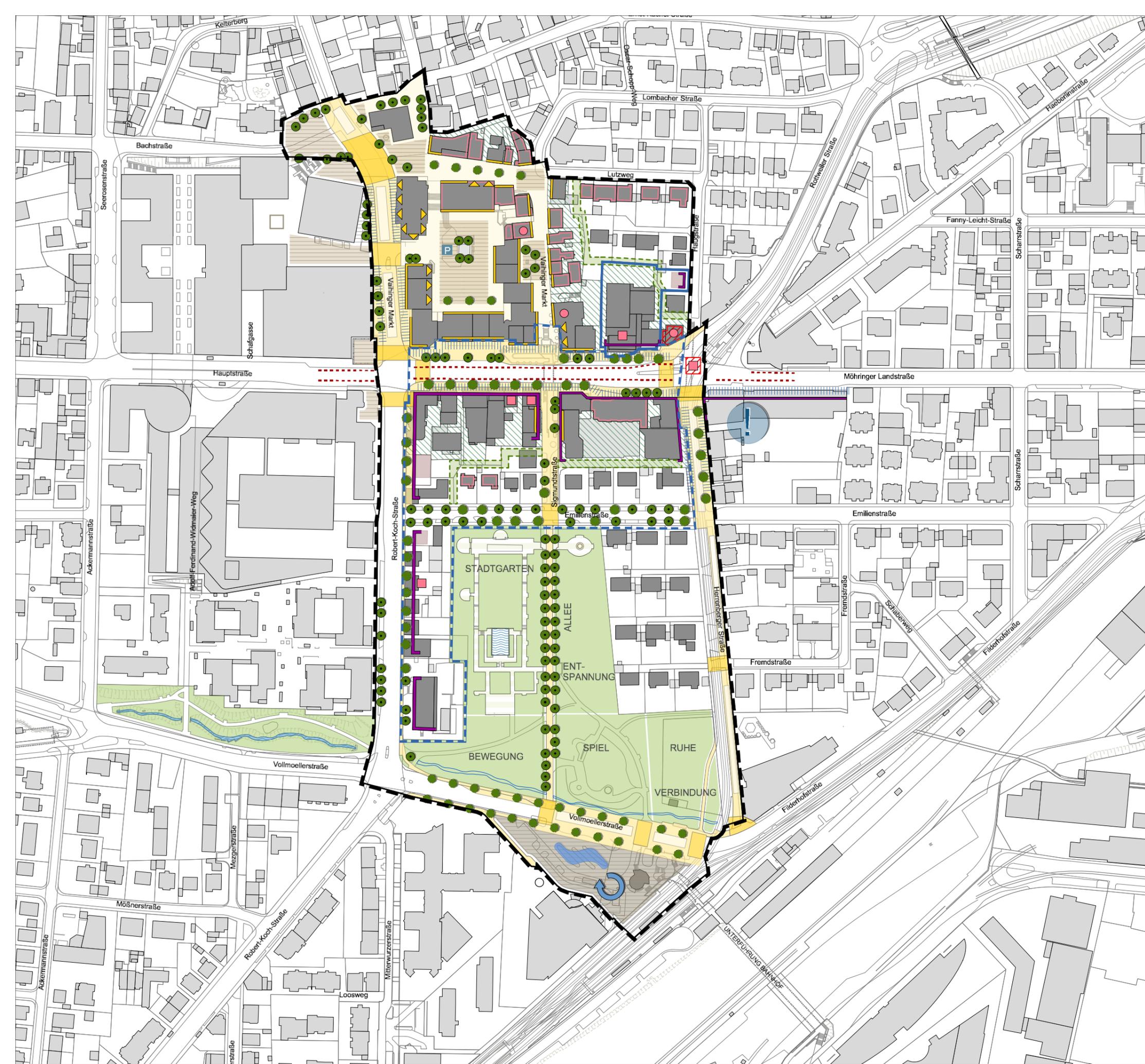
-  Freiraum mit fehlender Funktionszuordnung
-  bauliche und gestalterische Mängel Stadtpark, mangelndes Sicherheitsempfinden, Störungspotenzial zu angrenzendem Wohnen
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet; Größe 11,5 ha

Landeshauptstadt Stuttgart  
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 

VU Vaihingen 4 - Östliche Hauptstraße  
**Mängel und Missstände** **Plan 13**

M 1: 2.500 0 10 50 100 

Planfertiger:  WICK + PARTNER ARCHITEKTEN/STADTPLANER  
 Göttskopf 16  
 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de Stand: 25.08.2016



