

Stuttgart, 30.10.2017

## Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach dem Baugesetzbuch für das Gebiet Stuttgart 32 -Gaisburg-

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	28.11.2017
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	29.11.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.12.2017

### Beschlussantrag

Für das Gebiet Stuttgart 32 -Gaisburg- wird der Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Umgrenzung ist im beiliegenden Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 16. Oktober 2017 (Anlage 2) dargestellt.

### Kurzfassung der Begründung

Den Rahmen für neu festzulegende Sanierungsgebiete bilden üblicherweise die Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG). Das Stadtviertel Gaisburg war bislang nur im nördlichen Bereich als SVG definiert. Hier wurde eine Sanierung bereits durchgeführt. Der Bereich südlich der Talstraße war in den SVG nur in Teilen enthalten.

Aus Sicht des Bezirksbeirats Ost gibt es jedoch eine Vielzahl an städtebaulichen Defiziten, welche mit Hilfe von Sanierungsfördermitteln beseitigt werden könnten, z.B. mangelhafte Straßen- und Platzgestaltungen, Einzelhandel und die Stadtstruktur (fehlende Raumkanten, ungenutzte oder untergenutzte Grundstücke). Der Bezirksbeirat Ost hat in der Sitzung vom 22. April 2015 einen interfraktionellen Antrag auf Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gestellt. Zur Überprüfung der vom Bezirksbeirat dargestellten Probleme fand am 15. Januar 2016 eine Ortsbegehung mit Vertretern des Bezirksbeirats und des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung statt, bei der dieser Eindruck bestätigt wurde. Die Begehung hat mehrere Schwerpunkte ergeben, die die Ausweisung eines Sanierungsgebiets rechtfertigen könnten. Diese werden in der ausführlichen Begründung erläutert. Zu ähnlichen Ergebnissen kam eine studentische Masterarbeit zum Thema „Instrumente der sozialverträglichen Stadterneuerung am Beispiel der VU in Stuttgart-Gaisburg“.

Durch diese Arbeit ist ein Großteil der erforderlichen Erkenntnisse zur Antragstellung für ein Förderprogramm bereits vorhanden. Die noch fehlenden Daten sollen im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen gewonnen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen betragen geschätzt rd. 40.000 €. Dieser Betrag ist bei Aufnahme in ein Förderprogramm 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 als Ergebnis einer gesamtstädtischen Erhebung zu städtebaulichen und sozioökonomischen Defiziten einen Beschluss über die Festsetzung neuer Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG) gefasst (GR Drs 322/2012). Diese Gebiete sollen schrittweise im Rahmen vorbereitender Untersuchungen (VU) vertieft geprüft, um anschließend ganz oder teilweise als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt zu werden.

Gaisburg wurde trotz der in Teilbereichen erkannten städtebaulichen und sozialen Mängeln bei der SVG-Fortschreibung nicht berücksichtigt, da das Hauptkriterium - eine Überlappung dieser Missstände - zu diesem Zeitpunkt nicht feststellbar war.

Unabhängig davon besteht die Möglichkeit, aufgrund vorhandener rein städtebaulicher Missstände auch ein Gebiet außerhalb der SVG-Festlegung im Rahmen einer VU zu prüfen, wenn der Bedarf erkennbar ist. Der Bezirksbeirat Ost hat in der Sitzung vom 22. April 2015 einen interfraktionellen Antrag auf Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gestellt. Zur Überprüfung der Sanierungsnotwendigkeit in Gaisburg fand am 15. Januar 2016 eine Ortsbegehung statt.

Die Begehung hat mehrere Schwerpunkte ergeben, die die Ausweisung eines Sanierungsgebiets rechtfertigen:

### Landhausstraße

Der Einzelhandel in der Landhausstraße rund um die Haltestelle Gaisburg ist rückläufig. Es gibt viele gewerbliche Leerstände. Es fehlt die Qualität eines städtebaulichen Zentrums mit Aufenthaltsqualität.

### Hornbergstraße

Die Hornbergstraße ist die älteste Straße von Gaisburg. Ein Teil der Hornbergstraße ist gepflastert; dies führt durch den Autoverkehr zu einer erheblichen Lärmbelastung.

### Schurwaldstraße

Die Schurwaldstraße gilt als Schleichweg für Autofahrer, die das hohe Verkehrsaufkommen der Talstraße meiden möchten. Außerdem zeigen sich hier sowohl Modernisierungsbedarfe als auch Potential zur Entwicklung von Grundstücken.

