

Stuttgart, 20.06.2023

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße-

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	27.06.2023
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	28.06.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	04.07.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.07.2023

Beschlussantrag

Es wird folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Bad Cannstatt 21 - Neckartalstraße- gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im Stadtbezirk Bad Cannstatt wird der rot abgegrenzte Bereich unter der Bezeichnung

Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße-

förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 15. März 2023; dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart verlängert werden.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

§ 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften der §§ 144ff BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Kurzfassung der Begründung

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ist für den oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Diese wird dem Gemeinderat separat zur Beschlussfassung vorgelegt und die Priorisierung der Projekte enthalten. Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB muss ein Sozialplan aufgestellt werden; auch dieser wird dem Gemeinderat separat vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 22. Juni 2022 wurde das Gebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße- in das Landessanierungsprogramm mit einer Landesfinanzhilfe von 1,5 Mio. EUR (60 %) aufgenommen. Die Finanzhilfe in Höhe von 1,5 Mio. EUR entspricht einem Förderrahmen von 2,5 Mio. EUR (100 %). Der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 1 Mio. EUR. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 14,43 Mio. EUR soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2021 bis 2026 sind bisher keine Mittel für das Projekt 7.613043 Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße- veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2023 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Teilhaushalt 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Amtsbereich 6107020 - Stadterneuerung bereitgestellt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße-

Ausführliche Begründung

1. Städtebauliche und funktionale Missstände

Auf den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung (VU) vom 15. März 2022 wird Bezug genommen. Darin werden dem Gebiet im Wesentlichen folgende städtebauliche Missstände bescheinigt:

- Insellage ohne eigenes Zentrum

Das Untersuchungsgebiet befindet sich durch das umzäunte Betriebsgelände der EnBW, die stark trennend wirkenden Straßen B10 (Pragstraße) und Neckartalstraße sowie die natürlichen Barrieren des topographischen Anstiegs Richtung Hallschlag und des Flusslaufs des Neckars in einer Insellage. Ein Zentrum – ob als zentraler Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität oder als Konzentration öffentlicher Nutzungen – fehlt im Gebiet. Die vormals als Nahversorgungs- und Einzelhandelsstandort dienende Brückenstraße leidet unter Funktionsverlust.

- Untergenutzte Gewerbebereiche in attraktiver Lage

Im Umfeld der Gewerbebetriebe östlich im Bereich der Voltastraße und westlich der Wohnstandorte in der Glockenstraße bestehen untergenutzte und brachliegende Flächen mit teils erheblicher Trennwirkung. Besonders bedauernd ist dies im Bereich Voltastraße, wo der Zugang zu wertvollen Grünflächen am Neckarufer durch geschlossene Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad und nicht zugängliche Werksgebiete verhindert wird. Im Bereich Glockenstraße sind Erweiterungsflächen der Firma Mahle seit mehreren Jahren unbebaut und liegen brach. Eine Entwicklung ist nicht abzusehen. Entlang der Haldenstraße bestehen ungenutzte Flächen, die zur Lagerung von Schutt und als Abstellflächen genutzt werden, aber hohes ökologisches Potenzial besitzen.

- Stark erneuerungsbedürftige Bausubstanz, hohes energetisches Einsparpotential

Viele Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen Mängel in der Bausubstanz auf. Ca. 49% wurden als modernisierungsbedürftig eingeschätzt. Schwerpunkte finden sich im historischen Bereich entlang der Brückenstraße, aber auch an den stark verkehrsbelasteten Bereichen Neckartal- und Haldenstraße. Durch das vergleichsweise hohe Alter der Gebäude kann von einem hohen Energiebedarf und einem entsprechend hohen Energie-Einsparpotential ausgegangen werden.

- Geringe Wohnungsgrößen (Fläche und Zimmerzahl), kaum barrierefreier Wohnraum

Das Wohnungsgemenge weist Mängel hinsichtlich der Verfügbarkeit an größeren und auch an barrierefreien Wohnungen auf. Dadurch erklärt sich auch die hohe Fluktuation im Gebiet; das Halten von Familien, Personen mit höherem Einkommen und Älteren wird erschwert. Die kleinteilige Eigentümerstruktur erfordert einen hohen Koordinierungsaufwand, um übergreifende und ggf. gemeinschaftliche Strategien, wie Sanierungen und Modernisierungen von WEGs oder Innenhofentkernungen auch hinsichtlich barrierefreien Wohnraums und zeitgemäßer Grundrisse zu verfolgen.

- Wenige Grünflächen, geringe Aufenthaltsqualität, fehlende Grünvernetzung

Innerhalb des Untersuchungsgebiets besteht ein Mangel an öffentlichen Grünflächen und Plätzen mit Aufenthaltsqualität. Diese sind lediglich an den Rändern und vereinzelt in Blockinnenbereichen verfügbar, weisen Mängel in Pflege und Erhaltungszustand der Ausstattung auf (z.B. Mombachanlage, Rilling-Neckarufer, Wilhelmplatz) oder sind weitgehend ungestaltet (z.B. Neckarufer Voltastraße, Weinberge Richtung Hallschlag). Die Uferzonen bieten kaum Zugänge zu den Gewässerflächen. Trotz erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen im Wohnumfeldprogramm zur Entsiegelung bestehen immer noch viele weitgehend versiegelte Blockinnenbereiche, die in Bezug auf Mikroklima und Erholungswert negativ auffallen. Den vorhandenen Grüninseln fehlt es an Vernetzungsstrukturen, die den Erholungswert und den ökologischen Wert deutlich steigern könnten. Die Bedeutung der Grüninfrastruktur ist zudem vor dem Hintergrund der mikroklimatischen Belastung als immens wichtig einzustufen.