**Straßenraum / Stadtraum / Erschließung**

- Strassenraumgestaltung: Neuordnung Querschnitt, Begrünung, Aufenthaltsqualität
- abschnittsbildende Gestaltung Kreuzungsbereiche / Übergänge (Bodenbelag)
- Plätze / öff. (Straßen-)Räume: gestalterische Aufwertung, bauliche Erhaltung und Neuordnung, Möblierung
- vernetzende Platzbereiche, gestalterische Aufwertung, Aufenthaltsqualität
- Neustrukturierung Bahnhofsvorplatz
- Aufwertung straßenbegleitende Vorzonen
- Ergänzung gesicherte Radwegeverbindung (Schutzstreifen)
- Baumpflanzung neu (wo möglich) / Erhalt Straßenbaum
- Kurzzeitparken in TG integrieren, neues Tarifsysteem, barrierefreie, attraktive Anbindung - Ausgang
- Rückbau / Umnutzung der Schillerpassage

**Stadtstruktur / Gebäude**

- neue Raumkanten
- Ersatzbau / Rückbau, hohe Priorität zur Wiedernutzung
- Neubau (schematisch strukturell, optional)
- Gebäudezustand Stufe 3 – Erfordernis Instandsetzung, Modernisierung, energetische Erhaltung
- Gebäudezustand Stufe 4 – hohe Erfordernis Instandsetzung / Modernisierung oder Abbruch / Neubau, energetische Erhaltung
- möglicher Neuordnungsbereich
- Neustrukturierung gemäß BPlan VAI 246 Haupt-Emilienstraße
- Neuordnungspotenzial "Postareal"
- aktivieren untergenutzt / leerstehender Gebäude / -teile, Grundrisstypologie prüfen
- EG-Nutzung zum öffentlichen Raum
- Sicherung / Stärkung der EG-Nutzung
- optionale Überdachung
- Gesamtneuordnung, Ausbildung einer multimodalen Verkehrsdrehscheibe
- Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität: Entsiegelung, Begrünung, Gestaltung, Abbruch Nebenanlagen
- Abstandsgrün als Pufferzone

**Gemeinschaftliche Freiflächen / Stadtpark**

- Aufwertung, Erhaltung, Neugestaltung Stadtpark
- Öffnung und Renaturierung Sindelbach
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet; Größe 11,5 ha

Landeshauptstadt Stuttgart  
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

