

Kurzbericht

Vorbereitende Untersuchungen Stuttgart 31 -Kaltental-

1. Anlass der vorbereitenden Untersuchungen

Das Untersuchungsgebiet umfasst den zentralen Bereich des Stadtteils Kaltental im Stadtbezirk Süd. Im Rahmen der Festlegung von Stadterneuerungsvorranggebieten (SVG) wurden grundsätzliche Sanierungserfordernisse festgestellt. Durch die vorbereitenden Untersuchungen ist nun festzustellen, ob Mängel und Missstände vorhanden sind, die die Durchführung eines Sanierungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch mit Unterstützung der Städtebauförderung rechtfertigen.

2. Das Untersuchungsgebiet

2.1 Abgrenzung und Gebietscharakteristik

Das rund 42 Hektar große Untersuchungsgebiet erstreckt sich entlang der Böblinger Straße und umfasst wesentliche Teile von Kaltental. Im Norden endet das Gebiet an der Vogelrainstraße auf Höhe der Stadtbahnhaltestelle „Heslach Vogelrain“. In südlicher Richtung verläuft das Untersuchungsgebiet beidseitig entlang der Böblinger Straße und bindet die angrenzenden Wohnquartiere und Einzelgebäude mit ein. In westlicher Richtung erstreckt sich die Abgrenzung parallel zur Fuchswaldstraße und Schliffkopfstraße bis über die Einmündung der Schwarzwaldstraße hinaus. Im Osten erstreckt sich das Untersuchungsgebiet entlang der Burgstraße und verläuft in südlicher Richtung ab der Kreuzung Burgstraße und Ruggerstraße parallel zur Engelboldstraße. Im Süden wird das Untersuchungsgebiet an der Böblinger Straße abgegrenzt und endet schließlich an der Gabelung von Kaltentaler Abfahrt und Böblinger Straße.

Im Norden ist der Stadtteil weitgehend durch Wohnbebauung geprägt, wohingegen das Gebiet im südlichen Bereich beiderseits der Böblinger Straße eine heterogene Struktur aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung aufweist. Auf Höhe der Stadtbahnhaltestelle Kaltental befinden sich vereinzelt Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote. Am Standort der ehemaligen Höhenburg Kaltental befindet sich heute die katholische St. Antonius Kirche. Die evangelische Thomaskirche liegt am Hang gegenüber.

2.2 Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet umfasst den historischen Ortskern von Kaltental mit einigen wenigen Kulturdenkmalen und ein paar weiteren, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerten Gebäuden. Zu den markantesten Gebäuden zählen sicherlich die beiden Kirchen. Hervorzuheben ist an dieser Stelle noch die alte Meierei (Burgstraße 34) sowie die als archäologisches Kulturdenkmal eingeordnete Fläche der abgegangenen Burg Kaltental. Im Bereich Thomaskirche/Schwarzwaldstraße/Anna-Scheufele-Platz befinden sich Gebäude, die als städtebauliche Gesamtanlagen durch eine Erhaltungssatzung geschützt sind.

3. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

In einem Zeitraum von zehn Jahren (2005 – 2015) konnte der Stadtteil Kaltental einen Bevölkerungszuwachs um 9,8 % auf 3.189 Einwohner verzeichnen. Somit umfasst der Stadtteil knapp ein halbes Prozent der Stuttgarter Einwohner. Der Ausländeranteil beträgt 25,3 % und ist nur geringfügig höher als in der Gesamtstadt (24,6 %).

Betrachtet man die Fort- und Zuzüge genauer, so ergibt sich im Jahre 2015 ein positiver Wanderungssaldo (+12), das heißt es gab mehr Zu- als Fortzüge. Ebenso besteht ein positiver Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenzen von elf Personen. Dies bedeutet, dass Kaltental als Wohnstandort innerhalb Stuttgarts gefragt ist.

Dies belegt auch die hohe Wohndauer: Über 55 % der Einwohner Kaltentals wohnen bereits mehr als fünf Jahre in ihrem Stadtteil, 38 % sogar schon mehr als zehn Jahre.

Mit 3,3 % liegt die Arbeitslosenquote in Kaltental um 0,5 % höher als in der Gesamtstadt. Auffälligkeiten hinsichtlich der Sozialstruktur sind dennoch nicht erkennbar.

4. Haushalts- und Gewerbestruktur

4.1 Haushalte

Das Untersuchungsgebiet umfasst 1.705 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,89 Personen je Wohneinheit. 18,6 % der Haushalte sind Familien mit Kindern.