- Nutzungskonflikte verschiedener Verkehrsteilnehmer, starke Lärm- und Luftbelastung

Die Hauptverkehrsachsen sind stark vom motorisierten Individualverkehr (MIV) dominiert. Dies führt nicht nur zu einer starken Lärm- und Luftbelastung, hier kommt es auch immer wieder zu Nutzungskonflikten unterschiedlicher Verkehrsmittel sowohl untereinander als auch mit den Zufussgehenden: Entlang der Gründerzeitbebauung sind die Fußgängerwege in vielen Bereichen zu schmal; die Überquerung der Straßen bei zwei Fahrspuren und zwei Parkierungsspuren ist mühsam und gefährlich. Fahrradinfrastruktur besteht nur entlang der Neckartalstraße. In den Nebenstraßen ist der Parkdruck hoch und es kommt zu den Hauptverkehrszeiten zu Schleichverkehr, insbesondere durch die Brückenstraße.

- Tendenzen der Abwertung und des Funktionsverlustes

Das Potenzial der Brückenstraße als Einzelhandelsstandort wird aktuell nur unbefriedigend erfüllt. Die bestehenden Nutzungen sind wenig konzentriert, viele der Einzelhandelsflächen nicht mehr zeitgemäß und immer wiederkehrender Leerstand schwächt den Standort. Dazu tragen auch die fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die erneuerungsbedürftige Bausubstanz bei.

- Häufung von sozialen Problemlagen, fehlende Sicherungsmechanismen

Die Sozialdaten des Statistischen Amtes und der Befragung deuten darauf hin, dass die Sozialstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt und dem Bezirk Bad Cannstatt eine vermehrte Anzahl an Problemlagen aufweist. Es besteht ein vergleichsweise höherer Anteil an Arbeitslosen und Haushalten, die ALGII empfangen, sowie ein geringerer Einkommensindex. Viele der Bewohnerinnen und Bewohner wohnen in der Regel nur bis zu 2 Jahre im Gebiet; nur relativ wenige verbleiben 15 Jahre oder länger. Es wohnen vergleichsweise wenige Familien mit Kindern im Untersuchungsgebiet. Aufgrund der Eigentümerstruktur, die durch private Einzeleigentümer gekennzeichnet ist, sollten unbedingt auch Maßnahmen gegen Verdrängungsprozesse im Zuge der Sanierung ergriffen werden.

- Bedarf an niederschweligen Angeboten und nachbarschaftlichen Aktivitäten

Das Angebot an nachbarschaftlichen Freizeit- und Kulturangeboten ist im Quartier gering. Es fehlt an generationsübergreifenden Treffpunkten, die nicht kommerziell genutzt werden. Dies trägt zu einer geringeren Identifikation mit der Nachbarschaft und

dem eigenen Stadtteil bei und erschwert den Zugang für die sozialen Einrichtungen und Initiativen zu großen Teilen der Wohnbevölkerung. Insbesondere im Hinblick auf den hohen Migranten- und Ausländeranteil in der Neckarvorstadt wird dies deutlich. Es fehlt an niederschweligen Angeboten, die kulturelle Differenzen und Sprachbarrieren überbrücken können (z.B. Sprachförderung, Beratung in Ämterangelegenheiten, interkulturelle Angebote). Aber auch für Ältere fehlen Angebote innerhalb der eigenen Nachbarschaft, die sich nicht an bestimmte Zielgruppen richten oder durch negative Zuschreibungen aufgeladen sind. Hinsichtlich der Umfrageergebnisse, der Bewohnerstruktur sowie der Erreichbarkeit der sozialen Treffpunkte in angrenzenden Gebieten zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln liegt nach Auskunft des Sozialamts derzeit kein akuter Förderbedarf für einen eigenen Stadtteiltreff in der Neckarvorstadt vor. Gerade für mobilitätseingeschränkte Personen stellt die isolierte Lage der Neckarvorstadt jedoch ein erhebliches Hindernis hinsichtlich der Erreichbarkeit umliegender sozialer Treffpunkte dar. Eine Mitnutzung vorhandener Räumlichkeiten mit punktuellen Angeboten kann daher eine Kompromisslösung darstellen. Zur Stabilisierung bzw. Steuerung der sozialstrukturellen Entwicklung im Stadtteil sowie zur Stärkung des Zusammenlebens von Menschen unterschiedlicher Herkunft und Generationen kann das Einrichten eines Stadtteiltreffs maßgeblich beitragen. Das weitere Vorgehen wird im Verlauf des Verfahrens geklärt.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zeigen, dass für das im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 15. März 2023 begrenzte Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich ist.

2. Ziele der Sanierung

Übergeordnete Ziele sind die Sicherung und Verbesserung der historisch gewachsenen Bausubstanz insbesondere der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude und die funktionale und gestalterische Sicherung und Stärkung des Stadtteils als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbereich mit örtlichem Kulturangebot sowie die Aufwertung des Ortsbilds. Dabei soll das günstige Mietniveau und ein gemischtes Wohnungs- und Bewohnergefüge erhalten bleiben. Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass die Neckarvorstadt insbesondere für finanzschwache Starterhaushalte eine Chance bietet. Diese auch für die Gesamtstadt wichtige Integrationswirkung gilt es durch den Erhalt und die Schaffung preiswerten Wohnraums zu unterstützen.

Zusammenhängende Grünstrukturen zur Stärkung der Attraktivität und Identität des Stadtteils sollen gesichert und entwickelt werden, um auch klimatischen Herausforderungen zu begegnen. Darüber hinaus gilt es, das nachbarschaftliche Miteinander zu stärken, die soziale Infrastruktur mit niederschweligen Spiel- und Bewegungsangeboten zu ergänzen und einen verbesserten Zugang zum Neckar zu schaffen. Die Gesundheit der Bevölkerung soll durch geeignete Maßnahmen für alle Generationen verbessert werden.

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

- Aufwertung des Ortsbilds und Gestaltung einer erlebbaren Stadtteilidentität

Zur Aufwertung des Ortsbilds und Gestaltung einer erlebbaren Stadtteilidentität sind die bereits vorhandenen städtebaulichen Besonderheiten hervorzuheben und das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum zu stärken. Damit einhergehend sind besondere Regelungen für die Errichtung und Gestaltung von Werbeanlagen erforderlich.