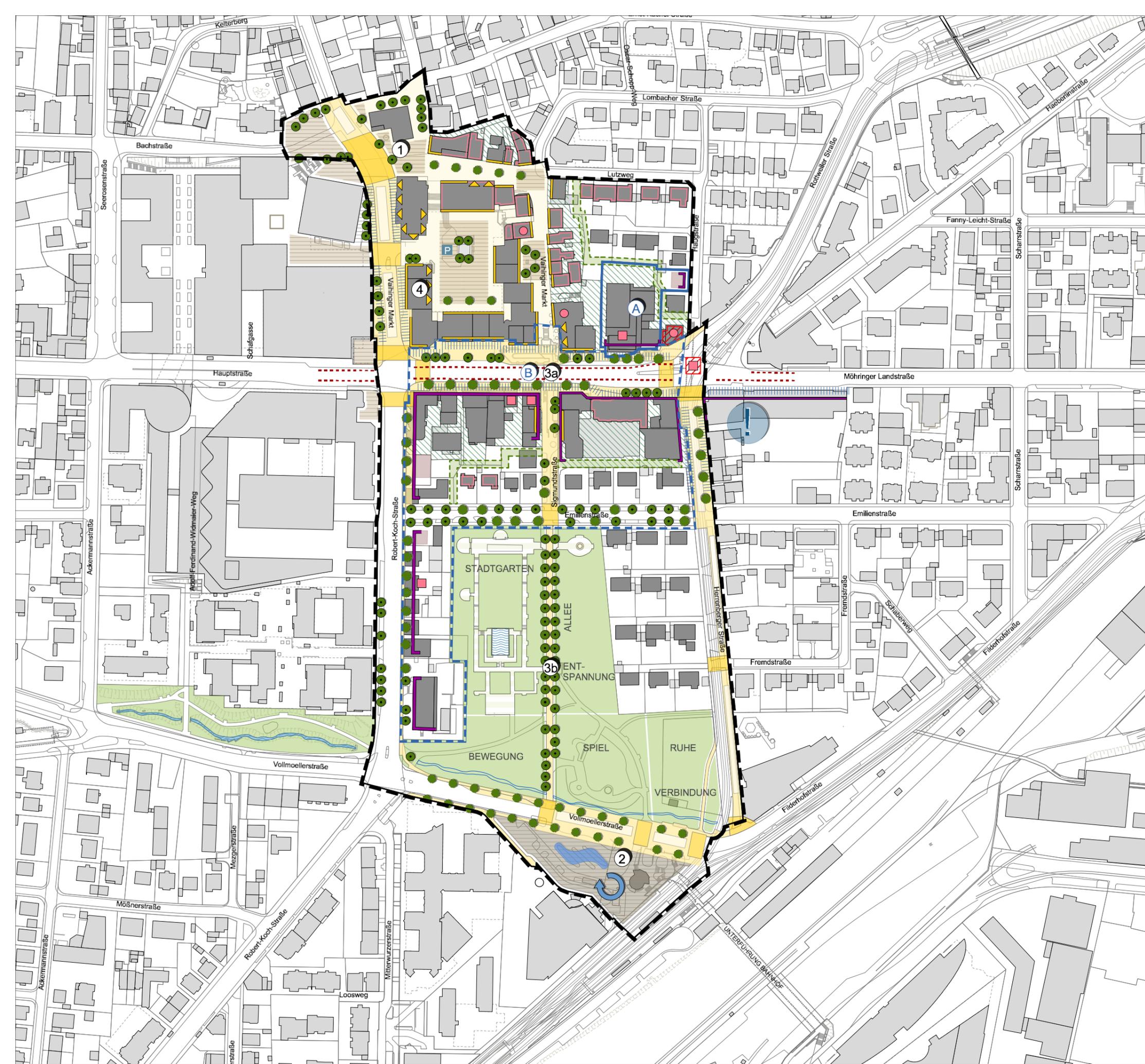
VU Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-

**Maßnahmen zum Neuordnungskonzept Plan 14.1**

M 1: 2.500

Planfertiger: WICK + PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 Gehlert 6  
 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de

Stand: 25.08.2016



**A Hauptstraße / Haugstraße**  
 Grundstücksneuordnung, Lückenschließung, Entsiegelung, Neubebauung im Kontext der umgebenden Bebauungsstruktur (mögliches Nutzungskonzept: Senioren-Wohngemeinschaften mit Anteil an Pflegewohnungen; im weiteren Verfahren zu prüfen), Ausbildung von neuen Raumkanten, alternativ Gebäudesanierung

**B Neustrukturierung gemäß BPlan**  
*Vai 246 Haupt-Emilienstraße*  
 Grundstücksneuordnung, Lückenschließung, Entsiegelung, Zurücksetzen von Raumkanten zugunsten von Fußgängerbereichen, Gebäudesanierung, Straßenbegleitgrün

**1 Neugestaltung Rathausplatz**  
 Bauliche Ertüchtigung und Neuordnung, Möblierung, räumlich-gestalterische Vernetzung und fußgängerfreundlicher Übergang zur Schwabengalerie

**2 Neugestaltung Bahnhofsvorplatz / Mobilitäts-Hub**  
 Neuordnung der Busabwicklung, übersichtliche fußläufige Vernetzung nach Norden und in Richtung Bahnhof / Süd-Osten durch gesicherte Querungen, Flächen für Sharing-Angebote

