

Stuttgart, 08.09.2016

Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch für das Gebiet Stuttgart 31 -Kaltental- Beschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	27.09.2016
Bezirksbeirat Süd	Beratung	öffentlich	04.10.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	11.10.2016

Beschlussantrag

Für das Gebiet Stuttgart 31 -Kaltental- wird der Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen. Die Umgrenzung ist im beiliegenden Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 25. August 2016 (Anlage 2) dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Für das im Jahr 2012 festgesetzte Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 01 - Kaltental - sollen vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, um die Notwendigkeit einer Festlegung als Sanierungsgebiet zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen betragen geschätzt rd. 100.000 € brutto. Dieser Betrag ist bei Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung förderfähig und wird mit 60 % aus Bundes- und Landesmitteln bezuschusst.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan

Ausführliche Begründung:

Der Gemeinderat hat Ende 2012 den Beschluss über die Festsetzung neuer Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG) gefasst (GRDRs 322/2012). Diese Gebiete werden schrittweise im Rahmen vorbereitender Untersuchungen vertieft geprüft, um anschließend ganz oder teilweise als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt zu werden.

Ziel dabei ist, vorrangig die Bereiche zu bedienen, die bislang noch wenig oder überhaupt nicht von der Städtebauförderung profitieren konnten. Da Kaltental dazu gehört, wurde dem Ausschuss für Umwelt und Technik und dem Verwaltungsausschuss im Rahmen der jährlichen Gemeinderatsdrucksache zum Jahresprogramm der städtebaulichen Erneuerung (GRDRs 265/2016) die Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) in Kaltental vorgeschlagen.

Das SVG erstreckt sich als schmaler Streifen vorrangig in Nord-Südrichtung entlang der Böblinger Straße. Im Norden endet das Gebiet auf Höhe der Stadtbahnhaltestelle Heschlach-Vogelrain. Die Wohnbebauung südlich der Vogelrainstraße liegt innerhalb der Abgrenzung, die Vogelrainstraße selber nicht. Weiter in Richtung Süden verläuft die Grenze des Gebiets beiderseits der Böblinger Straße und bindet die angrenzenden Wohnquartiere bzw. Einzelgebäude ein. Über die Bebauung in der Tallage hinaus ist die alte Ortslage von Kaltental in die Abgrenzung mit einbezogen. Im Süden endet die Abgrenzung des SVG-Gebiets im Einmündungsbereich der Engelboldstraße in die Böblinger Straße.

Für die VU soll das Gebiet um weitere Bereiche westlich und östlich der Böblinger Straße (katholischer und evangelischer Buckel) erweitert werden, damit ein umfassenderer Blick auf die Mängel und Bedarfe möglich ist. Deshalb reicht das Untersuchungsgebiet im Osten bis an die Todtnauer Straße und die Ruggerstraße. Die Abgrenzung in Richtung Westen erstreckt sich entlang der Feldbergstraße hinauf bis zur Fuchswaldstraße. Das künftige Sanierungsgebiet muss aber nicht zwingend den gleichen Umfang wie das Untersuchungsgebiet haben.

Während das Gebiet in weiten Teilen überwiegend durch Wohnbebauung geprägt wird, weist das Gebiet im südlichen Teilbereich beiderseits der Böblinger Straße eine heterogene Struktur mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen auf. In Höhe der Stadtbahnhaltestelle Kaltental finden sich vereinzelte Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote.

Bei der Prüfung des Gebiets im Rahmen der SVG-Aktualisierung wurden im Wesentlichen folgende Mängel und Missstände festgestellt:

- Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzten Bereichen
- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände bei Wohngebäuden
- Defizite und funktionale Mängel im Wohnumfeld vor allem im Bereich der Mischstrukturen in der Tallage, z. T. hoher Versiegelungsgrad.
- Fehlende Aufenthaltsqualität, insbesondere in den Platz- und Kreuzungsbereichen
- Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Straßenraum (v.a. im Bereich der Böblinger Straße, der Lenzkircher Straße, alte Ortslage Kaltental, hier auch Parkierungsdruck)
- Fehl- und Unternutzungen, z.T. auch Leerstand von gewerblich genutzten Gebäuden entlang der Böblinger Straße
- Funktionale Mängel hinsichtlich der Handelsfunktionen im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Kaltental (Trading Down)