4.2 Gewerbestruktur

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Wohnnutzung, doch vereinzelt im Untersuchungsgebiet und geballter an der Böblinger Straße ist auch eine vielfältige Gewerbestruktur vorhanden. Entlang der gesamten Böblinger Straße gibt es eine Nutzungsmischung von Wohnen, Handels-, Handwerks- sowie Dienstleistungsbetrieben.

5. Ergebnisse aus der Beteiligung von Betroffenen und Behörden

In § 137 BauGB ist die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Haushalte sowie Betriebsinhaber) festgelegt.

Hierfür fand zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Dezember eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Anschließend wurden im Januar Fragebögen an die Eigentümer, Haushalte und Betriebe im Untersuchungsgebiet verteilt. Und alle Bürger des Stadtteils Süd hatten die Möglichkeit an einer Online-Befragung teilzunehmen. Nach Vorliegen der ersten Untersuchungsergebnisse erfolgte im Juni 2017 eine zweite Bürgerbeteiligung, in welcher die potentiellen Sanierungsziele vorgestellt wurden und die Bürger die Möglichkeit hatten, ihre Anregungen und Bedenken zu äußern. Neben diesen Veranstaltungen wurde gemeinsam mit dem Jugendamt eine Kinderbeteiligung durchgeführt und es wurden persönliche Gespräche mit sogenannten Schlüsselpersonen geführt, welche aufgrund ihrer Funktion im Untersuchungsgebiet gut vernetzt sind. Gemäß § 139 BauGB wurden zudem die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und ihre beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen abgefragt.

5.1 Öffentliche Informationsveranstaltung – Auftakt

Rund 230 Personen waren zu der öffentlichen Informationsveranstaltung am 08. Dezember 2016 im Gemeindesaal der ev. Thomaskirche Kaltental gekommen. In dieser Veranstaltung wurden von der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Büro die STEG Stadtentwicklung GmbH allgemeine Informationen zum Ablauf der vorbereitenden Untersuchung und zum folgenden Sanierungsverfahren gegeben. Danach hatten die Teilnehmer die Möglichkeit Fragen zu stellen sowie Anregungen und Bedenken zu äußern.

5.2 Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Haushalte, Betriebe)

Im Januar und Februar 2017 erfolgte eine schriftliche Befragung der Betroffenen im Untersuchungsgebiet. Hierfür angefertigte Fragebogen wurden an alle Eigentümer per Post versendet und an alle Haushalte und Betriebe per Einwurf in die Briefkästen verteilt. Bei knapp 2.700 verteilten Fragebögen konnten 773 Rückläufe verzeichnet werden. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 30 %.

Etwa 50 weitere Anregungen und Wünsche wurden direkt an die Stadt und die STEG per E-Mail, Telefon, persönlich oder Post mitgeteilt und daraufhin ausgewertet.

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

5.3 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Einen grundsätzlichen Sanierungsbedarf ihrer Gebäude nennen 21 % der an der Befragung teilnehmenden Eigentümer, 33 % sehen hingegen kein Sanierungserfordernis. Rund 46 % der Eigentümer machen hierzu keine Angabe.

Bei der Ermittlung des Sanierungsinteresses 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 abbilden. Das in den von den Eigentümern rückgesandten Fragebögen allgemein abgefragte Sanierungsinteresse liegt bei circa 32 %. Von diesen positiven Antworten entfallen etwa 72 % auf ein grundsätzliches Interesse im Zusammenhang mit (Teil-) Erneuerungen und Umbauten, rund 22 % stellen eine Mitwirkungsbereitschaft für eine Erweiterung oder einen (Teil-) Neubau in Aussicht und etwa 6 % nennen die Maßnahme (Teil-) Abbruch.

5.4 Bindung der Haushalte an den Stadtteil

Insgesamt lässt sich eine starke Bindung der Haushalte an ihren Wohnort konstatieren. Rund 61 % der Haushalte, die den Fragebogen zurücksandten, wohnen bereits über 5 Jahre und fast die Hälfte sogar über 10 Jahre in der angegebenen Wohnung. Die Haushalte bewerten 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 mangelhafte Nahversorgung und die Verkehrsbelastung insbesondere in der Böblinger Straße genannt.

5.5 Schlüsselpersonengespräche

„Schlüsselpersonen“ sind über ihre Funktion, ihre Tätigkeit oder ein Ehrenamt im gesellschaftlichen Leben des Stadtteils aktiv und agieren als Multiplikatoren. Ziel der Gespräche war es, Informationen zur Situation im Untersuchungsgebiet zu ermitteln und die bereits gewonnenen Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung zu vertiefen.