Werbeanlagen, die die Außenwirkung von Gebäuden, das Straßenbild oder das Ortsbild beeinträchtigen, sollen unterbunden werden. Maßgeblich sind dabei die von den betroffenen Fassaden vorgegebenen Gestaltungsprinzipien, die daraus resultierende Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild des umgebenden städtischen Raums. Die Identität des Ortsbilds mit seinem städtebaulichen Charakter und seinen Alleinstellungsmerkmalen darf nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist die Vermeidung von Wettbewerbsnachteilen bei der Abwägung zu berücksichtigen.

- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, Verbesserung der Barrierefreiheit

Durch den Rosensteintunnel ergeben sich für die Neckarvorstadt große Chancen, die Verkehrsbelastung zu reduzieren und Fuß- und Radwegeverbindungen deutlich attraktiver zu machen. An den Hauptverkehrsstraßen sind breitere, durchgängige und barrierefreie Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer nötig. Auch bauliche Umgestaltungen, wie Gehwegnasen und Baumpflanzungen, können den Charakter zugunsten der Fußgänger verändern. Weitere Überwege mit kürzeren Wartezeiten erhöhen die Sicherheit und ermöglichen es allen Menschen, insbesondere aber mit Kinderwagen oder Rollator, sich einfach und komfortabel durch das Quartier zu bewegen. Die Radwegeinfrastruktur soll verbessert werden.

- Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Quartiers

Mombachanlage, Wilhelmplatz, Kastanienallee, Weinberge Richtung Hallschlag und der Neckar sollen durch Grünstrukturen innerhalb des Quartiers besser vernetzt werden. Dies kann durch die Ergänzung des Baumbestands in den Wohnstraßen, aber auch durch neue Grünverbindungen erfolgen. Grünstrukturen können neben einer höheren Aufenthaltsqualität auch für eine bessere Durchlüftung und ökologische Wertigkeit sorgen.

- Verbesserung der Wege- und Grünverbindungen in angrenzende Gebiete

Um die Vernetzung des Untersuchungsgebiets v.a. der Wohnbereiche mit der Umgebung zu verbessern, sind Umgestaltungsmaßnahmen an den großen Barrieren Neckartal-, Prag- und Haldenstraße nötig. Besonders an den zentralen Kreuzungsbereichen sind Neuordnungen notwendig, um Querungen für Fußgänger einfacher und angenehmer zu gestalten. Auch durch weitere Überwege kann die Trennwirkung der Stadtbahntrasse vermindert werden. Dies würde die Anbindung des Uferbereichs verbessern und den Neckar an den Stadtteil heranholen.

- Ökologische Aufwertung untergenutzter Grünräume

Die weitgehend ungestalteten Grünflächen entlang des nördlichen Neckarufers und entlang der Haldenstraße stellen wichtige Übergangsbereiche zum Neckar bzw. zu den Weinbergen mit dem Travertinpark dar. In diesen Bereichen bietet sich eine Aufwertung mit dem Schwerpunkt Ökologie, z.B. in Form von insektenfreundlicher Begrünung, an. Dabei wird zudem ein Mehrwert für die Wohnbevölkerung des Quartiers angestrebt.

- Entsiegelung von stark verdichteten Innenhofbereichen

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Vermeidung von Hitzeinseln im Quartier, aber auch zur Förderung der Aufenthaltsqualität im direkten Wohnumfeld und im halböffentlichen Raum sollen stark versiegelte Bereiche zugunsten einer erhöhten Versi-

ckerungsfähigkeit, insbesondere in den dicht bebauten Innenhofbereichen, entsiegelt und grün gestaltet werden, sofern nicht andere erhaltenswerte Nutzungen dem entgegenstehen. Dazu bieten sich vor allem nicht oder nur geringfügig entsiegelte Bereiche an, die auch hinsichtlich ihres Mikroklimas und Erholungswerts negativ auffallen.

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum soll an Aufenthaltsqualität gewinnen und zu Begegnung und Austausch einladen. Straßenbegleitendes Grün macht das Zu-Fuß-Gehen attraktiver. Grün gestaltete Quartiersplätze mit Sitzgelegenheiten, ansprechendem Baumbestand und einer punktuellen Aufwertung der Beläge können Durchgangsbereiche zu Aufenthaltsbereichen verändern. Aber auch eine gute Beleuchtung, v.a. an stärker frequentierten Bereichen macht den Aufenthalt zu allen Tageszeiten sicher und angenehm.

- Modernisierung der privaten Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten

In großen Teilen des Quartiers besteht hohes Potenzial zur Einsparung von Wärmeenergie durch energetische Erneuerung der Gebäude. Bei sehr schlechtem Gebäudezustand ist alternativ auch der Abbruch und eine behutsame, angepasste Neubebauung zu prüfen. Ziel ist eine gestalterisch an die vorhandene Bausubstanz angepasste Weiterentwicklung des Stadtbildes.

- Entsiegelung, Schaffung von Grünflächen und Aufenthaltsbereichen unter Berücksichtigung klimatisch relevanter Aspekte
- Stärkung der Wohnfunktion und Sicherung der sozialen Struktur

Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensbezieher im größtmöglichen Umfang und unter Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Förderprogramme der Stadt, des Landes und des Bundes.

Förderung einer durchmischten Wohnbevölkerung, Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien.

Das Angebot an Wohnraum in der Neckarvorstadt ist derzeit nicht auf Familien ausgerichtet. Dies geht aus der Befragung hervor und spiegelt sich im vergleichsweise niedrigen Jugendquotient im Untersuchungsgebiet wider. Empfehlenswert ist daher ein Ausbau der Wohnangebote für Familien. Gleichzeitig wird empfohlen, zusätzlichen Wohnraum für das Leben im Alter und mit körperlichen Einschränkungen zu schaffen. Geförderter Wohnungsbestand ist, wenn möglich, auszubauen.