### Comburgstraße

Die Kreuzung Comburg / Hagbergstraße bietet eine überdimensionierte asphaltierte Fläche die geeignet ist für eine Begrünung / Baumbepflanzung, sowie für zusätzliche PKW – Stellplätze. Der ehemalige Schulgarten an der Comburgstraße bietet Potential für eine Aussichtsplattform.

### Faberstraße

Die Kreuzung Faberstraße / Alfdorferstraße kann als Ortsmitte mit hohem Gestaltungsbedarf und -potential definiert werden. Unterhalb der Gaisburger Kirche befindet sich ein historischer, erhaltenswerter Gebäudebestand mit zum Teil hohem Sanierungsbedarf.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über weite Teile des Stadtteils Gaisburg und umfasst ca. 32,2 ha. Begrenzt wird das Untersuchungsgebiet durch das Klingenbachtal im westlichen Bereich sowie durch die Wangener Straße im östlichen Bereich, die zum Stadtteil Stuttgart Wangen hinführt. Südlich wird der besiedelte Bereich von Gaisburg durch das stark ansteigende Gelände flankiert. Als wichtigste Querverbindung durch das Untersuchungsgebiet ist die Landhausstraße mit ihrer Stadtbahntrasse zu nennen. Im nördlichen Bereich thront die evangelische Kirche Gaisburg auf dem Bergsporn (Bereich zwischen der evangelischen Kirche und der Landhausstraße) mit Sichtbeziehungen in das Neckartal.

Die genaue Abgrenzung ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 2) dargestellt.

Durch die nachstehend dargestellten, bereits vorliegenden Erkenntnisse aus der Masterarbeit können die noch fehlenden Aspekte mit einer vereinfachten vorbereitenden Untersuchung erhoben werden.

Im Zuge der Bestandsaufnahme konnten Bereiche mit städtebaulichen Defiziten und vermehrtem Modernisierungsrückstand ermittelt und die Eindrücke aus der Ortsbegehung bestätigt werden. Der Modernisierungsrückstand bezieht sich einerseits auf den Gebäudezustand, andererseits auch schwerpunktmäßig auf den Zustand des öffentlichen Raums. Bei der Grobanalyse wurden für den Untersuchungsbereich im Wesentlichen folgende Mängel und Missstände festgestellt:

- Gestalterische Defizite im öffentlichen Stadtraum allgemein
- Funktionale und gestalterische Mängel wichtiger Platz- und Freiflächen
- Trading-down-Symptome in den Erdgeschosszonen
- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände bei Wohngebäuden
- Einschränkung der Wohnqualität in Teilbereichen aufgrund hoher Baudichte
- Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des Verkehrs, hoher Parkierungsdruck
- Barrierewirkung verkehrsbelasteter Straßen

Aus diesen Erkenntnissen können folgende exemplarische Ziele der künftigen Sanierung formuliert werden:

Eigentum öffentliche Hand:

- Identitätsstiftendes Zentrum errichten – Vorschlag „alte & neue Mitte Hornbergstraße“
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten und Straßenbegleitgrün stärken
- Störende Nutzungen bzw. Nutzungsunverträglichkeiten abbauen oder umstrukturieren
- Hohen Parkierungsdruck durch Parkraummanagement entschärfen

Privates Eigentum:

- Mängel in der Bausubstanz beheben, prioritär ist die energetische Sanierung

Übergreifend:

- Das Gemeinwesen stärken, durch Beteiligung und durch ein Bürgerbüro bzw. Stadtteilmanagement und Begegnungsstätten vor Ort
- Vereine und Initiativgruppen fördern und stärken

Durch die vorangegangene Master-Thesis sind bereits erhebliche funktionale und gestalterische Defizite im gesamten Untersuchungsbereich erkannt und dokumentiert. Um insgesamt feststellen zu können, ob Missstände und Mängel vorhanden sind, die die Durchführung eines Sanierungsverfahrens rechtfertigen, ob diese durch ein Sanierungsverfahren behoben werden können und welche Maßnahmen hierfür erforderlich werden, sind für den genannten Bereich vorbereitende 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 Städtebauförderung. Entsprechend dem beiliegenden Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 16. Oktober 2017 wird die Umgrenzung des Untersuchungsgebiets mit einer Fläche von rd. 32 ha vorgeschlagen. Ziel ist die Untersuchungen bis Mitte 2018 abzuschließen und die Erkenntnisse in die Entscheidung des Gemeinderats über Anträge für das Programmjahr 2019 einfließen zu lassen.

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.