Mit folgenden Personen/ Personengruppen wurden Gespräche geführt:

- Bezirksvorsteher Stadtbezirk Süd,
- Pfarrerin der evangelischen Thomaskirchengemeinde,
- Kirchengemeinde der katholischen St. Antonius-Kirchengemeinde,

- Polizei,
- Sprecherin des Jugendrats Süd,
- der Bürgerinitiative Kaltental, dem VfL Kaltental und der Zukunftswerkstatt Kaltental
- Garten- Friedhofs- und Forstamt,
- AWS Abfallwirtschaft Stuttgart.

5.6 Online-Umfrage

Als Ergänzung zur Befragung der Grundstückseigentümer, Haushalte und Betriebe im Untersuchungsgebiet hat die Stadt Stuttgart den Bürgern von Stuttgart-Süd auf ihrem Beteiligungsportal vom 24. Januar bis zum 28. Februar 2017 die Chance geboten, an einer weiteren Umfrage zur Zukunft Kaltentals teilzunehmen.

5.7 Kinderbeteiligung

Damit die Beteiligung alle Generationen im Gebiet einbezieht, wurde erstmalig im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung und in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt der Stadt Stuttgart eine Kinderbeteiligung am 11. April 2017 in Kaltental durchgeführt. Die Ergebnisse wurden den Kindern im Juni vorgestellt und sind in die Ausarbeitung der VU eingeflossen.

5.8 2. Bürgerbeteiligung - Workshop

Am 22. Juni 2017 fand eine zweite Bürgerveranstaltung mit rund 155 Teilnehmern statt. Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und die STEG informierten über die im Rahmen der Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse und das weitere Vorgehen. In der anschließenden Diskussion in Kleingruppen hatten die Bürger die Gelegenheit Ihre Anregungen und Bedenken einzubringen.

5.9 Fazit der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus den unterschiedlichen Beteiligungsformen können umfassende Erkenntnisse zum Untersuchungsgebiet abgeleitet werden. Die jeweiligen Ergebnisse der Interviews decken sich weitgehend mit den Erkenntnissen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Anregungen aus und nach der öffentlichen Informationsveranstaltung, die Befragungsergebnisse, die Beteiligung der Kinder, die Onlinebeteiligung sowie die Erkenntnisse aus den Schlüsselpersonengesprächen sind in die Darstellung der Mängel- und Missstände sowie in die Formulierung der Sanierungsziele eingeflossen.

5.10 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von den 28 angeschriebenen Behörden und Ämtern haben 15 geantwortet. Hiervon haben neun Hinweise und Anregungen abgegeben. Die Erkenntnisse aus den einzelnen Fachbereichen wurden, soweit möglich in Text und Plan berücksichtigt.

	Adressat	Anzahl Teilnehmer	Anzahl Rücklauf	Beteiligung in %
Fragebögen	Eigentümer	rd. 1000	365	36 %
	Haushalte	1.650	385	24 %
	Betriebe	80	23	29 %
Träger öffentlicher Belange		28	15	53%
Online Umfrage	Stuttgart-Süd	93	53 Beteiligte haben sich im Rahmen der Frage „Weitere Ideen“ geäußert	
Anregungen und Wünsche direkt an die Stadt und die STEG (per E-Mail, Telefon, Post)	Alle Beteiligten und Bürger außerhalb des Sanierungsgebiets sowie Vereine und Initiativen	ca. 50	Anregungen zu allen Themenblöcken (Wohnumfeld / Nahversorgung, Erschließung /ÖPNV, Soziale /kulturelle Einrichtungen)	
1. Infoveranstaltung am 08. Dezember 2016	Alle Eigentümer und Haushalte innerhalb des Untersuchungsgebiets	ca. 230	Anregungen zu allen Themenblöcken	
Schlüsselpersonengespräche	Ausgewählte Personen/ Initiativen aus Kaltental	8		
Kinderbeteiligung am 11. April 2017	Alle Kinder in Kaltental im Alter von 6 bis 10 Jahren	ca. 35	Rundgänge Anregungen und Wünsche	
Vorstellung der Ergebnisse der Kinderbeteiligung am 12. Mai 2017	Kinder der Grundschule Kaltentals	ca. 35	Präsentation des Kinderplans und der Bilder	
2. Veranstaltung am 22. Juni 2017 (Workshop zu den Entwicklungsschwerpunkten)	Alle Eigentümer	ca. 155	Anregungen und Hinweise zu allen Entwicklungsschwerpunkten	

Abbildung: Darstellung der Beteiligung

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.

