

Sanierungsgebiet Vaihingen 3 - Dürtlewang-/vorbereitende Untersuchungen

a. Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung zu den vorbereitenden Untersuchung (VU) Dürtlewang

Verfahrensstand

Der Stadtteil Dürtlewang wurde am 22. November 2012 vom Gemeinderat als neues Stadterneuerungsvorranggebiet festgelegt (GRDRs 322/2012). Die Stadterneuerungsvorranggebiete können auch als Sanierungsverdachtsgebiete bezeichnet werden. Die Abgrenzung der neueren Gebiete erfolgte mittels Auswertung sozioökonomischer und städtebaulicher Untersuchungen.

Vorbereitende Untersuchungen

Am 25. Februar 2014 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch für das Gebiet Vaihingen 3 -Dürtlewang- beschlossen (GRDRs 21/2014). Die vorbereitenden Untersuchungen fanden 2014 statt.

Rücklauf der Befragung

Von 2836 verteilten Fragebögen wurden 701 Fragebögen zurückgegeben (Rücklaufquote 24,72 %).

Folgende Themen sind bei der Bürgerbeteiligung zur vorbereitenden Untersuchung vorgebracht worden:

Ergebnis der Befragung/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
1. Positiv bewertet wurde die gute, fußläufig erreichbare Nahversorgung mit Bäcker, Café	-	-
2. Als Defizite wurden benannt:		
<u>fehlende Einkaufsmöglichkeiten</u> für den täglichen Bedarf (Nahversorgung) wie z. B. Apotheke, Drogerie, Metzger, Ärzte, Restaurant, Post, Lebensmittel-/Supermarkt	Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine zukunftsfähige Entwicklung als Zentrum des Stadtteils Dürtlewang zu ermöglichen. Die SO-Festsetzung bietet einen Anreiz zur Ansiedlung eines Nahversorgungseinzelhandelsbetriebs. Diese zentrale Funktion soll auch durch eine entsprechende Nutzungsmischung im angrenzenden Mischgebiet gekennzeichnet sein.	teilweise

	<p>Neben Einzelhandelsnutzungen sollen gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht werden.</p> <p>Welche der zulässigen Nutzungen tatsächlich angesiedelt werden, entscheiden die Eigentümer.</p>	
Unattraktive und fehlende <u>fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten</u>	Siehe oben	teilweise
<u>Ladensterben, Leerstände</u> , schlechter Zustand	Siehe oben	teilweise
3. Folgende Wünsche und Anregungen wurden vorgebracht:		
<u>Wiederbelebung der Ladenstraße</u> (Umgestaltung, Modernisierung, Schaffung attraktiver Einkaufsmöglichkeiten) Ansiedlung von Bioladen, Textiliengeschäft, Apotheke, Drogerie, Schuhgeschäft, Post, Gastronomie, Metzger, Ärzte etc.	<p>Siehe oben</p> <p>Durch folgende Maßnahmen soll die Ladenstraße und ihr Umfeld attraktiver gestaltet bzw. die Voraussetzungen für entsprechende Nutzungen geschaffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung der Osterbronnstraße, • Verbreiterung der Gehwege, • Sicherung der öffentlichen Grünfläche, • Erhöhung des Maß der baulichen Nutzung • Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Magnet durch Festsetzung eines SO-Gebiets 	teilweise
<u>Ansiedlung eines Einkaufszentrums</u> , SB-Lebensmittelmarkt, Lebensmittelvollsortimenter	Im Sondergebiet wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren zulässig sein sollen. Durch die Beschränkung auf diese Sortimente	teilweise

	kann von einer Grundversorgung ausgegangen werden.	
<u>Kleine Lebensmittelläden</u> sollen angesiedelt werden	In den Erdgeschossen des Mischgebiets und des Sondergebiets sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Insbesondere im Mischgebiet sind damit auch kleinere Lebensmittelläden möglich.	teilweise
<u>Verbesserung der Grundversorgung</u> auch für ältere Menschen	Siehe oben Die Sicherung und Stärkung des E-Zentrums Dürrolewang soll der Nahversorgung dienen, vor allem für ältere Menschen, Familien und Personengruppen ohne Zugriff auf ein Fahrzeug.	teilweise
Sicherung/Verbesserung der <u>fußläufig erreichbaren Nahversorgung</u>	Siehe oben	teilweise
<u>Öffnung der Ladenstraße zur Osterbronnstraße</u>	Eine Öffnung der Ladengeschäfte ist sowohl zur Osterbronnstraße als auch zum Park möglich.	teilweise
<u>Betonung der Durchgänge</u> von der Osterbronnstraße zur Ladenstraße und deren attraktive Gestaltung	Durch die Festsetzung von Pflanzverpflichtungen und die Festsetzung von Gehwegen/Gehrechtsflächen wird die Erlebbarkeit der öffentlichen Grünfläche von der Osterbronnstraße aus ermöglicht.	teilweise
<u>Gastronomie mit Außenbewirtung</u> zur Osterbronnstraße	Die Außenbewirtung kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die getroffenen Festsetzungen stehen dem nicht entgegen.	nein
<u>Schaffung von Wohnraum</u> statt Läden	Eine ausschließliche Nutzung als Wohngebiet würde sowohl dem Flächennutzungsplan als auch dem Zentren- und Einzelhandelskonzept widersprechen. Im Bereich des Sondergebiets sind in den Obergeschossen nur Wohnungen bzw. Kindertagesstätten zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind im Misch- und Sondergebiet nur in den Erdgeschossen zulässig. Damit kann die auch von weiten Teilen der Einwoh-	nein