- Aktivierung von leerstehenden Wohneinheiten im Bestand
- Ergänzung der sozialen Infrastruktur

Um den Stadtteil auch für Familien attraktiver zu gestalten, muss dem Bedarf nach Plätzen zur Kinderbetreuung insbesondere im Kleinkindbereich nachgekommen werden. Neben einem akuten Mangel an Kitaplätzen für 0- bis 3-Jährige muss auch das Betreuungsangebot für 3- bis 6-jährige Kinder ausgebaut werden.

- Sicherung, Stärkung und Ergänzung der grundlegenden Nahversorgung, Vermeidung von weiterem Leerstand

Einzelhandel, Gastronomie und Kleingewerbe tragen zur Belebung und zur Atmosphäre im nutzungsgemischten Quartier bei. Eine gute Nahversorgung vor Ort vermeidet die Abhängigkeit vom Auto und erleichtert die Versorgung gerade für Ältere und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Das bestehende Angebot sollte daher unbedingt gesichert und ergänzt werden.

- Ansprache und Aktivierung der Betroffenen (z.B. durch Stadtteilassistenten)

Um die Identität des Quartiers zu stärken und möglichst viele Bewohnerinnen und Bewohner an den Sanierungsmaßnahmen zu beteiligen, sollte auch personell die Grundlage für eine gute Entwicklung des Quartiers geschaffen werden. Eine regelmäßig im Quartier präsente Ansprechperson kann die Menschen vor Ort dabei unterstützen, eigene Quartiersprojekte umzusetzen und gleichzeitig für Verständnis in der Bevölkerung für die Sanierungsmaßnahmen sorgen. Projekte auf der sozialen und nachbarschaftlichen Ebene sind direkt und kurzfristig sichtbar. Sie tragen dazu bei, bisher schwer erreichbare Bevölkerungsgruppen anzusprechen und sorgen für eine bessere Vernetzung innerhalb des Quartiers. Eine Basis hierfür besteht bereits durch den Austausch der sozialen Träger mittels des Arbeitskreises Neckarvorstadt sowie durch die Arbeitsgemeinschaft Neckarvorstadt aus interessierten Bürgerinnen und Bürgern. An diese Aktiven kann angeknüpft werden. Ziel sollte sein, allen beteiligten und betroffenen Akteuren die Möglichkeit zu geben, die Neckarvorstadt mitzugestalten. Eine besondere Aufgabe in der Neckarvorstadt wird es sein, üblicherweise beteiligungsfernere Gruppen stärker einzubeziehen, insbesondere Migranten, aber auch Kinder und Jugendliche, Alleinerziehende. Auch die Gewerbetreibenden, vor allem im Transformationsbereich Voltastraße, sollten einbezogen werden.

- Weiterentwicklung des Rilling-Areals

Nach Aufgabe der Sektkellerei Rilling entstehen Chancen für eine qualitätsvolle Nachnutzung des Areals. Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven, gemischt genutzten und urbanen Innenstadtquartiers. Planerisch wird hierfür ein Gesamtkonzept angestrebt, welches mit einer deutlichen Erhöhung des Wohnanteils und einer Reduzierung des Gewerbeanteils ein gemischtes Wohnungs- und Bewohnergefüge ermöglicht. Eine adäquate Durchmischung wird zudem auch für die weiteren Nutzungen auf dem Areal angestrebt. Neben Wohnen und Gewerbe sollen künftig auch soziale und kulturelle Nutzungen auf dem Areal angesiedelt werden.

Ein Aufstellungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan Neckartal-/Brückenstraße II (Ca 330) ist in Vorbereitung. Das bisher abgeschottete Areal soll künftig weitaus durchlässiger in Richtung Neckar gestaltet werden, um das Neckarufer besser anzubinden (vgl. auch Maßnahmenkonzept, „Aufwertung Neckarufer“). Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird eine kleinteilige Bebauungsstruktur angestrebt, die sich an der historischen und städtebaulichen Körnung orientiert und umgesetzt wird. Dabei soll die denkmalgeschützte und ortsbildprägende Bausubstanz erhalten werden. In Korrelation mit der Maßnahme „Umgestaltung Brückenstraße inkl. Quartiersplatz“ aus dem Neuordnungskonzept der vorbereitenden Untersuchung soll mit der städtebaulichen Entwicklung die Aufwertung des Hermann-Metzger-Platzes zu einem Quartiersplatz entlang der Duisburger Straße berücksichtigt werden.

- Transformation des Gewerbegebiets Voltastraße

Im Gewerbegebiet Voltastraße besteht das Potenzial für eine intensivere Nutzung, eventuell auch zur Schaffung von Wohnraum, beispielsweise in den Obergeschossen. Die Nähe zum Cannstatter Zentrum sowie die anstehenden Verkehrsberuhigungen im Zuge des Rosensteintunnels machen eine Transformation der bestehenden Nutzungen hin zu weiteren Dienstleistungs- und Mischnutzungen möglich. Die Verträglichkeit und die Wechselwirkungen mit dem benachbarten Kraftwerk Münster sind hierbei noch näher zu untersuchen. Bei baulichen Umstrukturierungen sollte beachtet werden, dass die Zugänglichkeit und Durchwegung, v.a. zum Neckarufer, verbessert wird. Zielsetzung ist auch eine weitere Entsiegelung. Durch den aktuellen Verkauf des Grundstücks der Fa. GEHE Pharma Handel (Neckartalstraße 153, 155 und 155/1) bieten sich zeitnah Chancen für eine Neugestaltung und Aufwertung des Areals (s. auch S. 12, Neuordnungskonzept: Fußwegeverbindung Mombachanlage – Haldenstraße).

