

## **KURZBERICHT**

### **Vorbereitende Untersuchungen Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße-**

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

Das Untersuchungsgebiet umfasst zentrale Bereiche des Stadtbezirks Botnang. Ausgehend von der Feststellung grundsätzlicher Sanierungserfordernisse im Rahmen der Festlegung von Vorranggebieten für Stadterneuerung (SVG Nr. 9 Botnang) sind durch die vorbereitenden Untersuchungen festzustellen, ob Mängel und Missstände vorhanden sind, die die Durchführung eines Sanierungsverfahrens nach Baugesetzbuch mit Unterstützung der Städtebauförderung rechtfertigen.

##### **1.1 Integriertes energetisches Quartierskonzept**

Für das Untersuchungsgebiet soll parallel zur Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen ein integriertes energetisches Quartierskonzept mit Aussagen zu Energiebilanzen und Einsparpotenzialen erarbeitet werden. Dabei werden städtebauliche, denkmalpflegerische, baukulturelle, wohnungswirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt. Im KfW Programm 432 "Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte" wird die Erstellung von energetischen Quartierskonzepten gefördert.

Sowohl die notwendigen Erhebungen wie auch die Ausarbeitung in Bezug auf 'integrierte energetische Quartierskonzepte' konnten fördertechnisch nicht parallel zur Ausarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgen; der Bericht enthält folglich hierzu keine Aussagen.

Im Rahmen der Gebäudeerhebung und –bewertung sind allgemeine energetische Aspekte berücksichtigt.

#### **2. Das Untersuchungsgebiet**

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

Botnang liegt im Westen des Stadtgebiets von Stuttgart, inmitten ausgedehnter Waldgebiete.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Westen den historischen Ortsbereich an der Eltinger Straße mit seiner kleinteiligen Bebauungsstruktur des ehemaligen Straßendorfs und reicht bis nach Osten, wo es durch den mehrgeschossigen Wohnblock an der Regerstraße, der nicht im Untersuchungsgebiet liegt, begrenzt wird. Dazwischen spannt sich der Kernbereich Botnangs entlang der Franz-Schubert- und der Alten Stuttgarter Straße. Markant ist die klare Blockstruktur zwischen diesen Straßenzügen.

Dieser Bereich ist geprägt durch eine stark durchmischte Nutzungsstruktur. In der Franz-Schubert-Straße befinden sich in der Erdgeschosszone Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, in den Obergeschossen Wohnungen. In den Blockinnenbereichen sind neben der Wohnnutzung immer wieder auch kleingewerbliche Betriebe zu finden.

Der Bereich nördlich der Franz-Schubert-Straße bis zur gebietsbegrenzenden Regerstraße weist eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur auf: Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, gewerbliche Nutzungen, die Franz-Schubert-Schule mit Turn- und Festhalle. Die Nahversorgungsangebote konzentrieren sich im Bereich der Griegstraße.

Im Westen wird das Gebiet durch das Areal entlang der Himmerreichstraße und der Nöllenstraße ergänzt. Während die Bebauung entlang der Himmerreichstraße überwiegend der Wohnnutzung dient, herrschen in der Nöllenstraße gewerbliche Nutzungen vor.

Im Süden wird das Gebiet geprägt durch die Wohnbebauung beiderseits der Vaihinger Landstraße und der Hummelbergstraße.

## **2.2 Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Bereiche, die als städtebauliche Gesamtanlagen durch Erhaltungssatzungen geschützt sind sowie Gebäudedenkmale.

## **3. Bevölkerungsstruktur und –entwicklung**

### **3.1 Sozialstruktur**

Am 30.06.2014 leben im Untersuchungsgebiet 2.144 Menschen. Der Ausländeranteil beträgt 23 % und liegt damit im Vergleich zum Stadtbezirk Botnang (13%) wesentlich höher, ist aber mit der Quote der Stadt Stuttgart von rund 23 % vergleichbar.

Die Arbeitslosenquote im Untersuchungsgebiet ist mit rund 9% höher als im Stadtbezirk (6 %) und der Stadt Stuttgart (7 %).

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

### **3.2 Bevölkerungsentwicklung**

Im Zeitraum 1990 bis 2013 ist im Untersuchungsgebiet ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl von ca. 7 % festzustellen. Vergleicht man die Zu- und Fortzüge detailliert, so ergibt sich ein negatives Saldo, also mehr Fortzüge, nach außerhalb der Stadtgrenze. Die Bilanz innerhalb der Stadtgrenze ist dagegen positiv, also mehr Zuzüge aus dem Gemeindegebiet.

Der positive Saldo der Wanderungen innerhalb der Stadt deutet darauf hin, dass das Untersuchungsgebiet als Wohnstandort akzeptiert ist. Die Wegzüge außerhalb der Stadt sind eher auf persönliche, familiäre oder berufliche Gründe zurückzuführen und weniger auf die Wohnsituation im Gebiet.

Dies bestätigt auch die statistische Wohndauer im Untersuchungsgebiet. Rund 80% der Bewohner leben mehr als 5 Jahre im Untersuchungsgebiet, 58 % der Bevölkerung wohnt sogar seit über 15 Jahren im Gebiet. Die Angaben sind durch die Befragung bestätigt.

#### **4. Haushalts- und Gewerbestruktur**

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

Im Untersuchungsgebiet gibt es 1.139 Haushalte. Die durchschnittliche Wohnungsbelegungsdichte beträgt ca. 1,89 Personen je Wohneinheit.

Mit rund 59 % der Gesamtwohnungsanzahl überwiegen die 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Der Anteil der 1- bis 2- Zimmer-Wohnungen beträgt rund 19 %. Die restlichen Wohnungen (22%) besitzen 5 und mehr Zimmer.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 73 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt unter den Vergleichswerten im Stadtbezirk Botnang mit 86 m<sup>2</sup>/WE und 77 m<sup>2</sup>/WE in der Stadt Stuttgart.

##### **4.2 Gewerbestruktur**

Im Untersuchungsgebiet besteht trotz der überwiegenden Wohnnutzung eine vielfältige Gewerbestruktur. Die Ortsmitte ist von einer Nutzungsmischung von Wohnen sowie Handels-, Handwerk- und Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Der Schwerpunkt gewerblicher Nutzung, - großmaßstäblich bzw. flächenintensiv - ist im Gebiet an der Nöllenstraße vorzufinden. Der Bereich ist auch planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgelegt.

#### **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, Mieter und Pächter sowie Betriebsinhaber.

Zum Auftakt wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Eine zweite Bürgerbeteiligung erfolgte nach Vorliegen eines Entwurfsstandes von Sanierungszielen und eines Maßnahmenkonzeptes. Ergänzend wurden Personen persönlich befragt, die aufgrund ihrer Funktion im Untersuchungsgebiet oder im Bezirk als sogenannte Schlüsselpersonen Auskunft über die örtliche Situation geben können.

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 Öffentliche Informationsveranstaltung – Auftakt

Der Weg zum geplanten Sanierungsgebiet soll gemeinsam mit den Eigentümern, Bewohnern, Gewerbetreibenden und allen Beteiligten erfolgen. Zu der öffentlichen Informationsveranstaltung am 05.02.2015 im Bürgerhaus Botnang sind ca. 150 Personen gekommen.

In dieser Auftaktveranstaltung wurden durch die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro allgemeine Informationen über vorbereitende Untersuchungen und Hinweise für das künftige Sanierungsverfahren gegeben. Die Teilnehmer hatten die Möglichkeit Fragen zu stellen sowie Anregungen und Bedenken zu äußern. Darüber hinaus konnten sich die Teilnehmer in Listen eintragen, um direkt über die nächsten Schritte im Planungsprozess informiert und zu weiteren Veranstaltungen eingeladen zu werden.

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

Die schriftliche Befragung der Betroffenen im Gebiet erfolgte im März 2015. Entsprechende Fragebogen wurden an die Haushalte und Betriebe per Einwurf in die Briefkästen verteilt. Die Empfänger konnten die ausgefüllten Fragebögen entweder per Freiumschlag zurücksenden oder im Bezirksrathaus Botnang sowie in der städtischen Bibliothek Botnang (beide im Untersuchungsgebiet) abgeben.

Die Eigentümer erhielten die Fragebögen per Post zugestellt. Insgesamt wurden knapp 1.600 Fragebogen verteilt bzw. versandt.

Um die notwendigen Angaben für die Erstellung des energetischen Quartierskonzepts zu erhalten, wurden im Rahmen der Beteiligung zu den städtebaulich-funktionalen Fragen zusätzlich Fragebögen zu den energetischen Standards der Gebäude an die Eigentümer und die Betriebe verteilt. Die Anzahl der versandten Energie-Fragebögen an Eigentümer und Betriebe belief sich auf insgesamt 693.