Die aus der Bestandsanalyse gewonnenen Erkenntnisse sind im Plan "Städtebauliche Mängel und Missstände" dargestellt.

6.1 Räumlich-strukturelle Missstände

Aufgrund der topografischen Situation verfügt der Stadtteil, der sich auf die beiden Hangseiten rechts und links des Nesenbachs verteilt, nicht über eine gemeinsame Mitte. Vielmehr existieren zwei Mitten, die sich auf der „katholischen Seite“ rund um die St. Antonius Kirche mit Kindergarten und Gemeindehaus ausbilden und auf der „evangelischen Seite“ etwa die Thomaskirche und den Anna-Scheufele-Platz mit dem Bürgerzentrum umfassen. Die Böblinger Straße, die über dem verdolten Nesenbach entlang der Talsohle verläuft, weist zwar noch vereinzelte zentrumsbildende Nutzungen auf, stellt aber aufgrund ihrer starken Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Stadtbahntrasse eine Barriere dar. Die teils sehr steilen und überwiegend nicht barrierefreien Wegeverbindungen vom Tal hinauf zu den Hängen verstärken die Trennung des Stadtteils.

6.2 Funktionale Mängel

Der Stadtteil verfügt insgesamt nur noch über einige wenige, kleinere Nahversorgungsangebote, wovon die meisten im Untersuchungsgebiet liegen. Mit dem Schließen einer Metzgerei und einer Bankfiliale und der Reduzierung des Angebots auf einen Bankautomaten, war das allmähliche Abschmelzen der Versorgungsfunktion auch im Untersuchungszeitraum zu beobachten. Die noch bestehenden Angebote werden nachgefragt und tragen zur Identifikation mit dem Stadtteil bei. Nichtsdestotrotz sind die Kaltentaler bei ihrer Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auf das Auto und die Angebote in den benachbarten Stadtteilen angewiesen. Dies gilt auch für das gastronomische Angebot.

Insbesondere entlang der Böblinger Straße bestehen Konflikte durch inadäquate Nutzungen, die für die „Mitte“ eines Stadtteils nicht geeignet sind. Die Flächen der AWS, Kfz-Verkaufsstellen und -Werkstätten beeinträchtigen das Image des Stadtteils, mindern das Erscheinungsbild und verhindern hochwertige Nutzungen. In diesem Bestand kann sich keine „Neue Mitte“ ausbilden, die für die Identifikation mit dem Stadtteil sinnvoll wäre.

Über den gesamten Stadtteil verteilt finden sich mindergenutzte Flächen und Baulücken. Der Aspekt der Mindernutzung findet sich vor allem entlang der Böblinger Straße.

Von allen Beteiligten wird das Fehlen von Treffpunkten für Jugendliche bemängelt. Dies stellt vor allem vor dem Hintergrund des großen Anteils an Kindern eine Herausforderung dar, da diese in den kommenden Jahren zu Jugendlichen heranwachsen. Für die Kinder von heute fehlen U3- und Ganztagsbetreuungsangebote.

Ein nicht unerheblicher Teil des privaten Gebäudebestands weist einen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf. Mindestens die Hälfte hat einen Sanierungsbedarf in energetischer Hinsicht.

Verkehrsinduzierte Mängel sind unter 6.4 Verkehrsstrukturelle Mängel dargestellt.

6.3 Städtebauliche Mängel im öffentlichen Raum

Neben den funktionalen Mängeln entlang der Böblinger Straße, beeinflusst die fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum das Bild der Straße negativ. Dies ist insofern von Bedeutung, dass es sich hier, zumindest in geografischer Hinsicht, um die Mitte des Stadtteils handelt.

Das Erscheinungsbild der (öffentlichen) Grün- und Freiflächen wird von der Bevölkerung als unbefriedigend empfunden. Als Mängel werden fehlende Möblierung, fehlende Beleuchtung und ungepflegtes Grün genannt. Auf der evangelischen Seite wird der Anna-Scheufele-Platz seiner Aufgabe als Ort der Identifikation nicht gerecht und auf der katholischen Seite fehlt ein solcher öffentlicher Ort gänzlich.

6.4 Verkehrsstrukturelle Mängel

Aufgrund der topografischen Situation weisen die meisten Fußwegeverbindungen quer zur Talachse Treppen oder ein großes Gefälle auf und sind daher nicht barrierefrei. Selbst die Fußgängerbrücke über die Böblinger Straße ist nicht barrierefrei zu erreichen.