- Hohe Verkehrsbelastung entlang der Böblinger Straße (Pkw- sowie Stadtbahnverkehr) mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen
- Stadträumliche Dominanz der Verkehrsfunktion mit hoher Trennwirkung (u.a. Gleiskörper der Stadtbahn)
- Mangelnde und sehr beengte Erschließung der beiden inselartigen Wohnquartiere im nördlichen Abschnitt auf der Westseite der Böblinger Straße (schmale Parallelerschließung zur Stadtbahntrasse)
- Gestalterische Mängel und Defizite im Bereich der Ortseingangssituationen
- Städtebaulich undefinierte Randbereiche beiderseits der Böblinger Straße aufgrund der sehr heterogenen Nutzungsstrukturen, fehlende Raumkanten
- Mängel in der Gestaltung der Fußwegevernetzung entlang der Böblinger Straße und der Verbindungswege aus der Tallage hoch zu den Wohngebieten

Aus diesen Erkenntnissen wurden im SVG-Bericht folgende exemplarische Ziele einer künftigen Sanierung formuliert:

- Städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Ortseingangssituation
- Aufwertung und Gestaltung von öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds; Schaffen von kleineren Platzbereichen mit Aufenthaltsfunktion
- Funktionale Anbindung zentraler Fußwegebeziehungen zu den Stadtbahnhaltestellen sowie dem Handels- und Nahversorgungsbereich in der Tallage
- Verbesserung der Querungssituation entlang der stark belasteten Hauptverkehrsachse zur besseren Vernetzung der Wohnquartiere und Siedlungsstrukturen beiderseits der Böblinger Straße
- Städtebauliche Neuordnung der untergenutzten oder brach liegenden gewerblichen Flächen, u.a. durch Verlagerung von gewerblichen Nutzungen, Entzerrung vorhandener Gemengelagen
- Förderung und Entwicklung der Handels- bzw. Nahversorgungsfunktionen
- Schaffung einer städtebaulichen Kante zur räumlichen Fassung der Böblinger Straße und zur Abschirmung und Aufwertung der rückwertigen Bereiche
- Verbesserung der funktionalen Anbindung siedlungsstrukturell isolierter Wohnlagen
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse zur Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion

Die von den Kaltentalern gesammelten und dem Bezirksbeirat in Kaltental am 12. Juli 2016 übergebenen Ideen werden zusätzlich zu den Erkenntnissen aus der SVG-Analyse im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die offene Gruppe Zukunftswerkstatt Kaltental wird ebenso wie alle weiteren Betroffenen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit beteiligt.

Im gesamten Untersuchungsbereich sind städtebauliche und sozioökonomische Defizite erkennbar. Es ist daher zu prüfen, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Qualität des Gebiets insgesamt zu verbessern.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Bereiche, die als städtebauliche Gesamtanlagen durch Erhaltungssatzungen geschützt sind. In diesen Bereichen wird es notwendig sein, Wege zu finden, die eine energetische Verbesserung der Bausubstanz unter Beibehaltung der jeweils charakteristischen Gestaltung ermöglichen.

Um insgesamt feststellen zu können, ob die Durchführung eines Sanierungsverfahrens gerechtfertigt ist, sind für den genannten Bereich die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Sie sollen vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung als Geschäft der laufenden Verwaltung an ein qualifiziertes Büro vergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung. Entsprechend beiliegendem Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 25. August 2016 wird die Umgrenzung des Untersuchungsgebiets mit einer Fläche von rd. 41,8 ha vorgeschlagen.

Der Untersuchungsbereich ist so abgegrenzt, dass die Untersuchungen bis Mitte 2017 abgeschlossen werden können und die Ergebnisse bei der Entscheidung des Gemeinderats über Anträge für das Programmjahr 2018 berücksichtigt werden können.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben können.

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wird entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird im Ausschuss für Umwelt und Technik berichtet.