Rücklauf Fragebögen (Stand 30.04.2015)			
Adressat	Anzahl verteilte / versandte Fragebögen	Anzahl Rücklauf	Quote
Eigentümer	539	145	27 %
Haushalte	901	191	21 %
Betriebe	154	15	10 %
Summe	1.594	351	22 %
Energie	693	155	22 %

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

Der Rücklauf der Gewerbetreibenden ist mit rund 10% (15 Fragebögen) gering. Zu berücksichtigen ist aber, dass unter den 154 angeschriebenen Betrieben auch jeder gewerblich geführte Einpersonenbetrieb (zum Teil in Haushalten) erfasst ist. Die Fragebogen beziehen sich jedoch insbesondere auf betriebliche Situationen und Abläufe.

### **5.3 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer**

In den eingegangenen Fragebögen nennen ca. 29 % der Eigentümer ein grundsätzliches Sanierungserfordernis an ihrem Gebäude, ca. 55 % erkennen kein Sanierungserfordernis. Rund 16 % der Eigentümer machen 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 der Mitwirkungsbereitschaft abbilden.

Die in den rückgesandten Fragebögen von Eigentümern allgemein abgefragte Mitwirkungsbereitschaft liegt bei ca. 37 %. Von diesen positiven Antworten entfallen ca. 30 % auf eine Mitwirkungsbereitschaft im Zusammenhang mit Teilmodernisierungen, ca. 14 % stellen eine Mitwirkungsbereitschaft für eine komplette / umfassende Gebäudesanierung in Aussicht und ca. 44 % nennen Maßnahmen auf dem Grundstück wie Verbesserung der Freiflächen oder Anlage von Stellplätzen, Neubau Garage.

Der hohe Anteil des Interesses an Teilmaßnahmen liegt sicher darin begründet, dass ca. 65 % der Eigentümer angeben, nach 2005 (Teil-) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt zu haben. Insgesamt ca. 43 % der Rückläufe der Eigentümer äußerten keine Interesse an einer Mitwirkung, ca. 20 % machten keine Angaben.

### **5.4 Bindung der Haushalte an den Stadtteil**

Insgesamt lässt sich eine starke Bindung der Haushalte an ihren Wohnort konstatieren. Dies zeigt sich in den Angaben, dass rund  $\frac{2}{3}$  der Haushalte, die den Fragebogen zurücksandten, über 5 Jahre und knapp die Hälfte aller sogar über 10 Jahre in der angegebenen Wohnung wohnen.

In der Zusammenfassung der Hinweise, die in den Fragebögen aufgeführt werden konnten, bewerten die Haushalte insbesondere die Versorgungsstruktur sowie das Wohnumfeld mit Bezug zur Landschaft positiv. Kritisch und verbesserungswürdig wurden insbesondere der Zustand und die Gestaltung der öffentlichen Räume, die Verkehrsbelastung sowie der bauliche Zustand von Teilbereichen genannt.

## 5.5 Schlüsselpersonengespräche

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden Gespräche/Interviews mit sogenannten Schlüsselpersonen durchgeführt. „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.

Mit folgende Personen wurden Gespräche geführt:

- Bezirksvorsteher Stadtbezirk Botnang, Herr Stierle
- Pfarrer der evangelischen Kirchengemeinde Botnang, Dr. Hardecker
- Hausleiter des Kinder- und Jugendtreffs, Herr Company
- Apotheker Dr. Oechsner, Betreuungsstadtrat
- Freiwillige Feuerwehr Botnang, Kommandant Herr Epple, stellv. Kommandant Herr Häbich

darüber hinaus

- mit Eigentümern von Grundstücken mit offensichtlichem Neuordnungspotenzial
- mit Eigentümern von Handwerksbetrieben vor Ort

## 5.6 2. Bürgerbeteiligung

Mit dem Entwurf der Sanierungsziele und eines sich hieraus ergebenden Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wurde eine 2. Öffentlichkeitsbeteiligung mit Workshopcharakter am 07.07.2015 in der Turn- und Versammlungshalle Botnang durchgeführt.

Dabei hatten die Botnanger die Möglichkeit, die Entwürfe der Ziele und Konzepte zu prüfen und Hinweise und Anregungen zu geben. Diese wurden zum Abschluss der Veranstaltung zusammengefasst dargestellt.

Für das abschließende Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden die wesentlichen Erkenntnisse nach einer entsprechenden Abwägung im Maßnahmenkonzept berücksichtigt.

## 5.7 Fazit der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die unterschiedlichen Beteiligungsformen führten zu umfassenden Erkenntnissen zum Untersuchungsgebiet. Die jeweiligen Ergebnisse der Interviews decken sich weitgehend mit den Erkenntnissen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die Anregungen aus und nach der öffentlichen Informationsveranstaltung, die Befragungsergebnisse sowie die Erkenntnisse aus den Interviews sind in die Darstellung der Mängel- und Missstände sowie in die Formulierung der Sanierungsziele eingeflossen.

Zur Verifizierung der vorgeschlagenen Maßnahmen fand eine zweite Bürgerbeteiligung mit Workshopcharakter statt.

## 5.8 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die gemäß § 139 Abs. 2 durchzuführende Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 20.02.2015 bis 31.03.2015. Von den insgesamt 25 angeschriebenen Behörden und Ämter haben 15 geantwortet. Hiervon haben 9 Beteiligte Hinweise und Anregungen abgegeben. Die fachspezifischen Erkenntnisse aus der Anhörung fanden soweit möglich in der Planung Berücksichtigung.

## 6. Städtebauliche Missstände

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

(1) 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

(2) das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Aus der Bestandsanalyse konnten Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet abgeleitet werden und sind im Plan Nr. 12 "Städtebauliche Mängel und Missstände" dargestellt.

### 6.1 Räumlich-strukturelle Missstände

Die vorhandene, historisch überkommene Baustruktur besitzt eine hohe bauliche Dichte, teilweise mit eingeschränkter Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Hinzu kommt ein teilweise hoher Versiegelungsgrad der Grundstücksfreiflächen. Dies führt zu negativen Auswirkungen auf das Stadtklima, wie mangelnder Luftaustausch, schlechte Durchlüftung und sommerlicher Hitzestau.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden bezüglich ihres baulichen Zustands durch Augenscheinnahe von außen bewertet. Hierbei wurden am nördlichen Gebietsrand auch einige Gebäude außerhalb des Untersuchungsgebiets berücksichtigt (östlich der Auferstehungskirche, Furtwänglerstraße) nachdem im Rahmen der Informationsveranstaltung Hinweise auf Sanierungsbedarfe genannt wurden.

396 Gebäude wurden durch Bewertung von außen entsprechend ihrer baulichen Mängel beziehungsweise ihrem Modernisierungsbedarf in vier Bewertungsstufen eingeordnet:

Zustand	Gebäudeanzahl	Anteil in %
Stufe 1 (gut)	52	13 %
Stufe 2 (leichte Mängel)	131	33 %
Stufe 3 (mittlere Mängel)	189	48 %
Stufe 4 (schwere Mängel)	24	6 %

Ein Schwerpunkt baulich-struktureller Mängel besteht im Bereich Eltinger Straße / Ecke Kaufmannstraße. Hier erstrecken sich sehr schlechte Bausubstanz sowie Brachflächen über mehrere Grundstücke hinweg. Der Bereich stellt einen Teil der historischen Ortslage nördlich der Kaufmannstraße dar und ist sowohl von dieser beziehungsweise der Regerstraße wie auch vom Marktplatz aus gesehen Stadtbild prägend.

## **6.2 Funktionale Mängel**

Sowohl bei Wohngebäuden wie auch bei gewerblichen Immobilien führen Grundriss- und Ausstattungsmängel zu unattraktiven bzw. unerwünschten Zwischennutzungen oder sogar Leerstand. Der häufig nicht zeitgemäße Standard der Gebäudehülle, -ausstattung und -technik bedeutet zusätzlich einen hohen Energieverbrauch mit Emissionen und negativen Auswirkungen auf das Stadtklima. Mehrfach wurde eine Durchfeuchtung der Bausubstanz im Kellerbereich bis hin zu Wasserschäden/Überschwemmungen in Kellern von Eigentümern benannt. Welche Ursache hierzu führt, wie beispielsweise drückendes Hangwasser oder anderes, ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Durch die vorhandene dichte Baustruktur besteht ein Mangel an wohnungsnahen Aufenthalts- und Erholungsflächen auf den privaten Grundstücken.

## **6.3 Städtebauliche Mängel im öffentlichen Raum**

Die Dominanz der Verkehrsfunktion in den meisten Straßenzügen führt zu mangelnder Aufenthaltsqualität und damit Einschränkungen sowohl im Wohnumfeld wie auch im Versorgungsbereich in der Ortsmitte. Es besteht neben einem hohen Verkehrsaufkommen auch entsprechender Parkierungsdruck. Dieser ist im Bereich der westlichen Franz-Schubert-Straße / Griegstraße / südliche Eltinger Straße (Ortsmitte) insbesondere auf die Nutzungsdichte und im Bereich Hummelbergstraße / Vaihinger Landstraße auch auf Durchfahrts- und Schleichverkehre zurückzuführen.