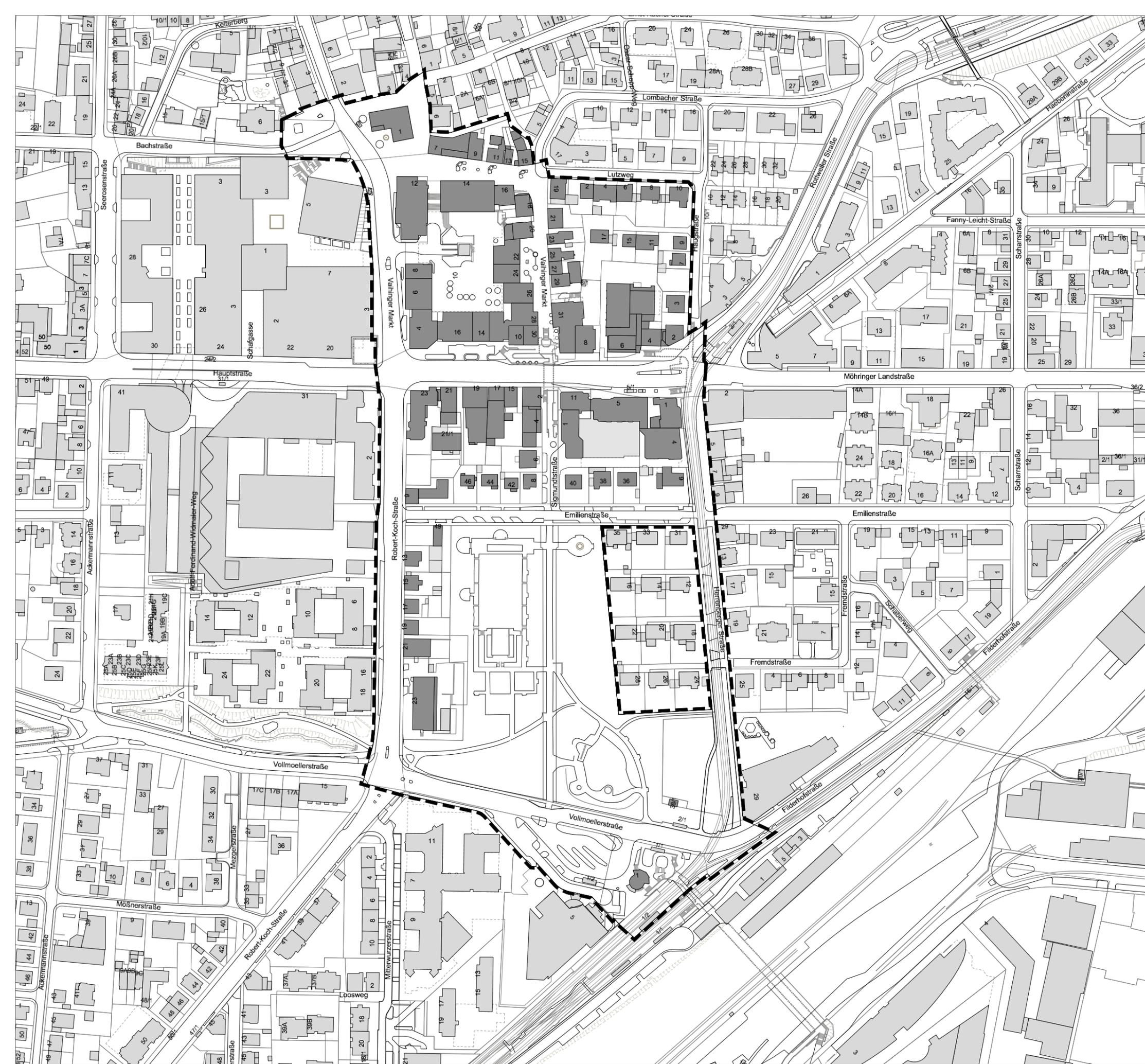
**3a Aufwertung der Fußgängerunterführung**  
 Ansprechende Gestaltung (Beleuchtung, Farbe, Bodenbelag, Aktionen), übersichtliche barrierefreie Zugänge (Hauptstraße)

**3b Ansprechende Gestaltung von öffentlichen Räumen**  
 Stärkung des Sicherheitsgefühls durch Modernisierung der Beleuchtung (Fortführung Sigmundstraße), Grünstrukturen auslichten / auslockern - bessere Einsehbarkeit

**4 Öffnung der Stadtteilbibliothek zum Platz am Vaihinger Markt**

**Allgemeine gebietsweite Maßnahmen**

- funktionale und energetische Gebäudesanierung zur Sicherung einer zeitgemäßen Gewerbe- und Wohnfunktion
- stadtklimatische Sanierung durch Entsiegelungsmaßnahmen, Reduzierung der Verkehrsbelastung, Integration von Stadtgrün
- Lärminderungsmaßnahmen durch Reduzierung der Verkehrsbelastung im Gebiet, Entwicklung zu einer multimodalen Verkehrsdrehscheibe (evtl. ergänzende weiterführende Untersuchungen)



 **Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet;**  
Größe 10,8 ha

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 

**VU Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-**  
**Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet Plan 15**

M 1: 2.500  

Planfertiger:  **WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN/STADTPLANER  
Göthkopf 16  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de

Stand: 25.08.2016