3. Neuordnungskonzept

Aus den oben erwähnten Sanierungsschwerpunkten lassen sich neben den privaten Baumaßnahmen, dem Abbruch von baulichen Anlagen und der allgemeinen Empfehlung nach Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe sowie weiteren nicht verortbaren Maßnahmen im sozialen Bereich, insbesondere folgende Maßnahmen, ableiten:

- Umgestaltung Brückenstraße inkl. Quartiersplatz

In der Brückenstraße können bauliche Umgestaltungen, wie eine Verbreiterung der Gehwege und Baumpflanzungen die Fußwegeverbindungen, attraktivieren. Von zentraler Bedeutung ist hier der Kreuzungsbereich Brückenstraße/Duisburger Straße (Hermann-Metzger-Platz) als potenzieller Quartiersplatz für die Neckarvorstadt. Trotz des vorhandenen Pflasterbelags und Baumbestands bietet der Hermann-Metzger-Platz weiteres Verbesserungspotenzial hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität. Ein neuer Platzbereich um die Martinskirche könnte beispielsweise die Straßenfläche der Brückenstraße miteinbeziehen und würde räumlich durch die Raumkanten beidseitig der Brückenstraße gefasst. Im nördlichen Bereich der Brückenstraße ließe sich der Verkehrsraum durch Baumpflanzungen gliedern, um den Übergang zwischen Platzraum und Straßenraum hervorzuheben. Der nördlich angrenzende Kirchgarten lässt sich durch eine Mauer fassen. Die Querungsmöglichkeiten sollten durch die neue Gestaltung und die reduzierten Verkehrsmengen verbessert werden.

Auch um die Attraktivität der Brückenstraße als Einzelhandelsstandort zu verbessern und Leerstand entgegenzuwirken, ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes für Fußgänger ein wichtiges Ziel. Vorhandene Gastronomie- und Nahversorgungsangebote beidseitig der Brückenstraße würden durch die erweiterte Platzsituation und die breiteren Gehwege räumlich in Verbindung gebracht, wodurch sich Synergieeffekte ergeben können. Standorte für weitere Nahversorgungs- und Gastronomieangebote sowie für einen möglichen Bürger-Treffpunkt sollten geprüft werden.

- Städtebauliche Entwicklung des Rilling-Areals

Im Zusammenhang mit der Neuordnungsmaßnahme „Umgestaltung Brückenstraße inkl. Quartiersplatz“ soll auch das unmittelbar angrenzende Rilling-Areal städtebaulich umgenutzt und im Sinne eines Urbanen Gebiets entwickelt werden.

Zur Belebung des geplanten Quartiersplatzes wird die Ansiedlung vielfältiger, kleinteiliger Nutzungen mit starker gemeinwohlorientierter Ausrichtung angestrebt. So sollten beispielsweise Nutzungen an der Duisburger Straße (Hermann-Metzger-Platz) und Remscheider Straße ab dem ersten Obergeschoss ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden, da die Umgebung überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. An anderen Stellen im Planungsgebiet soll der Schwerpunkt ebenfalls auf der Wohnnutzung liegen, insbesondere in den oberen Stockwerken, sofern die Lärmbelastung dies zulässt. In den Erdgeschosszonen sollten hingegen nicht störende gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Läden, Praxen oder Büros untergebracht werden. Neben dem Wohnen und dem nicht störenden Gewerbe sollen auch soziale Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen, im Zusammenhang mit einer Neuordnung realisiert werden. Alternative Mobilitätsangebote, wie beispielsweise Car-Sharing oder Elektromobilität, sollen schließlich entsprechend des Ziels einer nachhaltigen Entwicklung des Areals bei der künftigen Planung berücksichtigt werden.

- Kreuzungsbereich Brückenstraße/Haldenstraße

Um die Vernetzung des Untersuchungsgebiets, v.a. der Wohnbereiche mit der Umgebung zu verbessern, sind Umgestaltungsmaßnahmen an den Straßen mit erheblicher Barrierewirkung notwendig. Besonders im zentralen Kreuzungsbereich Brückenstraße/Haldenstraße ist eine Neuordnung des Verkehrsraums erforderlich, um Querungen für Fußgänger einfacher und angenehmer zu gestalten. Zudem sind die Gehwege zu verbreitern. Verkehrstechnische Belange sowie genaue Abmessungen der Verkehrsanlage sind im Weiteren zu prüfen, dabei soll auch die Umgestaltung zu einem Kreisverkehr untersucht werden.

- Umgestaltung Neckartalstraße, kein vollflächiger Ausbau

Für Fußgänger stellt die Neckartalstraße im Abschnitt zwischen der Wilhelmsbrücke und dem Mühlsteg aufgrund ihres breiten Straßenquerschnitts und der eingeschränkten Querungsmöglichkeiten derzeit eine Barriere dar. Um die Anbindung des Untersuchungsgebiets an das Neckarufer zu verbessern und die verkehrsbedingten Immissionen auf Anwohner zu reduzieren, sind Umgestaltungsmaßnahmen des Straßenraums nötig.

Auf Höhe der Querstraßen Remscheider Straße, Rosenaustraße und Krefelder Straße sollten weitere Überwege für Fußgänger und Radfahrer die Trennwirkung der Stadtbahntrasse mindern. Dadurch ließe sich die Anbindung des Uferbereichs verbessern und der Neckar an den Stadtteil heranholen. Auch die Hauptradroute Neckarweg würde stärker an die Neckarvorstadt angebunden und das Fahrrad als attraktives Verkehrsmittel stärker ins Bewusstsein gerufen werden. Langfristig ist eine Einbahnstraßenführung des Autoverkehrs mit je einer Fahrtrichtung in der Halden- und Neckartalstraße angedacht, um die Barrierewirkung zu mindern und die Fuß- und Radwege zu erweitern. Eine Begrünung des Gleisbetts wird als positives Gestaltungselement, sowie aus Gründen des Klima- wie auch des Lärmschutzes empfohlen.

- Kreuzungsbereich Brückenstraße/Neckartalstraße

Besonders für Fußgänger und Radfahrer bestehen im Kreuzungsbereich der Brückenstraße/Neckartalstraße funktionale Defizite. Diese gilt es durch Umgestaltungsmaßnahmen zu entschärfen, damit eine erleichterte Passierung des Kreuzungsbereichs für alle Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Eine Entlastung des Kreuzungsbereichs würde die Umwidmung der Brückenstraße zu einem ÖPNV-Vorrangbereich im Abschnitt zwischen Hall- und Duisburger Straße bringen. Die Umwidmung ist im aktuellen Nahverkehrsentwicklungsplan als zu untersuchende Maßnahme dargestellt.