Die Trasse der Stadtbahn entlang der Reger- und Kaufmannstraße grenzt das Untersuchungsgebiet nach Norden ab. Die Untersuchung hat aber deutlich gemacht, dass sie eine Barriere in der Botnanger Stadtstruktur darstellt.

## **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 durch Verbesserung des Wohnumfelds; Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung in der Ortsmitte auch zur Gewährleistung ihrer Versorgungsfunktion; Flächenpotenziale möglicher Neuordnungsbereiche sollen Angebote für ergänzende Nutzungen in der Ortsmitte bieten
- Sanierung/Modernisierung privater Bausubstanz unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen sowie unter Beachtung der Gebäudestrukturen und der Gebäudegestalt



- Anpassung von Grundrissdefiziten an heutige Wohn- und Gewerbebedürfnisse, und Behebung von Nutzungseinschränkungen um Leerstand und Funktionsverlust entgegenzuwirken
- Entsiegelung von Flächen und Vergrößerung grüngestalteter Quartiersinnenbereiche zur Verbesserung bisher eingeschränkter Wohnqualität
- Neuordnung definierter Entwicklungsbereiche (Eltinger Straße / Ecke Kauffmannstraße, Regerstraße Höhe Zumsteegstraße, Franz-Schubert-Straße / Alte Stuttgarter Straße, Gewerbegebiet Nöllenstraße) zur Wiedernutzung unter- und fehlgenutzter Grundstücke
- "Upgrade Gewerbegebiet" Nöllenstraße: Sichern des Gewerbebestands, Schaffen einer eigenen Identität (Nutzungsqualität) bspw. Handwerkerhöfe, Schwerpunkt Dienstleistung, bauliche Neuordnung bei angemessener Ausnutzung
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Erdgeschosszonen durch gebietsverträgliche Nutzung zur Sicherung der Nutzungsmischung zur Belebung des öffentlichen Raumes. Hierzu ist unter anderem die Ansiedlung von störenden Nutzungen wie z.B. Spielhallen oder ähnlichen Vergnügungseinrichtungen sowie die Anbringung von Fremdwerbung an Gebäuden oder im öffentlichen Raum zu verhindern
- Aufhebung funktionaler und gestalterischer Mängel im öffentlichen Raum durch Ausgleich der Nutzerinteressen: Aufenthaltsqualität, sichere fußläufige Vernetzung (wo möglich barrierefrei), Erreichbarkeit und Parkierungsangebot in der Ortsmitte
- Stärkung der räumlichen Verknüpfung über die Reger- und Kauffmannstraße, insbesondere die Erlebbarkeit der historischen Stadtachse Eltinger Straße, Anbindung der neuen Ortsmitte / Marktplatz, Erhalt der historischen Ortsstruktur
- Sicherung und Ausbau von Einrichtungen des Gemeinbedarfs durch Sanierung und Modernisierung der Gebäude (Bürgerhaus)
- Sicherung von stadtbildprägenden Fassaden (Materialität, Fassadenteilung, Fensterformate, Verzierungen), insbesondere Berücksichtigung im Hinblick auf eine energetische Sanierung
- Sicherung und Instandsetzung von Spiel- und Sportplätzen unter Berücksichtigung der sozialen Bedeutung für das Gebiet / den Stadtbezirk Botnang
- Erhalt der grünen ortsbildprägenden Hänge im Bereich der Alten Stuttgarter Straße /Hummelbergstraße/ Wengertstraße, entlang der Vaihinger Landstraße sowie im Bereich der Regerstraße/ Franz-Schubert-Straße

## 8. Neuordnungskonzept und Handlungsräume

*(siehe Plan Nr. 13 – Handlungsräume und Plan Nr. 14 – Neuordnungskonzept)*

Das Neuordnungskonzept zeigt die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten beispielhaft auf. Es stellt gleichermaßen Konzeptvorschläge zur baulich-strukturellen Neuordnung, zur Gestaltung öffentlicher Räume sowie zu privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dar.

Folgende Handlungsräume sind definiert:

#### **Handlungsraum Eltingerstraße**

- Neuordnung und Nutzungskonzept Eltingerstraße Nord/ Ecke Kauffmannstraße
- Anbindung Grün- und Freizeitraum an Ortsmitte stärken, Barrieren abbauen
- Erhalt der historischen Struktur, Schwerpunkt Objektsanierung
- Verknüpfung über die Kauffmannstraße/ Regerstraße

#### **Handlungsraum Ortsmitte West**

- Aufwertung der öffentlichen Räume
- Neuordnungsbereiche identifizieren, Quartiersstruktur erhalten, Wohnen stärken, Handel sichern und ergänzen
- Ergänzungsnutzungen einer gemischt genutzten Ortsmitte suchen, bspw. Gastronomie
- neue Erschließungsstruktur/ Verkehrskonzept prüfen
- Sanierung des Bürgerhauses als gemeinschaftlicher Treffpunkt

#### **Handlungsraum Ortsmitte Ost**

- Aufwertung der öffentlichen Räume
- Neuordnungsbereiche identifizieren, Quartiersstruktur erhalten, Wohnen stärken, Objektsanierung
- neue Erschließungsstruktur/ Verkehrskonzept prüfen

#### **Handlungsraum Hanglage**

##### **Hummelbergstraße/ Vaihinger Landstraße**

- Neugestaltung der Straßenräume zur Verkehrsberuhigung
- Objektsanierung
- Erhalt der grünen Hangzone

#### **Handlungsraum Gewerbegebiet Nöllenstraße**

- Entwicklungskonzept "upgrade Gewerbequartier" mit eigener Identität (Nutzungsqualität) bspw. Handwerkerhöfe, Schwerpunkt Dienstleistung
- bauliche Neuordnung, angemessene Ausnutzung
- Erschließungsqualität erhalten und verbessern
- Übergangszone zwischen Wohnen und Gewerbe gestalten

#### **Handlungsraum Regerstraße/ östlich Schulstandort**

- Entwicklungs-/Nutzungskonzept entwickeln (Freizeitnutzung/Wohnen)
- gestalterische Aufwertung, Einbindung in Stadtstruktur
- Neuordnung der Erschließung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus prüfen
- Erhalt der grünen Hangzone

#### **Handlungsraum Grünanlage am Buberlesbach, Casa Pompa**

- Sicherung und Aufwertung eines attraktiven Naherholungsbereiches für das Untersuchungsgebiet/ für den Stadtbezirk Botnang
- Sicherung und Wiederherstellen von sozialen Treffpunkten

**Für das gesamte Untersuchungsgebiet**

- Schaffung von Stadtstraßen mit Aufenthaltsqualität für alle Teilnehmer (IAV, Parken, Fußgänger, Radfahrer)
- Sicherung der Nutzungsmischung im Gebiet, insbesondere der Versorgungsangebote sowie der typischen Handwerkerstruktur
- Sicherung der städtebaulich prägenden Gebäudefassaden im Straßenraum

**Unterstützung der privaten Modernisierung**

- Unterstützung privater Modernisierungsmaßnahmen zur Stärkung der Botnanger Ortsmitte / des Untersuchungsgebiets als Wohnstandort

**9. Maßnahmenkonzept**

(siehe Plan Nr. 15 – Maßnahmenkonzept)

Die im Maßnahmenkonzept dargestellten Maßnahmen leiten sich aus den Defiziten und Missständen sowie aus den Sanierungszielen und Handlungsräumen ab.

**9.1 Maßnahmen Stadtstruktur/ Gebäude****Neuordnungsbereiche**

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet vier Neuordnungsbereiche definiert - siehe auch Plan Nr. 15 – Maßnahmenkonzept.

Bereich A umfasst das historische Botnang an der Eltinger Straße. Ziel ist hier die städtebaulich prägnante Fläche angemessen aufzuwerten und einen Quartierszugang zu definieren. Dies kann durch Abbruch der bestehenden Gebäude, Grundstücksneuordnung und eine Wiedernutzung des Geländes mittels Neubebauung erfolgen. Hierbei soll durch entsprechende bauliche Kanten der öffentliche Raum unter Berücksichtigung des gegenüber liegenden Ensembles der Kirche und des denkmalgeschützten Pfarrhauses städtebaulich gefasst werden.

Im Bereich B kann durch Abbruch der bestehenden, untergenutzten und modernisierungsbedürftigen Gebäude das Quartier neu entwickelt und ergänzt werden. Neubebauungen sollen sich am Kontext der Quartiersstruktur orientieren. Eine Neuordnung kann jedoch auch unter Erhalt von Teilbebauungen erfolgen, was die innerörtliche Charakteristik erhalten und eine "besondere / eigenständige" Quartiersentwicklung fördern könnte. Neben der Wohnnutzung (z.B. Loftwohnungen im Bestand) stellt der östliche Entwicklungsbereich an der Franz-Schubert-Straße einen Standort für ergänzende Versorgungsnutzungen sowie gastronomische Einrichtungen in der Ortsmitte dar.