Vor allem entlang der Böblinger Straße ist der Stadtteil stark vom Verkehr geprägt. Dies betrifft den motorisierten Individualverkehr (MIV), insbesondere aber die Stuttgarter Stadtbahn mit ihrem antiurbanen Erscheinungsbild aus Hochbahnsteigen, Zickzack-Überwegen und Schotterbett. Eine besonders kritische Situation stellt der geringe Abstand der Stadtbahntrasse zur sogenannten Polizeisiedlung dar. Auch einige Wohnstraßen sind von einer hohen Verkehrsbelastung durch den fahrenden und den ruhenden motorisierten Individualverkehr betroffen.

Die Anbindung des Stadtteils kann insgesamt als gut bezeichnet werden, allerdings bestehen beim ÖPNV zahlreiche Verbesserungswünsche innerhalb des Gebiets und über das Gebiet hinaus.

Als Gefahrenstellen gelten die Kreuzungen Böblinger Straße/Unterer Brühl/Engelboldstraße und Böblinger Straße/Fuchswaldstraße. Viele Kreuzungsbereiche der Wohnstraßen sind aufgrund des Straßenverlaufs und des ruhenden Verkehrs unübersichtlich (z.B. Engelbold-/Ruggerstraße). Dies stellt vor allem bezüglich der Sicherheit der Schulwege ein hohes Risiko dar. Die Verkehrssituation sollte auf Grundlage des Schulwegeplans überprüft werden.

7. Sanierungsziele

Die Ermittlung und Darstellung der städtebaulichen Mängel und Missstände zeigt die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen auf; hierbei sind folgende Schwerpunkte zu setzen:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume im Stadtteil soll durch neu gestaltete Platz- und Freiflächen, der Bereitstellung von Sitzgelegenheiten, einer durchgehenden Beleuchtung insbesondere der Fußwegeverbindungen und der Gestaltung der verschiedenen Grünanlagen gesteigert werden.

- Stärkung der Wohnfunktion, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Durch die Nutzung von Baulücken und heute mindergenutzten Flächen für Wohnen und für Versorgungseinrichtungen soll die Wohnfunktion im Stadtteil insgesamt gestärkt und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dabei soll auch die Schaffung von Sonderwohnformen (u.a. Wohnen für Studierende, für Senioren) geprüft und der Bestand an gebundenen Wohnungen erhalten werden. Das Zweckentfremdungsverbot ist zu beachten.

- Modernisierung der privaten Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten

Mit der vorbereitenden Untersuchung konnte dargelegt werden, dass im privaten Gebäudebestand von Kaltental ein großes Energieeinsparpotenzial schlummert. Ziel ist es, dieses Potenzial zu aktivieren.

- Barrierefreiheit

Die Überwindung der trennenden Strukturen quer durch den Stadtteil ist eine der zentralen Zielsetzungen im Rahmen der Sanierung. Dies umfasst sowohl eine „große Lösung“, die die beiden Wohnbereiche des Stadtteils mit den Infrastrukturen entlang der Tallängsachse verbindet als auch zahlreiche Einzelmaßnahmen in Form von Verbesserungen einzelner Wegeverbindungen und -abschnitte.

- Ertüchtigung von Straßen, Gehwegen und Überquerungsbereichen

Anknüpfend an die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Schaffung barrierefreier Wegeverbindungen sollen die Kreuzungsbereiche der Wohnstraßen übersichtlicher organisiert und gestaltet werden. Gehwege sind zu ertüchtigen und zusätzliche Querungsmöglichkeiten über die Böblinger Straße neu zu schaffen. Darüber hinaus ist die Stellplatzsituation aufgrund des Parkierungsdrucks zu prüfen.

- Sicherung und Stärkung des ÖPNV und des Radverkehrs

Das ÖPNV-Angebot in Kaltental soll in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der SSB erhalten, gesichert und weiter ausgebaut werden. Gestärkt werden soll vor allem der Busverkehr als Zubringer zur Stadtbahn. Weiter ausgebaut und gestärkt werden soll auch der Radverkehr im Stadtteil.

- Stärkung der Nahversorgung

Das bestehende Angebot soll gesichert und weiter ausgebaut werden.

- Verhinderung der Ansiedlung von störenden Nutzungen u.a. Spielhallen, Vergnügungseinrichtungen

- Unterbindung von großflächigen Werbeanlagen

Großflächige Fremdwerbung über 2,0 Quadratmeter Ansichtsfläche an Gebäuden sowie Werbeanlagen an Gebäuden, die in Größe, Form oder Gestaltung die Außenwirkung von Gebäuden oder das Straßenbild beeinträchtigen sind zu unterbinden. Dazu zählen nicht Werbung und Information zu öffentlichen gemeinnützig anerkannten Zwecken, die z.B. in Zusammenhang mit Wahlkampagnen stehen.