Planungsentwürfe für die Umgestaltung liegen bereits durch das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs Neckarknie vor. Der Gewinnerentwurf wurde von den Büros GrüneWelle Landschaftsarchitektur und silands Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten verfasst. Der im Wettbewerb Neckarknie vorgeschlagene Zweirichtungsverkehr in der Wilhelmastraße soll im Rahmen des VSP Bad Cannstatt jedoch nicht weiterverfolgt werden. Weitere Planungen hierzu sind notwendig.

- Kreuzungsbereich Haldenstraße/Aachener Straße

Die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Haldenstraße/Aachener Straße könnte für Fußgänger entschärft werden, indem die Abbiegespur zur Glockenstraße für den Verkehr entfällt. So entstünde ein kleiner Vorplatz unterhalb der Offenburger Staffel, der bespielt werden kann (z.B. Hochbeete oder anderes). Im Kreuzungsbereich ist verkehrstechnisch zu prüfen, wie für Fußgänger das Queren der Glockenstraße sicherer gestaltet werden kann. Besondere Aufmerksamkeit erhält die Grünanlage am Eck Glockenstraße/Haldenstraße, die beispielsweise durch Bewegungsangebote aufgewertet und damit sowohl für Anwohner als auch für in den angrenzenden Betrieben Beschäftigte attraktiviert werden könnte.

- Umgestaltung Haldenstraße mit Brachfläche (Eidechsenhabitate)

Die weitgehend ungestaltete Brachfläche entlang der Haldenstraße stellt einen wichtigen Übergangsbereich zu den Weinbergen mit Travertinpark dar. In diesem Bereich bietet sich eine Aufwertung mit dem Schwerpunkt Ökologie an, auch aufgrund der artenschutzrechtlichen Situation mit Eidechsenhabitat. Dennoch können, wie im benachbarten Travertinpark, ökologische Belange behutsam mit einem Mehrwert für die Bevölkerung in Einklang gebracht werden; etwa durch Infotafeln, die auf den ökologischen und historischen Wert der Fläche hinweisen, so z.B. beim historischen Lokschuppen in der Haldenstraße. Zudem sollte geprüft werden, ob die Fläche mit niederschwelligen Spiel- und Sportangeboten gestaltet werden kann, die sich an Jugendliche und Erwachsene richten. Des Weiteren sind die Gestaltungsmöglichkeiten der Straßenrandflächen vor dem Gewerbe zu prüfen.

Eine Umgestaltung der Halden- und Neckartalstraße ist notwendig, um deren Barrierewirkung zu mindern. Dadurch lassen sich die Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger entlang der Haldenstraße verbessern.

- Hallstraße mit Gehwegnasen und neuen Baumquartieren (keine flächendeckende Umgestaltung)

Die straßenräumliche Gestaltung in der Hallstraße weist ein erhebliches Verbesserungspotenzial auf. Speziell für Fußgänger ist die Wegeverbindung zwischen Pragstraße und Krefelder Straße bislang wenig attraktiv. Es wird daher eine Umgestaltung des Straßenquerschnitts empfohlen. Durch Gehwegnasen kombiniert mit Baumbeeten kann der Fußgängerbereich, wo möglich, in regelmäßigen Abständen erweitert werden; Baumpflanzungen sorgen für punktuelle Entsiegelung und Schatten und damit für eine Verbesserung des Stadtklimas auf der speziell am Nachmittag stark sonnenex-

ponierten Straße. Beispielsweise durch alternierende Baumpflanzungen kombiniert mit Parkständern für Fahrräder könnte zudem der Straßenraum gegliedert werden.

- Aufwertung/Grünverbindung Mombachanlage mit Neckarufer

Die Mombachanlage soll an die bestehenden Grünstrukturen entlang des Neckarufers angebunden werden. Hierfür ist eine Umgestaltung der Mombachanlage notwendig, die landschaftsarchitektonisch noch Potenzial aufweist, auch durch Ergänzung der Spielanlagen. Speziell der südöstliche Eingang in die Parkanlage soll weiter geöffnet werden um die Zusammengehörigkeit und Blickbeziehung zwischen Mombachquelle und Auquellbrunnen zu betonen. Der räumliche Zusammenhang der Grünflächen kann abschnittsweise durch einen Pflasterbelag hervorgehoben werden, der sich im Bereich der Fußgängerquerung über die Neckartalstraße erstreckt. Der Platzbereich um den Auquellbrunnen wird vom neuen Streckenverlauf der Hauptradroute Neckartalweg durchquert. Zur Stärkung des Bezugs zum Neckar bietet sich die Fortführung der Sichtachse auch im Bereich des Auquellbrunnens an, etwa durch eine Aussichtsplattform am Neckarufer.

- Grün-/Fußwegeverbindung Mombachanlage - Haldenstraße

Die Grünraumverbindung zwischen der Mombachanlage und den nördlich der Haldenstraße angrenzenden Weinbergen stellt ein übergeordnetes Planungsziel dar, das im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten ist. Lineare Grünstrukturen können neben einer höheren Aufenthaltsqualität auch zu verbesserter Lufthygiene und ökologischer Wertigkeit beitragen. Aus nordwestlicher Richtung soll die Grünvernetzung von der Haldenstraße bis zur Mombachanlage fortgeführt werden. Zur Realisierung der Planung sollte eine Durchwegung des Betriebsgeländes der Firma Mahle, alternativ der Firma GEHE Pharma Handel erfolgen, wozu jedoch erst einmal Abstimmungen mit den betroffenen Eigentümern erfolgen müssen. Der östliche Bereich des Parkplatzes könnte hierfür entsiegelt und begrünt werden.