Bereich C umfasst das Gewerbegebiet in der Nöllenstraße. Die Grundstücksneuordnungen sowie der (Teil-)Abbruch und die Entsiegelung dienen dem Ziel der funktionalen und städtebaulich strukturellen Aufwertung des Gewerbegebietes. Neubebauungen sollten einen angemessenen Auss nutzungsgrad haben und Raumkanten zum Straßenraum ausbilden.

Der Bereich D umfasst die Neuordnung in der östlichen Regerstraße. Hier kann durch eine Verlegung die Erschließung des Gebäudes Regerstraße 60 verbessert werden. Dies soll im Osten des Neuordnungsbereiches erfolgen, sodass Flächen für eine Neubebauung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung oder Raum für Freiraumnutzung geschaffen werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Regerstraße und angrenzende Flurstücke zum Teil im Überflutungsbereich HQ 100 liegen. Hiervon sind die Flurstücke 850, 850/1, 850/2, 910/1-5 betroffen. Eine Nutzung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu entwickeln. Der Zugang zu den Gebäuden Regerstraße 44-54 soll weiterhin erhalten bleiben.

### **Änderung des Planungsrechtes**

Dem Ziel, die Wohnfunktion zu stärken, steht der bestehende Bebauungsplan "Bo 112" zwischen Regerstraße und Griegstraße/ Franz-Schubert-Straße (Nanz-Center und umliegende Gebäude) entgegen. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest. Durch eine Änderung des Planungsrechtes bezüglich der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet kann das Ziel einer größeren Nutzungsmischung erreicht werden. Das bereits eingeleitete Änderungsverfahren des Bebauungsplanes sollte mit dem entsprechenden Planungsziel der Festsetzung eines Mischgebietes abgeschlossen werden.

### **Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich**

Die Begutachtung des Gebietes hat gezeigt, dass vor allem die Quartiers- und Blockinnenbereiche dicht bebaut und stark versiegelt sind. Entsiegelungsmaßnahmen wie der Abbruch von nicht oder minder genutzten Gebäuden (z.B. Nebengebäuden) oder die Begrünung von bislang versiegelten Flächen, Tiefgaragendecken und Dächern dienen dem Ziel, die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern.

### **Aktivieren der Erdgeschosszonen**

Untergenutzte oder leerstehende Gebäude /-teile sind durch gebietsverträgliche Nutzungen zu aktivieren. 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, unter anderem zu prüfen, ob die Grundrisstypologien den heutigen Ansprüchen an Einzelhandel/Gewerbe oder an das Wohnen entsprechen. Störende Nutzungen wie z.B. Spielhallen oder ähnliche Vergnügungseinrichtungen sind zu verhindern. Dies betrifft auch Fremdwerbung als Nutzungsart im Mischgebiet, die in der Regel stadtbildverunstaltend wirkt und damit den Sanierungszielen regelmäßig widerspricht.

### **Sanierung und Modernisierung von Gebäuden**

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

## 9.2 Maßnahmen Straßenraum/ Erschließung

### Ruhender und fließender Verkehr

#### **Änderung der Verkehrsführung in einen Einbahnring (Alte Stuttgarter Straße , Franz-Schubert-Straße) - siehe Plan 15**

Eine Unterstützung für die Neugestaltung des Straßenraumes der stark frequentierten Franz-Schubert-Straße ist die Änderung der Verkehrsführung, um Flächen im Straßenquerschnitt zu gewinnen. Der bislang gegenläufig geführte Verkehr führt zu Behinderungen und unattraktiven, unsicheren Fußgängerverbindungen und damit zu einem belasteten Wohnumfeld.

Die Anordnung einer Einbahnstraße von Ost nach West in der Franz-Schubert-Straße ermöglicht eine Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der Erdgeschosslagen, die wiederum als bedeutend für die Stärkung der Mischung von Gewerbe und Wohnen in Botnang gesehen wird. Die Leiterstraßen Froberger Straße (von Nord nach Süd) und Schumannstraße (Gegenverkehr) bleiben von den Änderungen der Verkehrsführung unangestastet. Lediglich die August-Halm-Straße wird als Einbahnstraße (von Süd nach Nord) vorgesehen.

Mit der Änderung der vorgeschlagenen Verkehrsführung entsteht ein Einbahnring (Franz-Schubert-Straße von Ost nach West, Alte Stuttgarter Straße von West nach Ost) der weiterhin die Erreichbarkeit gut gewährleistet.

Unter Beteiligung der Verkehrsbehörde ist im weiteren Verfahren zu prüfen ob und inwieweit eine Änderung der Verkehrsführung zu einer belastenden Verlagerung des Verkehrs in andere Bereiche des Untersuchungsgebietes führt. Entscheidend für eine Umsetzung sind begleitende gestaltende Maßnahmen (z.B. Verengungen der Fahrbahn) im Straßenraum. Ohne diese würde der Verkehrsfluss zu Lasten des Wohnumfeldes und der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer beschleunigt.

#### **Verkehrsordnende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung**

Im Bereich der Hummelbergstraße sollen zur Unterbindung des Schleichverkehrs verkehrsordnende Maßnahmen vorgesehen werden mit dem Ziel, die Verbesserung der Wohnqualität, in diesem Bereich zu unterstützen.

#### **Kurzzeitparkbereich**

Als wichtig für Botnang wird die Konzentration des Einzelhandels im Ortskern gesehen. Der Erhalt und die Stärkung ist vorzusehen. Damit verbunden ist eine gute Erreichbarkeit mit notwendiger Parkierung. Vorhanden bzw. bei der neuen Ortsmitte geplant ist eine Tiefgarage. Dennoch ist der Bereich stark durch den Parkierungsdruck belastet. Ein Kurzzeitparkbereich im Bereich Griegstraße, westlicher Teil der Franz-Schubert-Straße und der südlichen Eltinger Straße soll ein langfristiges "Zuparken" des Bereiches vermeiden und das kurzzeitige Parken / hoher Wechsel zur Belegung der Erdgeschosszonen ermöglichen.

**Aufwertung Fußwegeverbindungen**

Bestehende zentrale Fußgängerwege sollen aufgewertet werden um die angestrebte attraktivere Vernetzung herzustellen. Außerdem sollen weitere Verbindungen realisiert werden, wie z.B. die im Maßnahmenplan dargestellte

Maßnahme 4, - Fußwegevernetzung Wengertstraße / Alte Stuttgarter Straße  
Der bislang nicht bestehende, jedoch als Parzelle festgelegte Fußweg von der Wengertstraße zur Alten Stuttgarter Straße soll zur besseren Vernetzung der Hanglagen mit dem Ortskern freigelegt und aktiviert werden.

und Maßnahme 5, - Fußwegevernetzung Nöllenstraße / Himmerreichstraße  
Zur Stärkung des Gewerbegebietes und zur Schaffung eines Puffers zwischen Wohnen und Gewerbe soll der bislang von der Himmerreichstraße zur Nöllenstraße verlaufende Fußweg verlegt werden.

**Gesicherte Fußgängerquerungen**

Zur sicheren Querung stark befahrener, teils unübersichtlicher Kreuzungen sollen an den markierten Stellen im beigefügten Maßnahmenplan Querungshilfen eingeplant werden. Die Verbesserung der fußläufigen Vernetzung wird so unterstützt.

**Barrierefreie Vernetzung**

Bestehende fußläufige Vernetzungen sollen wo möglich barrierefrei im Sinne von Rampenanlagen ausgebildet werden. Besonders die Verbindung Ortszentrum – Wohngebiet "Im Laihle" soll verbessert werden, so dass eine direkte Anbindung, an die Stadtbahnhaltestelle ermöglicht wird. Hierfür sollte die Treppenanlage zwischen Franz-Schubert-Straße und dem Bolzplatz durch eine Rampe ersetzt werden.

**Öffentlicher Straßenraum****Neuordnung des öffentlichen Straßenraums**

Die Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs ohne Qualitäten für Fußgänger und Bewohner ist in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes erkennbar. Vor allem in den markierten Bereichen (siehe Plan Nr. 15), dem Ortskern, ist dies deutlich. Durch Maßnahmen im Bereich der Parkierung sowie durch gestalterische Maßnahmen kann die Qualität des öffentlichen Raumes erhöht werden, Erdgeschosszonen mit Ladennutzungen aufgewertet werden, die Dominanz des Autoverkehrs gemildert und die fußläufigen Vernetzungen sicherer und attraktiver gemacht werden.