8. Neuordnungskonzept und Entwicklungsschwerpunkte

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.

Das aus den Sanierungszielen gewonnene Neuordnungskonzept und die Entwicklungsschwerpunkte sind im Plan „Neuordnungskonzept“ dargestellt. Im Rahmen der Sanierungsdurchführung sind einzelne Vorhaben nochmals genauer abzustimmen und zu prüfen, da aus heutiger Sicht verschiedene Zielkonflikte bestehen, beispielsweise zwischen Bebauungspotenzialen und bestehendem Baurecht.

Folgende Entwicklungsschwerpunkte sind definiert:

Entwicklungsschwerpunkt Böblinger Straße

- Im Verlauf der Böblinger Straße sollen die kritischen Kreuzungsbereiche an den Ortseingängen durch Kreisverkehre entschärft, die Barrierewirkung von Straße und Stadtbahntrasse durch zusätzliche Querungsmöglichkeiten gemindert und Nutzungskonflikte beseitigt werden. So gesehen häufen sich hier die Anforderungen aus Zentrumsbildung, Stärkung der Nahversorgung, Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots und des Erhalts von Freiräumen.

Entwicklungsschwerpunkt Barrierefreiheit

- Neben den kleineren Einzelmaßnahmen, die den Stadtteil insgesamt barrierefreier machen sollen, stellt die eine „große Lösung“ die zentrale Herausforderung dar. Es soll zunächst geprüft und erhoben werden, welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen geeignet

sind, die beiden Wohnbereiche des Stadtteils mit den Infrastrukturen entlang der Tallängsachse barrierefrei zu verbinden. Dabei ist nicht nur zu prüfen, wie diese Verbindungen gelingen können, sondern es ist vor allem auch zu prüfen, welche Orte und Plätze genau miteinander verbunden werden sollen und bei welcher Lösung die meisten Menschen im Stadtteil davon profitieren. Unabhängig von der Art der Lösung, muss sie sich in die Tradition Stuttgarts bei der Überwindung seiner Topografie einreihen (steilste nichtzahnradbetriebene Straßenbahn der Welt, Standseilbahn, Zacke etc.) und könnte so zu einer Attraktion über den Stadtteil hinaus werden.

Entwicklungsschwerpunkt Nahversorgung

- Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes soll die Nahversorgung im Stadtteil insgesamt gestärkt und die Autoabhängigkeit der Kaltentaler beim Einkauf vermindert werden. Da ein attraktiver Nahversorger zugleich zentrumsbildend sein kann, stellt sein potenzieller Standort eine relevante Größe bei der Suche nach einer barrierefreien Verbindung des Stadtteils dar.

Entwicklungsschwerpunkt AWS-Fläche

- Die heutige AWS-Fläche stellt die größte Potenzialfläche entlang der Böblinger Straße dar und ist zudem noch in städtischer Hand. Sie könnte im Falle einer Verlagerung des AWS in einigen Jahren für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Fläche steht gleichzeitig stellvertretend für die zahlreichen inadäquaten Nutzungen in der Mitte des Stadtteils. Auf der heutigen AWS-Fläche sind verschiedene Nutzungen (auch in Kombination) denkbar: Parkanlage mit Aufenthaltsbereichen und Bewegungsangeboten für Kinder und Jugendliche sowie Zweckbauten der öffentlichen Hand (z.B. Jugendhaus, Schulerweiterung).

Entwicklungsschwerpunkt Anna-Scheufele-Platz

- Trotz seiner Bedeutung für die Identität des Stadtteils, kann die heutige Anmutung des Anna-Scheufele-Platzes nicht befriedigen. Ziel sollte es sein, hier einen Ort zu gestalten, der die Kaltentaler auch dann zum Verweilen und zum Zusammenkommen einlädt, wenn das Fest der Namenspatronin nicht stattfindet.

Entwicklungsschwerpunkt Kreuzung Schwarzwald-/Fuchswaldstraße

- Der Bereich um die Kreuzung Schwarzwald-/Fuchswaldstraße soll ansprechender gestaltet und seine Aufenthaltsqualität gesteigert werden, z.B. Stellplätze für Büchermobil oder mobile Verkaufsstände. Der räumliche Bezug zum Spielplatz Schliffkopfstraße soll gestärkt werden.