- Grün-/Fußwegeverbindung Neckarufer - Römerstaffel

Von der Römerstaffel soll eine begrünte Fußwegeverbindung zum Neckarufer geschaffen und damit eine attraktive, direkte Verbindung zum Römerkastell hergestellt werden. Für die Konkretisierung der Planung sind im Gewerbegebiet Voltastraße weitere städtebauliche Untersuchungen und Abstimmungen mit der EnBW notwendig. Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Stuttgart ist die Stilllegung des Ammoniak-Lagers im Zuge des anstehenden Kraftwerk-Umbaus die Voraussetzung für eine Durchwegung des Gebiets sowie für weitere städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Das Gebiet verfügt über Potenzial für eine intensivere Nutzung, eventuell auch zur Schaffung von Wohnraum, beispielsweise in den Obergeschossen über Gewerbeeinheiten. Eine Untersuchung des Gebiets ist derzeit im Gange. Bei baulichen Umstrukturierungen sollte beachtet werden, dass die Zugänglichkeit und Durchwegung zum Neckarufer gewährleistet ist.

- Aufwertung Neckarufer

Besonderes Potenzial bietet sich am südlichen Neckarufer (Rilling-Ufer) als Auftakt in den Stadtteil. Der aktuell noch unattraktive und schwer zugängliche Uferbereich könnte zum wichtigsten öffentlichen Raum des Quartiers werden. Planungsentwürfe für die Umgestaltung liegen durch das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs Neckarknie sowie den Masterplan Erlebnisraum Neckar der Landeshauptstadt vor. Wichtig

für die Nutzbarkeit ist die bessere Querbarkeit der Neckartalstraße, die zumindest im Bereich aller Querstraßen hergestellt werden soll.

Der Gewinnerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs Neckarknie sieht im südlichen Bereich ein urbanes Stadtufer vor. Um dieses zu realisieren ist der Abschnitt zwischen Pragstraße und Wilhelmsbrücke vom MIV zu entlasten, während der Verlauf der Stadtbahntrasse sowie die Bushaltestelle "Rosensteinbrücke" bestehen bleiben. Es sind Sitzstufen geplant, die über den "Stadtbalkon Neckarvorstadt" den Zugang zum Ufer sowie neue Potenziale für Gastronomieangebote ermöglichen. Die Hauptradroute Neckartalweg wird im Bereich zwischen Rosensteinbrücke und Mühlsteg auf das gegenüberliegende Neckarufer verlegt. Die Neckartalstraße soll beidseitig der Stadtbahntrasse nur noch einspurig befahrbar sein, wodurch sich auch flussabwärts, oberhalb der Wilhelmsbrücke, eine großzügige Neckarpromenade ergibt, die auf Höhe der Krefelder Straße endet.

Entlang des nördlichen Neckarufers bietet sich aufgrund des großen Höhenunterschieds sowie des Baumbestands eine naturnahe Gestaltung an. Auf Höhe des Mühlstegs führt nun von Bad Cannstatt kommend die Hauptradroute Neckartalweg weiter flussabwärts. Auch der Bereich um den Auquellbrunnen soll umgestaltet werden. Beidseitig der Neckartalstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen.

- Neubau Kita oder Umnutzung eines Gebäudes zur Kita

Die Einschätzung des Kitabedarfs in der Neckarvorstadt durch das Jugendamt ergab einen deutlichen Mangel an Kitaplätzen für die Altersklasse der 0- bis 3-Jährigen. Zur Deckung der Bedarfe im Kleinkindbereich müsste die Anzahl der Kitaplätze für 0- bis 3-Jährige in der Neckarvorstadt und im Hallschlag von aktuell rund 250 auf 500 Plätze verdoppelt werden. Um mittelfristig für Familien als Wohnort attraktiv zu bleiben, braucht es in der Neckarvorstadt demnach eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung. Diese sollte eine Ganztagesbetreuung mit einer Gruppenanzahl entsprechend der aktuellen Bedarfslage anbieten können. Mögliche Standorte finden sich im nordöstlichen Bereich der Hallstraße (Haus des Jugendrechts), im südwestlichen Bereich der Haldenstraße (städtisches Hanggrundstück an der Offenburger Staffel mit schwieriger Topografie) oder in der Brückenstraße auf Höhe der Martinskirche. Die Potenziale der einzelnen Standorte sind zu prüfen.

- Bürger-Treffpunkt

Um den Mangel an nachbarschaftlichen Freizeit- und Kulturaktivitäten aufzufangen, bedarf es eines generationsübergreifenden, nicht kommerziell nutzbaren Treffpunkts im Stadtteil. Dieser kann zu einer verstärkten Identifikation mit der Neckarvorstadt und der eigenen Nachbarschaft beitragen. Um dieser Funktion als Bürger-Treffpunkt gerecht zu werden, sollte sich eine solche Einrichtung in zentraler Lage befinden und idealerweise mehrere Nutzungen kombinieren (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Angebote der Caritas). Sofern Räumlichkeiten genutzt werden können, wären einzelne stundenweise Angebote der umliegenden Träger denkbar. Bisher fehlende Synergieeffekte der einzelnen Initiativen und Vereine könnten so stärker gefördert werden. Speziell die soziale Integration von Migranten und sozial benachteiligten Gruppen kann durch zielgruppenorientierte Angebote gesteigert und Eigeninitiative und Mitwirkung gefördert werden.

4. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden neben der üblichen Befragung mittels Fragebogen an alle Eigentümer, Haushalte und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet zwischen März und Juni 2021 weitere Beteiligungsformen angewendet.

So wurde zur frühzeitigen Information und Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen am 25. März 2021 eine öffentliche Informationsveranstaltung im digitalen Format durchgeführt.

Um alle Generationen zu berücksichtigen, wurden im Juni 2021 eine Kinder- und eine Jugendbeteiligung durchgeführt. 43 Kinder zwischen 6 und 12 Jahren waren in ihrem Stadtteil mit Hilfe einer „Schatzkarte“ unterwegs und sollten sowohl positive als auch negative Merkmale festhalten. 17 Jugendliche wurden von der mobilen Jugendarbeit mit einem altersgerechten Fragebogen zum Untersuchungsgebiet befragt. Die Ergebnisse sind in die Ausarbeitung der VU eingeflossen.