**Maßnahme 1: Neugestaltung Straßenraum Kauffmannstraße**

Die Neugestaltung sieht vor, die teilweise zweispurig angelegte Kauffmannstraße auf eine Fahrspur zu reduzieren. Die zweite kann durch einen entsiegelten Parkierungsstreifen mit Baumstandorten besetzt werden. Die Fußgänger- vernetzung Ortsmitte – Naherholung (Grünanlage am Buberlesbach) kann dadurch gestärkt werden.

**Maßnahme 2: Neuer Quartierseingang**

Der Auftakt der Eltinger Straße nördlich der Kauffmannstraße soll neugestaltet werden um Aufenthaltsqualität zu schaffen und den Bereich gestalterisch und optisch zusammenzuhalten. Gleichzeitig soll das Ziel der Stärkung der räumlichen Verknüpfung über die Reger-/Kauffmannstraße, sowie die Erlebbarkeit der historischen Stadtachse unterstützt werden.

**Maßnahme 3: Aufwertung Umfeld Stadtplatz Grieg-/Franz-Schubert-Straße**

Neben der Neuschaffung eines Stadtplatzes Kreuzung Grieg-/Franz-Schubert-Straße soll auch das unmittelbare Umfeld aufgewertet werden. Die Maßnahme verbessert die Aufenthaltsqualität, stärkt die fußläufige Vernetzung und bindet die bestehenden Flächen auch optisch mit dem neuen Stadtplatz zusammen.

**Abschnittsbildende Gestaltung im öffentlichen Raum**

Die Maßnahmen sehen vor, die im Plan markierten Kreuzungsbereiche durch Baumpflanzungen, ein sich vom Straßenbelag abweichenden Bodenbelag sowie durch Querungshilfen/-möglichkeiten qualitativ hochwertiger und sicherer zu machen. Die Linearität des Straßenraumes wird unterbrochen und wirkt damit verkehrsberuhigend.

Die Maßnahme unterstützt das Ziel der Aufwertung des Wohnumfeldes und beeinflusst die Qualität der Erdgeschosszonen nachhaltig. Zur abschnittsbildenden Gestaltung gehören auch die sogenannten "Baumtore".

**Begrünung des öffentlichen Raumes**

Eine Begrünung des öffentlichen Straßenraumes kann außer in der Kauffmannstraße aufgrund von geringen Straßenquerschnitten oder anderen Zwängen vorwiegend partiell / punktuell erfolgen.

Begrünungsmaßnahmen, wie sogenannte abschnittsbildende "Baumtore" an Kreuzungspunkten, können eine qualitative Verbesserung des Verkehrsraumes darstellen und fördern die Aufwertung des Wohnumfeldes.

**Urbane Platzbereiche**

Bei der Untersuchung wurden durch die umliegenden Nutzungen bzw. durch ihre Bedeutung zwei Bereiche (Kreuzung Eltinger Straße/ Furtwänglerstraße, Griegstraße/Franz-Schubert-Straße) definiert, die als urbane Platzbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität funktionieren und ihr Umfeld zu einer räumlichen Einheit verbinden sollen. Ziel ist die Stärkung der Vernetzung und des Ortskerns sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes.

**9.3 Gemeinbedarfseinrichtungen und Freiflächen****Sanierung Bürgerhaus**

Das Bürgerhaus soll im Zuge der Sanierung aufgewertet und modernisiert werden zur Sicherung der Quartiersfunktion.

Der Umbau der Griegstraße und damit verbunden auch der Bereich um das Bürgerhaus ist durch die Gesamtmaßnahme der "Neuen Ortsmitte" durch einen Bebauungsplan abgedeckt. Abweichend zum vorgesehenen Ausbau der Straße soll vor dem Bürgerhaus eine zusätzliche Vorzone als Aufenthaltsbereich mehr Qualität für das Bürgerhaus schaffen.

#### **Modernisierung Bolzplatz**

Der Bolzplatz ist in der Ortsmitte neben dem Spielplatz an der "Casa Pompa" einer der wichtigen Anlaufstellen für Kinder und Jugendliche. Der Zustand des Bolzplatzes in der Regerstraße entspricht durch den Asphaltboden und seinen Zustand jedoch nicht einem attraktiven, sicheren Freibereich für Kinder und Jugendliche. Eine Modernisierung und übersichtliche Gestaltung wird als erforderliche Maßnahme gesehen.

#### **Aufwertung Casa Pompa, Grünanlage am Buberlesbach und Spielplatz**

Die Casa Pompa und die umliegende Grünanlage am Buberlesbach/Spielplatz gehören zu den wichtigsten Naherholungsbereichen in Botnang. Durch eine Sanierung und Wiedernutzung der Casa Pompa kann ein wichtiger sozialer Treffpunkt reaktiviert werden. Die Aufwertung der umliegenden Flächen tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und Naherholungsbereiches sowie zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls bei.

### **10. 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 vorraussichtlich 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.



## 11. **Abgrenzung des Sanierungsgebietes** (Plan Nr. 16)

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

Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wird empfohlen, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes entsprechend deren Ergebnissen zu treffen und gegenüber dem Untersuchungsbereich an einigen Stellen zu erweitern bzw. zu reduzieren.

In wesentlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes konnte ein Sanierungserfordernis festgestellt werden, so dass insbesondere die Ortsmitte und deren Umfeld vom künftigen Sanierungsgebiet erfasst sein soll.

Im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes konnten neben dem Neuordnungsbereich an der Eltinger Straße objektbezogene wie auch stadträumliche Sanierungsbedarfe im Bereich der Einmündung der Furtwängler Straße festgestellt werden.

Hieraus ist, neben einzelnen Objektsanierungen, als Sanierungsmaßnahme formuliert, den Kreuzungsbereich Eltinger Straße unterhalb der Auferstehungskirche zusammen mit dem Neuordnungsbereich A gesamträumlich zu einem Quartierschwerpunkt und –ingang zu entwickeln. Es ist hierzu notwendig, die Abgrenzung auf die angrenzenden Baustrukturen und Grundstücke an der Furtwängler Straße auszuweiten; dies betrifft die Grundstücke Furtwänglerstraße 1, 5 und 7 sowie die Kirche mit ihrem unmittelbaren Umfeld.

Im Untersuchungsgebiet besteht aufgrund der baulichen und funktionalen Dichte ein Mangel an öffentlichen Aufenthaltsflächen allgemein und insbesondere an Grünflächen im Sinne eines attraktiven Wohnumfeldes. Damit ist der westlich angrenzende Grün- und Parkbereich ein wertvoller Freiraum für Botnang und besonders für die Menschen im Untersuchungsgebiet.

Das Nutzungsangebot, die Ausstattung und die Gestaltung der Flächen können diese wichtige Funktion für den Stadtbezirk derzeit nicht erfüllen. Eine Aufwertung durch Neugestaltung ist dringend notwendig und daher als Maßnahme der Sanierung formuliert. Zahlreiche Nennungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung unterstützen die Erforderlichkeit. Daher wird ein Teil des Parkes am Ende der Kauffmannstraße in das Sanierungsgebiet aufgenommen.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, Bereiche mit festgestelltem geringerem oder mit weniger umfangreichem Sanierungsbedarf nicht in die Abgrenzung des Sanierungsgebietes aufzunehmen. In diesen Bereichen wurden bereits viele private Objektsanierungen durchgeführt; quartiersbezogene Missstände wurden nicht festgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in diesen Bereichen eine positive städtebauliche Entwicklung auch ohne das Förderinstrument städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen erreicht werden kann. Als solche Bereiche sind die Grundstücke entlang der nordwestlichen Eltinger Straße, Grundstücke an der Kauffmannstraße, an der Hummelbergstraße und Wengertstraße sowie an der Vaihinger Landstraße zu nennen.

Eine Verkehrsberuhigung u.a. durch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung und durch Einschränkung oder Verhinderung von Schleichverkehren sollte durch verkehrsordnerische Maßnahme und Neugestaltung der Straßen im Rahmen der Instandhaltung erfolgen.

Im Gebiet bleiben soll jedoch der Kreuzungsbereich Vaihinger Landstraße/Brahmsweg. Hier sind Maßnahmen im öffentlichen Raum auch zur städtebaulichen Quartiersverbesserung vorgesehen.

Für die übrigen im Untersuchungsbereich 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, energetische Verbesserungen, Aufwertung des Wohnumfelds u.a.) und des öffentlichen Raumes als positive Entwicklungsimpulse zur Sicherung der städtebaulichen Funktion des Gebietes erreicht werden können.

Die Gesamtfläche der für eine Sanierungsabgrenzung vorgesehenen Flächen beträgt rund 18,4ha.

## 12. Verfahren zur Sanierungsdurchführung

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 umfassende und das vereinfachte Verfahren.

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 Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst 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.

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.