	nerschaft gewünschte Nutzungsmischung (siehe Anregung oben) erreicht werden.	
<u>Schaffung eines Stadtteilzentrums/ Bürgertreff/Vereine</u>	Die Schaffung eines Stadtteilzentrums, Bürgertreffs oder Vereinstreff ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Mischgebiet möglich. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden dort zugelassen. Die Bauflächen im Geltungsbereich befinden sich jedoch in privatem Eigentum, so dass die Stadt keinen Zugriff auf diese Flächen hat.	nein
<u>Erhalt, Pflege, Modernisierung und Verbesserung der Grünfläche (Sanierung der Brunnen, Möblierung)</u>	Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird die bestehende Grünfläche gesichert. Die bestehenden Bäume können ebenfalls gesichert werden. Durch die Aufweitung der Zugänge zur öffentlichen Grünfläche sowie durch die Festsetzung von Wegen bzw. Gehrechtenflächen wird die Wahrnehmung der Grünfläche verbessert. Der oberirdische Wasserlauf wird nach Westen verlängert. Die konkrete Gestaltung der Grünfläche, Pflege-, Sanierungs- und Möblierungsmaßnahmen können im Bebauungsplan nicht geregelt werden.	nein
<u>Keine 5 geschossigen Gebäude</u>	Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 14. Oktober 2014 mehrheitlich beschlossen, dass eine bis zu 5 geschossige Bebauung im Bereich des Sondergebiets (Osterbronnstraße 50) zulässig sein soll.	nein

Übersicht über die Nennungen der einzelnen Themen:

Als Defizite wurden benannt: (Übersicht über die am häufigsten genannten Themen)

Fußläufige Grundversorgung	147 Nennungen
Verödung der Ladenstraße	80 Nennungen
Fehlende Branchen	46 Nennungen
Fehlender Supermarkt	16 Nennungen

Als Anregungen und Wünsche wurden benannt: (Übersicht über die am häufigsten genannten Themen)

Wiederbelebung Ladenstraße	84 Nennungen
Ansiedlung Supermarkt	75 Nennungen
Sicherung fußläufigen Branchenmix	60 Nennungen
Wohnen statt Läden	2 Nennungen
Öffnung zu Osterbronnstraße	1 Nennung
Ablehnung 5 Geschosse	1 Nennung

Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen und Antrag in das Förderprogramm

Im Oktober 2014 wurde der Antrag für die Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ gestellt. Der Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen ist im Februar 2015 im Ausschuss für Umwelt und Technik sowie im Bezirksbeirat erfolgt.

b. Sanierungsgebiet Vaihingen 3 - Dürtlewang -

Mit Zuwendungsbescheid vom 16. März 2015 wurde das Gebiet Vaihingen 3 -Dürtlewang- in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 1,2 Mio. € (60 %) aufgenommen.

Am 15. Oktober 2015 hat der Gemeinderat die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Vaihingen 3 -Dürtlewang- gemäß § 142 BauGB beschlossen (GRDRs 636/2015).

Allgemeine Ziele der Stadterneuerung sind die Verbesserung, energetische Modernisierung und bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestands sowie die Attraktivierung des Wohnumfelds, die Stärkung des bestehenden Zentrums, die Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts sowie Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demographischen Wandel. Schwerpunkt im Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ ist zusätzlich die Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets.

Für das Sanierungsgebiet Sanierung Vaihingen 3 -Dürtlewang- werden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Revitalisierung der Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen und wohnverträglichem Gewerbe
- Attraktivierung der vorhandenen Spielplätze und Grünanlagen
- Attraktivierung des Fuß- und Radwegenetzes
- Qualitative Verbesserung der öffentlichen Straßenräume in Gestaltung und Funktion
- Sicherung und Stärkung als Wohnstandort
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Stärkung der sozialen Infrastruktur
- Schaffung von Raum für bürgerschaftliches Engagement

Um diese Ziele zu erreichen, sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Revitalisierung der Ladenzeile südlich der Osterbronnstraße
- Umgestaltung des Dürtlewang-Parks
- Umgestaltung der Osterbronnstraße
- Revitalisierung des mittleren Querwegs
- Stärkung der Wegeverbindung Park / südl. Freizeitbereich
- Fortsetzung Straßenraumgestaltung Galileistraße

Die Beauftragung eines Stadtteilmanagements (GRDRs 1225/2015) sowie eines Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenbetreuers (GRDRs 1320/2015) wurden am 23. Februar 2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen. Die Verträge wurden zum 1. März 2016 mit einer vorläufigen Laufzeit von 2 Jahren abgeschlossen.

Am 8. April 2016 wurde das Stadtteilbüro in der Osterbronnstraße 60 eröffnet. Die Auftaktveranstaltung zur Sozialen Stadt Dürtlewang fand am 27. April 2016 im katholischen Gemeindesaal statt. Am 9. Mai 2016 tagte die 1. Themengruppe der Sozialen Stadt Dürtlewang im Stadtteilbüro, weitere Themengruppen-Sitzungen folgten am 30. Mai 2016, am 1. Juni 2016 und am 8. Juni 2016.