Am 06. Mai 2021 fand ein digitaler Bürgerworkshop statt, in dem die Bürger über den aktuellen Stand der Untersuchung, die Grundlagenermittlung und die Bestandsanalyse informiert wurden. Des Weiteren fand ein intensiver Austausch zu den Themen Wohnen, Arbeiten und Versorgen; Identität, Ortsbild und Begegnung; Aufenthaltsqualität, Grün- und Spielräume sowie Verkehr, Mobilität und Wegeverbindungen statt.

Außerdem wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung Personen befragt, die aufgrund ihrer Funktion im Untersuchungsgebiet oder im Bezirk als sogenannte Schlüsselpersonen Auskunft über die örtliche Situation geben können.

Es ist vorgesehen, die Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung und Umsetzung der Projekte im Rahmen der Sanierung fortzusetzen und methodisch weiterzuentwickeln. Dabei sind sowohl Beteiligungsveranstaltungen geplant als auch vertiefende Arbeitsgruppen, z. B. zum Thema Verkehr. Die Bürgerbeteiligung soll durch eine modulare Stadtteilassistenten unterstützt werden, wie sie bereits in anderen Stuttgarter Sanierungsgebieten erfolgreich zum Tragen kommt.

5. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets

Gemäß § 141 BauGB ist für eine Sanierungsmaßnahme eine Übersicht über die räumliche Abgrenzung aufzustellen. Dabei ist nach § 142 BauGB der räumliche Bezugsrahmen des festzulegenden Sanierungsgebiets so zu begrenzen, dass die Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführbar ist. Im Hinblick auf den Beschluss zur Festlegung als Sanierungsgebiet wird folgende Abgrenzung vorgeschlagen:

Im Wesentlichen wird für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen empfohlen, da durchgehend städtebauliche oder funktionale Defizite festgestellt wurden.

Im Westen des Untersuchungsgebiets soll ein kleiner Teilbereich entlang der Quellen- und Glockenstraße nicht in das künftige Sanierungsgebiet aufgenommen werden, da hier schon Planungen zur Erweiterung von privatem Firmengelände bestehen.

Im Bereich nördlich der Haldenstraße soll eine Brachfläche in das Gebiet mitaufgenommen werden, um die Gesamtgestaltung der Haldenstraße zu ermöglichen. Die genaue

Abgrenzung ist dem Lageplan von 15. März 2023 zu entnehmen. Die Größe des Sanierungsgebiets beträgt rund 48 ha.

6. Wahl des Sanierungsverfahrens

Auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB empfohlen.

Diese Einschätzung wurde durch die Prüfung des Stadtmessungsamts mit Schreiben vom 10. November 2021 bestätigt.

7. Sozialplan

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen wirken sich voraussichtlich auf die wirtschaftlichen und sozialen Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen aus. Gemäß § 180 Abs. 1 BauGB soll die Gemeinde vorausschauend Vorstellungen entwickeln, prüfen und mit den von der Sanierung Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden und gemildert werden können. Dabei sind insbesondere Maßnahmen zu prüfen, die absehbaren Härten insbesondere für ältere Bewohner, Haushalte mit geringem Einkommen sowie Bewohner mit Migrationshintergrund vermeiden können. Das Ergebnis der Erörterung und Prüfung sowie die Möglichkeiten zur Umsetzung sind gemäß § 180 Abs. 2 BauGB schriftlich darzustellen und ggf. in einem Sozialplan fortzuschreiben. Im Untersuchungsgebiet ist mit folgenden nachteiligen Auswirkungen der Sanierung zu rechnen:

- Abbrüche
- Kündigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Betriebsverlagerungen
- Mietsteigerungen

Mögliche Maßnahmen zur Abmilderung der nachteiligen Auswirkungen sind u.a.:

- die Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder -betriebsstätte
- die (finanzielle und organisatorische) Unterstützung beim Umzug
- die Steuerung der Miethöhe (Mietpreisbindung)
- die Definition räumlich abgegrenzter Sonderbereiche
- die Wohnungsbevorratung durch Belegungsbindung sowie
- Öffentlichkeitsarbeit.

Die Betroffenen sind von der Landeshauptstadt Stuttgart auf das entsprechende Angebot zur Unterstützung hinzuweisen. Zusätzlich ist eine individuelle Beratung im Zuge der Sanierungsdurchführung sicherzustellen.

Der Sozialplan wird dem Gemeinderat separat zur Beschlussfassung vorgelegt.

8. Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden. Diese Frist ist mit Beschluss der Sanierungssatzung festzulegen.

Es wird angestrebt, diese Frist einzuhalten. Bei Bedarf kann die Frist jedoch, wie gesetzlich vorgesehen, durch Beschluss verlängert werden.

9. Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 22. Juni 2022 in das Landessanierungsprogramm (LSP) zunächst mit einer Landesfinanzhilfe von 1,5 Mio. EUR (Fördersatz von 60 %) aufgenommen. Dies entspricht einem Förderrahmen von 2,5 Mio. EUR; der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 1,0 Mio. EUR. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 14,43 Mio. EUR soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden.

Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 14,43 Mio. EUR (unrentierliche Ausgaben). Der nunmehr bewilligte Förderrahmen beträgt 2,5 Mio. EUR. Das bedeutet, dass bei der Umsetzung der Sanierungsziele Prioritäten gesetzt werden müssen. Es ist allerdings geplant, zu einem späteren Zeitpunkt einen Antrag auf Erhöhung des Förderrahmens zu stellen.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2021 bis 2026 sind bisher keine Mittel für das Projekt 7.613043 Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße- veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2023 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Teilhaushalt 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Amtsbereich 6107020 - Stadterneuerung bereitgestellt.

Das Verfahren wird zum Doppelhaushalt 2024/2025 im Rahmen der Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung 2023 bis 2028 angemeldet.