Unter Berücksichtigung der Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation sowie vor dem Hintergrund der formulierten Sanierungsziele und der Inhalte des Neuordnungskonzeptes bzw. Maßnahmenkonzeptes sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen überwiegend nicht zu erwarten. Es sind insbesondere keine Ordnungsmaßnahmen vorgesehen, die die Grundstücksausnutzung wesentlich erhöhen.

Die wesentlichen Sanierungsziele für das Gesamtgebiet werden zum und unter Erhalt der städtebaulichen Charakteristik des Ortes durchgeführt. Sie dienen zum Funktionserhalt des Gebietes aus dem keine Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.

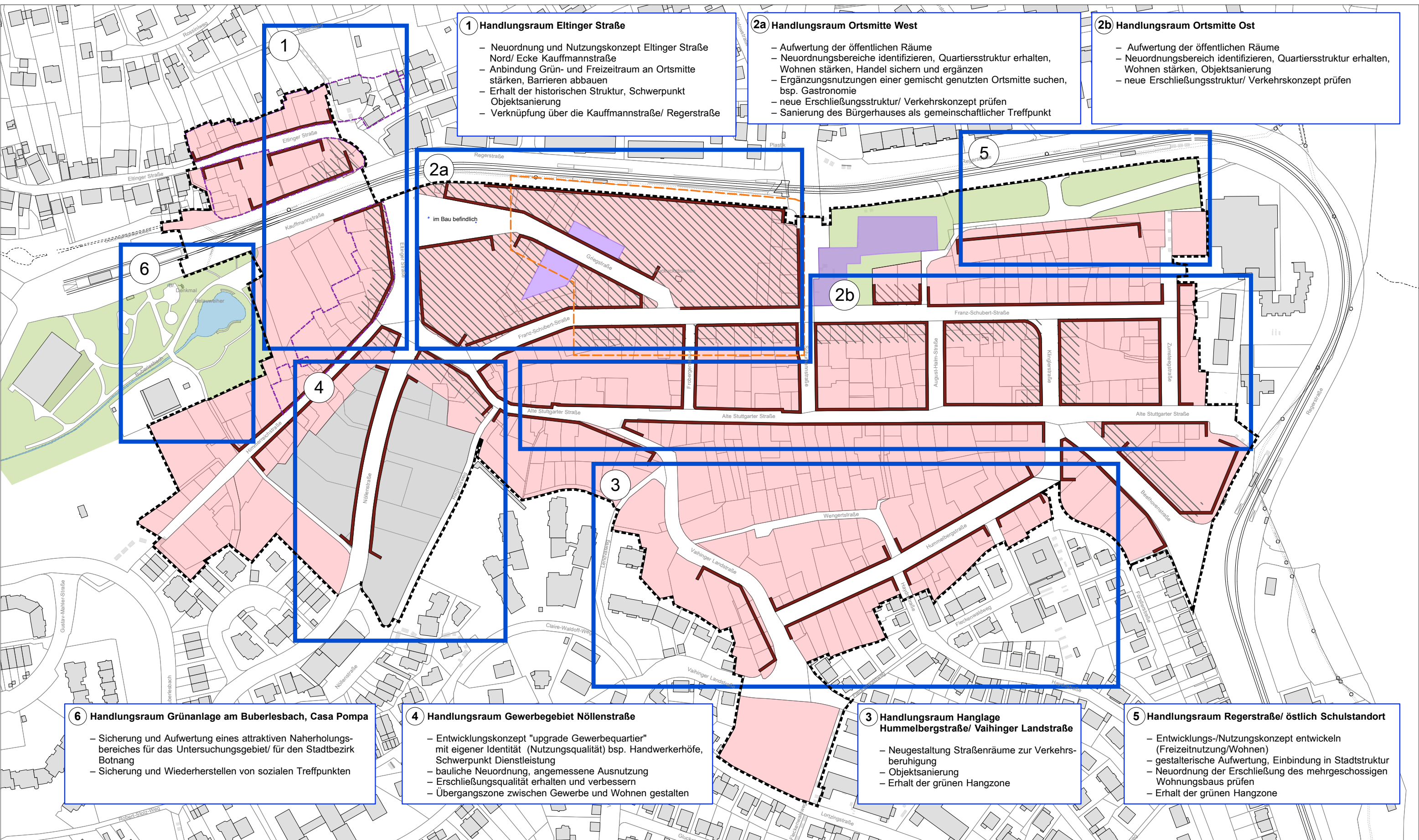
Im Bezug auf das Gesamtgebiet untergeordnet sind Neuordnungsbereiche definiert. Hier geht es vorrangig um ein Wiederherstellen der baulichen Struktur sowie der Sicherung und Wiederherstellung stadträumlicher Qualitäten, v.a. im Bereich der Eltinger Straße (Neuordnungsbereich A). Der Neuordnungsbereich B bietet großes Potenzial innerhalb der bestehenden Grundstücks- und Baustruktur die Wohnfunktion im Ortskern zu stärken. Im Bereich des Gewerbegebietes geht es um eine qualifizierte Nachverdichtung. Der Bereich D ist zu großen Teilen in städtischem Besitz.

Vor diesem Hintergrund sind weder für die Neuordnungsbereiche selbst noch für deren räumliches Umfeld Bodenwertsteigerungen aufgrund der Sanierung zu erwarten.

Die Maßnahmen im Straßenraum dienen neben der gestalterischen Aufwertung auch der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer unter Berücksichtigung der ortstypischen Struktur.

Eine Umsetzung der Sanierungsziele erscheint auch ohne Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. realistisch möglich.

aufgestellt:  
Stuttgart, den 27.07.2015  
Wick + Partner



**1 Handlungsraum Eltinger Straße**

- Neuordnung und Nutzungskonzept Eltinger Straße Nord/ Ecke Kauffmannstraße
- Anbindung Grün- und Freizeitraum an Ortsmitte stärken, Barrieren abbauen
- Erhalt der historischen Struktur, Schwerpunkt Objektsanierung
- Verknüpfung über die Kauffmannstraße/ Regerstraße

**2a Handlungsraum Ortsmitte West**

- Aufwertung der öffentlichen Räume
- Neuordnungsbereiche identifizieren, Quartiersstruktur erhalten, Wohnen stärken, Handel sichern und ergänzen
- Ergänzungsnutzungen einer gemischt genutzten Ortsmitte suchen, bsp. Gastronomie
- neue Erschließungsstruktur/ Verkehrskonzept prüfen
- Sanierung des Bürgerhauses als gemeinschaftlicher Treffpunkt

**2b Handlungsraum Ortsmitte Ost**

- Aufwertung der öffentlichen Räume
- Neuordnungsbereich identifizieren, Quartiersstruktur erhalten, Wohnen stärken, Objektsanierung
- neue Erschließungsstruktur/ Verkehrskonzept prüfen

**2a**

- im Bau befindlich

**5**

**2b**

**6**

**4**

**3**

**6 Handlungsraum Grünanlage am Buberlesbach, Casa Pompa**

- Sicherung und Aufwertung eines attraktiven Naherholungsbereiches für das Untersuchungsgebiet/ für den Stadtbezirk Botnang
- Sicherung und Wiederherstellen von sozialen Treffpunkten

**4 Handlungsraum Gewerbegebiet Nöllenstraße**

- Entwicklungskonzept "upgrade Gewerbequartier" mit eigener Identität (Nutzungsqualität) bsp. Handwerkerhöfe, Schwerpunkt Dienstleistung
- bauliche Neuordnung, angemessene Ausnutzung
- Erschließungsqualität erhalten und verbessern
- Übergangszone zwischen Gewerbe und Wohnen gestalten

**3 Handlungsraum Hanglage Hummelbergstraße/ Vaihinger Landstraße**

- Neugestaltung Straßenräume zur Verkehrsberuhigung
- Objektsanierung
- Erhalt der grünen Hangzone

**5 Handlungsraum Regerstraße/ östlich Schulstandort**

- Entwicklungs-/Nutzungskonzept entwickeln (Freizeitnutzung/Wohnen)
- gestalterische Aufwertung, Einbindung in Stadtstruktur
- Neuordnung der Erschließung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus prüfen
- Erhalt der grünen Hangzone

**Handlungsfelder Nutzung**

- Wohnen stärken und entwickeln
- Handel- und Dienstleistung sichern und entwickeln
- Zentraler Versorgungsbereich (nachrichtliche Übernahme Einzelhandelskonzept)
- Gewerbe erhalten und sichern
- Bildung, Kultur, Freizeit sichern und entwickeln

**Handlungsfelder Stadtstruktur**

- Raumkanten und Quartiersbildung fördern
- Sichern der historischen Struktur

**Für das gesamte Gebiet gilt:**

- Sicherung der Nutzungsmischung im Gebiet, insbesondere der Versorgungsangebote sowie der typischen Handwerkerstruktur
- Schaffung von Stadtstraßen mit Aufenthaltsqualität für alle Teilnehmer (IAV, Parken, Fußgänger, Radfahrer)
- Sicherung der städtebaulich prägenden Gebäudefassaden im Straßenraum
- Unterstützung privater Modernisierungsmaßnahmen zur Stärkung der Botnanger Ortsmitte / des Untersuchungsgebiets als Wohnstandort