Entwicklungsschwerpunkt Alte Meierei

- Die Alte Meierei stellt das einzige noch erhaltene bauliche Dokument der abgegangenen Burg und des Gutes Kaltental dar. Dies begründet das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung und einer wünschenswerten öffentlichen Nutzung in der Zukunft.

Entwicklungsschwerpunkt Schule

- In der Grundschule Kaltental stehen umfassende Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen an. Nach deren Abschluss soll das Umfeld der Schule aufgewertet werden. Dies betrifft einerseits den Straßenabschnitt der Fuchswaldstraße vor der Schule mit der kleinen Freifläche, um eine Steigerung der Sicherheit der Fußgänger zu erreichen und andererseits die Grünfläche hinter der Schule mit der Wegeverbindung zur Fußgängerbrücke.

Entwicklungsschwerpunkt Spielplatz Freudenstädter Straße

- Aufgrund seines Standortes besitzt der Spielplatz Freudenstädter Straße das große Potenzial, ein Treffpunkt für Kinder- und Jugendliche für den gesamten Stadtteil zu werden. Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote könnten hier ohne Störung der Nachbarschaft einen Ort finden. Es gilt altersdifferenzierte Spielmöglichkeiten und Treffpunkte zu schaffen.

Entwicklungsschwerpunkt Polizeisiedlung

- Die Nähe zwischen dem Gleiskörper der Stadtbahn und den Grundstücken der Polizeisiedlung mit ihren Eingängen und Einfahrten ist nicht unproblematisch für die dort lebenden Menschen und auch für den Stadtbahnverkehr. Dazu sind gemeinsam mit allen Akteuren Maßnahmen zur Verbesserung der Situation zu entwickeln. Zudem soll die Möglichkeit zur Querung der Böblinger Straße auf Höhe der Polizeisiedlung verbessert werden.

Unterstützung der privaten Modernisierung

- Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets sollen Anreize zur energetischen Sanierung für Privateigentümer geschaffen werden.

9. Maßnahmenkonzept

Die im Maßnahmenkonzept dargestellten Maßnahmen leiten sich aus den Defiziten und Missständen sowie aus den Sanierungszielen und Entwicklungsschwerpunkten ab. Bei allen Maßnahmen ist die frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Ämtern oder Trägern öffentlicher Belange wichtig.

9.1 Maßnahmen Stadtstruktur/Gebäude

Neuordnungsbereiche

Bereiche, die zur Neuordnung anstehen ergeben sich vor allem entlang der Böblinger Straße. Hier wären eine bauliche Neuordnung und die Ansiedlung höherwertigerer Nutzungen wünschenswert. Bei den meisten baulichen Neuordnungsbereichen ist sowohl die Anpassung der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanung notwendig.

9.2 Maßnahmen Straßenraum/Erschließung

Fußgängerverkehr

Eines der wichtigsten Themen in Kaltental ist sicherlich die Herstellung barrierefreier Wegeverbindungen innerhalb des Stadtteils (s.o.). Damit verknüpft ist auch die Sicherstellung einer durchgängigen Beleuchtung auf den wichtigsten Fußwegeverbindungen.

Öffentlicher Straßenraum und Freiflächen

Der öffentliche Raum sollte an einigen Stellen eine Neugestaltung und eine Neuorganisation seiner Nutzungsmöglichkeiten erfahren. Hervorzuheben ist der Anna-Scheufele-Platz, die Kreuzung Schwarzwald- /Fuchswaldstraße, der Spielplatz Freudenstädter Straße und die Grünanlage unterhalb der Grundschule.

Ruhender und fließender Verkehr

Maßnahmen zur Verbesserung der Situation des ruhenden und des fließenden Verkehrs stehen zunächst in der Böblinger Straße an. Hier sollen die beiden Knotenpunkte Engelboldstraße/Unterer Brühl und Fuchswaldstraße neu geordnet werden (Kreisverkehre). Zudem sind zusätzliche Querungsmöglichkeiten für Fußgänger über die Barriere Böblinger Straße notwendig. Des Weiteren finden sich Maßnahmenschwerpunkte im Verlauf der Feldbergstraße, der Fuchswaldstraße und der Schwarzwaldstraße sowie der Burgstraße, der Engelboldstraße und der Ruggerstraße. In den Wohnstraßen ist vor allem eine Umgestaltung und optische Hervorhebung der Kreuzungsbereiche vorgesehen.

