

Stuttgart, 08.11.2021

## Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach dem Baugesetzbuch für das Gebiet Stuttgart 33 -Katharinenplatz-

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	30.11.2021
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	06.12.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	14.12.2021

### Beschlussantrag

Für das Gebiet Stuttgart 33 -Katharinenplatz- wird der Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Umgrenzung ist im beiliegenden Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 6. Oktober 2021 (Anlage 2) dargestellt.

### Kurzfassung der Begründung

Im Umfeld der IBA-Maßnahme Züblin-Areal eröffnen sich Chancen für eine umfassende Aufwertung dieses heterogenen Gebiets. Eine fachübergreifende Abstimmung innerhalb der Verwaltung sowie Rückmeldungen aus dem Bezirk haben mehrere Schwerpunkte von städtebaulichen und sozialen Missständen deutlich gemacht, welche durch die Ausweisung eines Sanierungsgebiets behoben werden sollen. Diese werden in der ausführlichen Begründung näher erläutert.

Der Erneuerungsbedarf des Gebiets soll im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) nachgewiesen werden. Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 25,3 ha und umfasst Teile des SVG 4 -Leonhardsviertel- Hohenheimer Straße sowie östlich und nördlich daran anschließende Bereiche, in denen ebenfalls Handlungsbedarf gesehen wird. Vom Katharinenplatz aus erstreckt es sich im Westen von Pfarr- über Hauptstätter, Lazarett-, Katharinen-, Wilhelm-, Zimmermann- und Olgastraße, im Osten von Olga-, Archiv- und Alexanderstraße bis hin zum Park der Villa Scheufelen, der Hohenheimer und Nagelstraße sowie der Lorenzstaffel.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen betragen geschätzt rd. 60.000 € 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 mit Abgrenzung

## Ausführliche Begründung

Der Gemeinderat hat Ende 2012 als Ergebnis einer gesamtstädtischen Erhebung zu städtebaulichen und sozioökonomischen Defiziten einen Beschluss über die Festsetzung neuer Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG) gefasst (GRDRs 322/2012). Die Gebiete mit den größten Defiziten sollen schrittweise im Rahmen vorbereitender Untersuchungen (VU) vertieft geprüft werden, um anschließend ganz oder teilweise als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt zu werden.

Das darin aufgeführte SVG 4 Leonhardsviertel – Hohenheimer Straße wurde in der Vorlage zur Prioritätensetzung (GRDRs 210/2021) im Sommer 2021 als nächstes mögliches Gebiet für solche vorbereitenden Untersuchungen genannt, da sich im Umfeld der IBA 2027-Maßnahme Züblin-Areal realistische Möglichkeiten für die Aufwertung dieses Gebiets eröffnen.

Im Gebiet existiert bereits eine Gruppe aus engagierten und an der Aufwertung ihres Wohnquartiers interessierten Bürgerinnen und Bürgern, die Initiative „Zukunft Leonhardsvorstadt“ ([www.zukunft-leonhardsvorstadt.de](http://www.zukunft-leonhardsvorstadt.de)). Sie wurde im Rahmen der IBA 2027 ins Leben gerufen. Ein von der Stadt beauftragtes, externes Büro organisiert diese Bürgerbeteiligung, die bis 2027 weiterlaufen soll. Ferner hat innerhalb der Verwaltung ein fachübergreifender Austausch zum Untersuchungsgebiet stattgefunden. Eine inhaltliche Abstimmung zwischen IBA 2027-Projekten und Projekten/Themen in einem künftigen Sanierungsgebiet ist wegen der teilweisen räumlichen und zeitlichen Überlappung besonders wichtig, beides ergänzt sich aber schlüssig im Sinne eines Mehrwerts für das Quartier.

Im Wesentlichen lassen sich folgende Mängel und Missstände benennen, die eine Ausweisung eines Sanierungsgebiets rechtfertigen könnten:

- Von Armut betroffen – die Bandbreite des Armutsindex reicht im Untersuchungsgebiet von durchschnittlicher bis starker Betroffenheit
- Fehl- und Unternutzungen, Leerstand von gewerblich genutzten Einheiten und trading down
- Vielzahl modernisierungsbedürftiger Gebäude
- Fehlende Identität
- Straßenräume mit Mängeln (Umfeld Züblin-Areal, Olgastraße, Alexanderstraße)

Die vorbereitenden Untersuchungen werden voraussichtlich weitere Missstände aufzeigen. Um die bereits offen erkennbaren, oben beschriebenen Problemlagen zu beheben sind beispielsweise folgende Maßnahmen denkbar:

- Abbruch/Umbau/Neubau Züblinparkhaus (IBA 2027-Projekt)
- Wohnumfeldverbesserungen
- Grün- und Spielflächen aufwerten
- Straßenumgestaltungen (z.B. Olgastraße)
- Soziale Infrastruktur stärken

Die vorbereitenden Untersuchungen erheben die städtebaulichen und sozialen Mängel und Missstände und schätzen ein, ob und mit welchen Mitteln die Defizite des Gebiets durch ein Sanierungsverfahren behoben werden können. Sie ermöglichen so eine fachgerechte Entscheidung darüber, ob die Ausweisung eines Sanierungsgebiets gerechtfertigt ist.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen vom Amt für Stadtplanung und Wohnen an ein qualifiziertes Büro vergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung. Entsprechend dem beiliegenden Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 6. Oktober 2021 (Anlage 2) wird die Umgrenzung des Untersuchungsgebiets mit einer Fläche von rd. 25,3 ha vorgeschlagen. Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile des SVG 4 Leonhardsviertel - Hohenheimer Straße sowie östlich und nördlich daran anschließende Bereiche, in denen ebenfalls Handlungsbedarf gesehen wird. Vom Katharinenplatz aus erstreckt es sich im Westen von Pfarr- über Hauptstätter, Lazarett-, Katharinen-, Wilhelm-, Zimmermann- und Olgastraße, im Osten von Olga-, Archiv- und Alexanderstraße bis hin zum Park der Villa Scheufelen, der Hohenheimer und Nagelstraße sowie der Lorenzstaffel. Ziel ist es, die Untersuchungen bis Ende 2022 abzuschließen und die Erkenntnisse in die Entscheidung des Gemeinderats über Anträge zur Städtebauförderung für das Programmjahr 2023 einfließen zu lassen.

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

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