Landeshauptstadt Stuttgart  
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

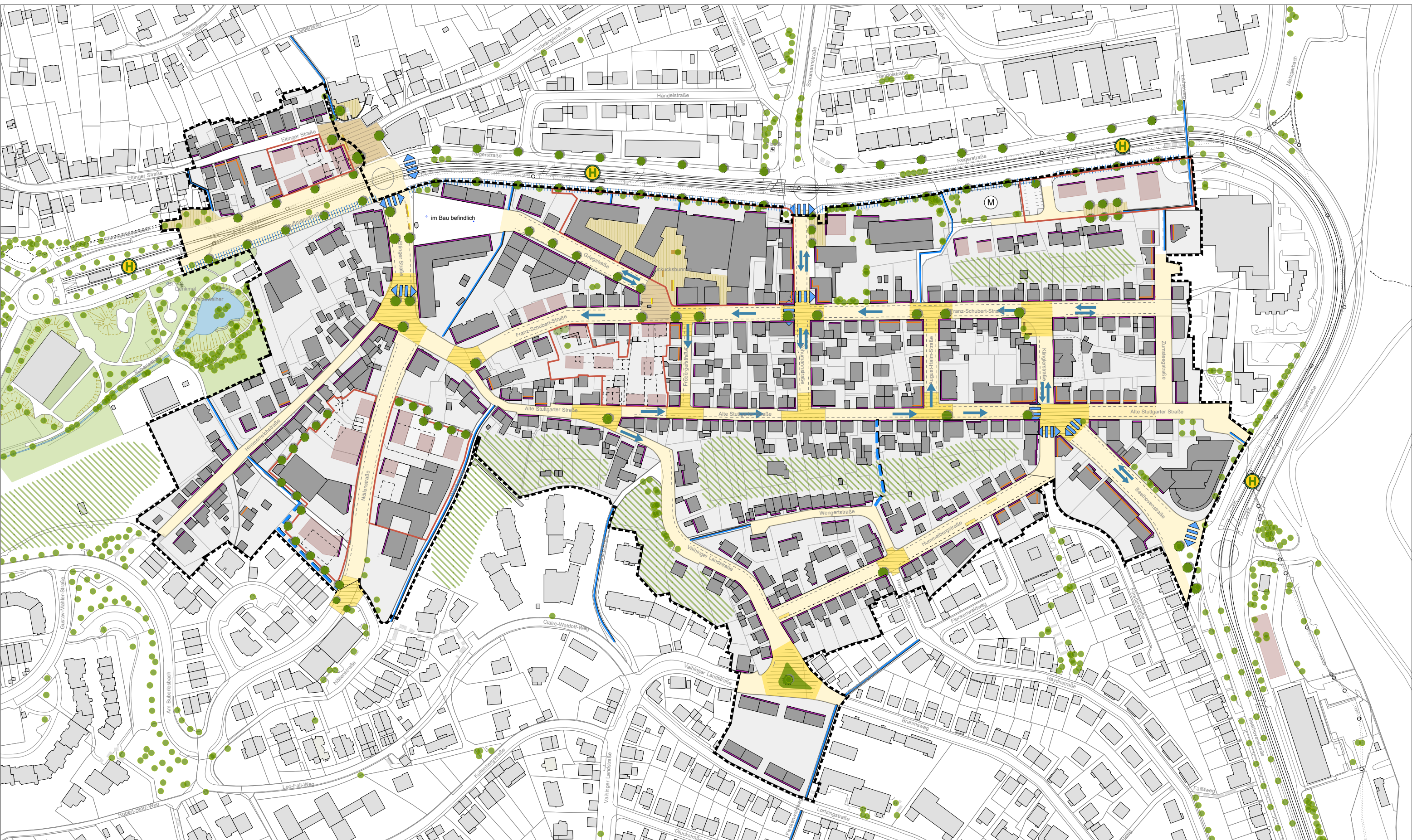
VU Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße-

**Ziele und Handlungsräume** **Plan 13**

M 1: 2.500

Planfertiger: **WICK + PARTNER**  
 ARCHITECTEN STADTPLANER  
 Gärtnerpfad 18 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de

Stand: 28.07.2015



**Stadtstruktur/Gebäude**

- Neuordnungsbereich
- Gebäude Bestand
- optionaler Baukörper
- Neubau, bauliche Ergänzung, Ersatzbau (schematisch strukturell)
- Gebäude Abbruch
- Raumkante

**Straßenraum / Erschließung**

- Ortsbildprägende Fassaden
- Straßenraumgestaltung, Neuordnung Querschnitt, Parkierung, Begrünung, Aufenthaltsqualität
- Abschnittsbildende Gestaltung Kreuzungsbereich
- Stadtplätze mit Einbeziehung des Verkehrsraumes

- Plätze und Fußgängerbereiche
- Fahrrichtung (nur in wesentlichen Straßen dargestellt)
- sichere Querungen
- bestehende Fußwege
- neue/ verlegte Fußwege
- attraktive fußläufige Verbindung / Vernetzungsraum

**Gemeinbedarfseinrichtungen und Freiflächen**

- Bäume neu, gestalterische Akzente
- Bäume Bestand
- M Modernisierung Bolzplatz
- Grünzonen / Hanglagen
- Park-/Freizeitanlage

Landeshauptstadt Stuttgart  
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

VU Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße-

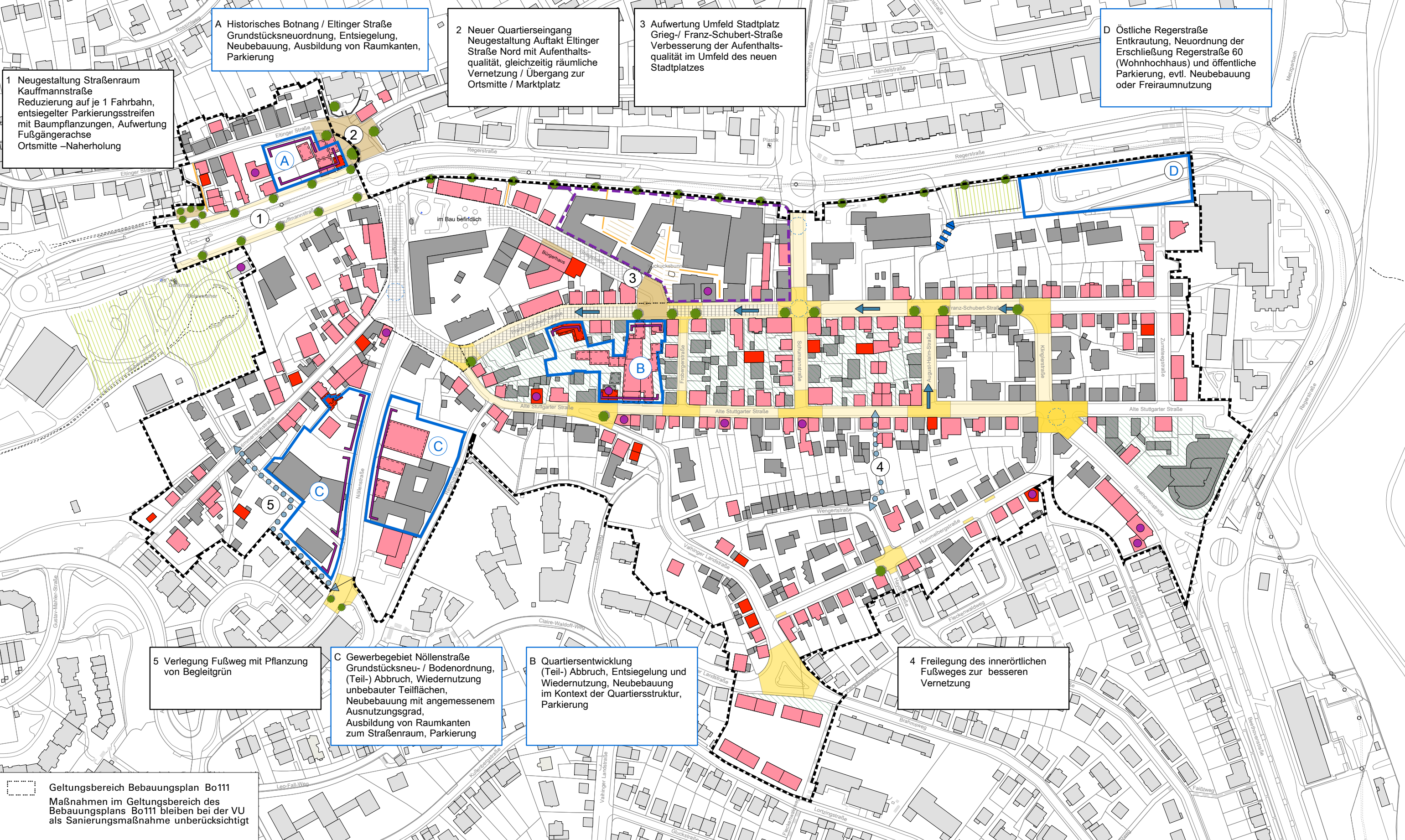
**Neuordnungskonzept** **Plan 14**

M 1: 2.500

0 10 50 100

Planfertiger: **WICK + PARTNER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 Gähkopf 18 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de