9.3 Soziale Infrastruktur

Bei der sozialen Infrastruktur liegt der Schwerpunkt auf der Alten Meierei an der Burgstraße. Hier ist vorgesehen, dass die Stadt Eigentümerin wird und das Gebäude einer öffentlichen Nutzung zuführt. Zudem hat der öffentlich und vom gesamten Stadtteil genutzte Veranstaltungs- und Versammlungsraum unter der Thomaskirche Sanierungsbedarf. Im Bereich der Grünfläche unterhalb der Schule, insbesondere auf der jetzigen AWS-Fläche ist der Neubau einer Einrichtung für Jugendliche oder ein Stadtteil- und Familienzentrum denkbar.

10. Hinweise zur Sozialplanung

Sofern negative Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplans vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt.

Entsprechend dem Stand der Untersuchungen ist in Kaltental mit folgenden Maßnahmen und Betroffenheiten zu rechnen:

Maßnahme	Mögliche Voraussetzungen und Folgen	Beschreibung und Empfehlung
Neubebauung, bauliche Ergänzungen	-Abbrüche -Betriebsverlagerungen -Kündigung von Pachtverhältnissen	Ein Großteil der Flächen, die als Neubaupotentiale ausgewiesen wurden, wird derzeit als Betriebsgelände und Kleingärten genutzt. Vereinzelt sind auch Wohngebäude betroffen. Es wird empfohlen die Betroffenen möglichst früh in den Planungsprozess einzubinden um das Ausmaß der Beeinträchtigung zu erheben und gemeinsam Bedarfe und Unterstützungsmöglichkeiten zu entwickeln. Bei erforderlichen Umzügen sollte für einen geeigneten Ersatz im Stadtteil gesorgt werden.
Modernisierungen	Mietsteigerungen	Im Rahmen der geltenden Gesetzgebung können Modernisierungen zu mitunter erheblichen Mietsteigerungen führen. Je nach Ausmaß der Mieterhöhung kann dies Folgen für die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen haben. Es wird empfohlen betroffene Mieter frühzeitig über die Maßnahmen und über ihre Rechte zu informieren und Vermieter bei der Modernisierungsvorbereitung entsprechend zu beraten.

Es wird empfohlen gebietsübergreifende Bestimmungen zur Sozialplanung zeitgleich mit der Sanierungssatzung auszuarbeiten und mit den Sanierungszielen abzustimmen. Eine kleinräumige Analyse von Sozialdaten kann dabei Hinweise geben, ob einzelne Teilbereiche einer differenzierten Betrachtung bedürfen.

Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

11. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

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

In wesentlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes konnte ein Sanierungserfordernis festgestellt werden, so dass die Abgrenzung des Gebiets der vorbereitenden Untersuchung für die Durchführung der Sanierung beibehalten werden soll.

Aufgrund der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und des bestehenden Erneuerungsbedarfs wird vorgeschlagen, den Spielplatz Freudenstädter Straße mit in das Sanierungsgebiet mit aufzunehmen (das im städtischen Eigentum befindliche Flurstück wird im Plan in Gänze dargestellt).

12. Verfahren zur Sanierungsdurchführung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist festzulegen, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB).

12.1 Wahl des Verfahrens

Die Stadt hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Stadt, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen.

Das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwerterhöhungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB.

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen (§§ 154 und 155 BauGB) sowie Kaufpreise (§ 153 Abs. 2 BauGB) auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften ausdrücklich auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren).

Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB).

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist.

12.2 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

In Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung bzw. auf eine ggf. zu erwartende Bodenwert-erhöhung, wird die Anwendung des umfassenden Verfahrens empfohlen.

Bei den im Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept vorgesehenen Ordnungs- und Erneuerungsmaßnahmen liegen die Schwerpunkte auf der städtebaulichen Neuordnung signifikanter Bereiche entlang der Böblinger Straße und einer Erneuerung und Ertüchtigung der vorhandenen städtischen Strukturen durch Ansiedlung eines Einzelhändlers und durch Verbesserungen in der Barrierefreiheit und der Verbindung der beiden Hügel.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ausgangssituation und im Hinblick auf die formulierten Sanierungsziele kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Sanierungsgebiet voraussichtlich in einzelnen Teilbereichen Bodenwerterhöhungen eintreten werden. Es ist die Notwendigkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen gegeben. Grunderwerbe seitens der Landeshauptstadt Stuttgart spielen eine nicht unbedeutende Rolle, sodass auch die Regelungen des § 153 BauGB (Kaufpreisprüfung) erforderlich sind. Die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB ist für die Durchführung der Sanierung daher erforderlich. Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren unter Einbezug der §§ 152 – 156a BauGB zu beschließen.

Stuttgart, den 14.08.2017
Die STEG Stadtentwicklung GmbH