Stand: 28.07.2015



**1** Neugestaltung Straßenraum  
Kaufmannstraße  
Reduzierung auf je 1 Fahrbahn,  
entsiegelter Parkierungsstreifen  
mit Baumpflanzungen, Aufwertung  
Fußgängerachse  
Ortsmitte –Naherholung

**A** Historisches Botnang / Eltinger Straße  
Grundstücksneuordnung, Entsiegelung,  
Neubebauung, Ausbildung von Raumkanten,  
Parkierung

**2** Neuer Quartierseingang  
Neugestaltung Auftakt Eltinger  
Straße Nord mit Aufenthalts-  
qualität, gleichzeitig räumliche  
Vernetzung / Übergang zur  
Ortsmitte / Marktplatz

**3** Aufwertung Umfeld Stadtplatz  
Grieg-/ Franz-Schubert-Straße  
Verbesserung der Aufenthalts-  
qualität im Umfeld des neuen  
Stadtplatzes

**D** Östliche Regerstraße  
Entkrautung, Neuordnung der  
Erschließung Regerstraße 60  
(Wohnhochhaus) und öffentliche  
Parkierung, evtl. Neubebauung  
oder Freiraumnutzung

**5** Verlegung Fußweg mit Pflanzung  
von Begleitgrün

**C** Gewerbegebiet Nöllenstraße  
Grundstücksneu- / Bodenordnung,  
(Teil-) Abbruch, Wiedernutzung  
unbeauteter Teilflächen,  
Neubebauung mit angemessenem  
Ausnutzungsgrad,  
Ausbildung von Raumkanten  
zum Straßenraum, Parkierung

**B** Quartiersentwicklung  
(Teil-) Abbruch, Entsiegelung und  
Wiedernutzung, Neubebauung  
im Kontext der Quartiersstruktur,  
Parkierung

**4** Freilegung des innerörtlichen  
Fußweges zur besseren  
Vernetzung

Geltungsbereich Bebauungsplan Bo111  
Maßnahmen im Geltungsbereich des  
Bebauungsplans Bo111 bleiben bei der VU  
als Sanierungsmaßnahme unberücksichtigt

- Maßnahmen Stadtstruktur/Gebäude**
- Mögliche Neuordnungsbereiche
  - Abbruch und Neubebauung
  - Raumkanten
  - Gebäudezustand Stufe 3 – Erfordernis, Instandsetzung, Modernisierung
  - Gebäudezustand Stufe 4 – Hohe Erfordernis Instandsetzung/Modernisierung oder Abbruch/Neubau

- aktivieren untergenutzt/ leerstehender Gebäude / -teile, Grundrisstypologie prüfen
  - Änderung des Planungsrechtes
  - Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität: Entsiegelung, Begrünung, Gestaltung, Abbruch Nebenanlagen
- Maßnahmen Straßenraum / Erschließung**
- ergänzende Begrünung Straßenraum
  - Neuordnung des öffentlichen Straßenraums

- Abschnittsbildende Gestaltung, Gestaltung Bodenbelag, Querungshilfen, Baumpflanzungen
- Stadtplätze mit Einbeziehung des Verkehrsraumes/ Qualitätsverbesserung, Neuschaffung
- Verkehrsordnende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Fußwegeverbindungen aufwerten
- neue, geänderte Fußwegevernetzung

- Fußwegevernetzung über Rampe
  - gesicherte Fußgängerquerung
  - ← Änderung der Verkehrsrichtung, Einbahnsystem
  - Zone Kurzzeitparkbereich
- Maßnahmen Gemeinbedarfseinrichtungen und Freiflächen**
- Modernisierung und Aufwertung von gemeinschaftlichen Freiflächen (Umfeld Casa Pompea, Bolzplatz Regerstraße)

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

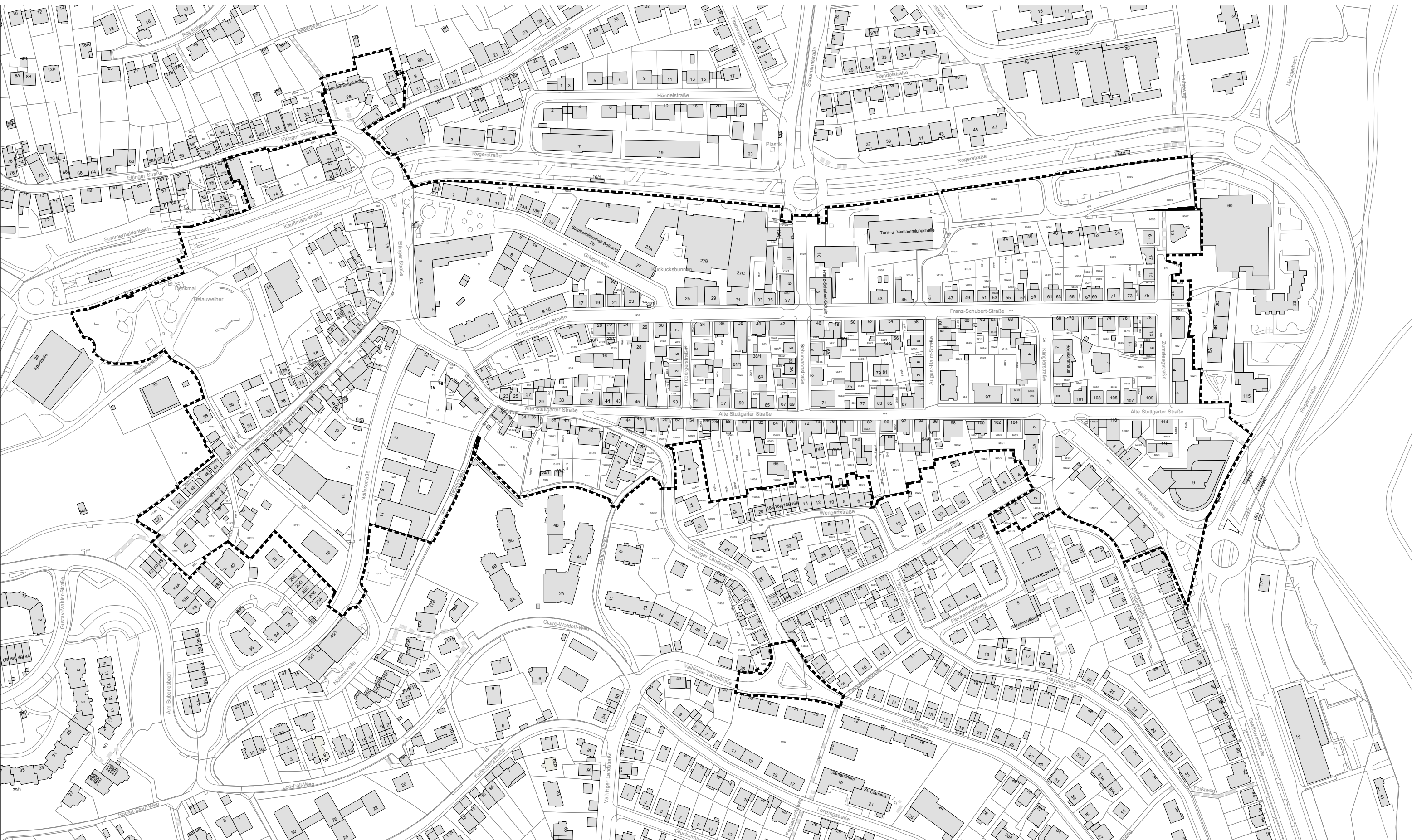
VU Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße-


**Maßnahmenkonzept** **Plan 15**


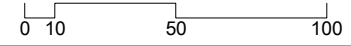


M 1: 2.500 0 10 50 100

Planfertiger: **WICK + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Galkhof 18 70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de

Stand: 28.07.2015



 **Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet**  
Größe 18,4ha

Landeshauptstadt Stuttgart Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung		
VU Botnang 1 - Franz-Schubert-Straße-		
<b>Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet</b>		<b>Plan 16</b>
M 1 : 2.500		
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gähkopf 18 70192 Stuttgart 0711-25509550 info@wick-partner.de	Stand: 28.07.2015