

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und des Ausschusses für Kultur, Bildung und Soziales**

zur Behandlung im **Ortsbeirat Nordstadt**

Betreff:	Entwicklungsstrategie für das Gebiet Waldhäuser-Ost; Zwischenbericht über die vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)
Bezug:	205/2017, 330/2017
Anlagen: 0	Anlage1_WHO_Auftaktveranstaltung_Ergebnisprotokoll Anlage2_WHO_Zukunftswerkstatt_Protokoll Anlage3_WHO_Handlungsschwerpunkte

Zusammenfassung:

Im Herbst 2017 haben die beauftragten Planungsbüros mit der Bestandsaufnahme für die vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepts (ISEK) begonnen. Die Bestandsaufnahme ist in weiten Teilen abgeschlossen. Mit einer Auftaktveranstaltung in der Geschwister-Scholl-Schule wurde am 05.12.2017 der Beteiligungsprozess gestartet. Seitdem haben verschiedene Veranstaltungen und Befragungen stattgefunden. Die seitherigen Ergebnisse werden in der Vorlage vorgestellt und fließen in den weiteren Planungsprozess ein.

Ziel:

In Verbindung mit der Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) werden auch vorbereitende Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet durchgeführt, die für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes notwendig sind. Beides dient außerdem als Grundlage für die Antragstellung eines Soziale Stadt-Gebietes Waldhäuser-Ost sowie die anschließende Durchführung der städtebaulichen Erneuerung und Weiterentwicklung des Stadtteils.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26. Oktober 2017 den Beginn und die Durchführung vorbereitender Untersuchungen entsprechend § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Waldhäuser-Ost“ beschlossen. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des ISEK mit entsprechender Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Büros Stadtberatung Dr. Sven Fries und Planungsgruppe KPS in Kooperation beauftragt. Im Rahmen des bisherigen Prozesses haben verschiedene Angebote der Beteiligung stattgefunden.

2. Sachstand

2.1. Verwaltungsinterne Projektstruktur

Sowohl Lenkungskreis als auch Projektgruppe sind dezernatsübergreifend besetzt. Dies entspricht der Zielsetzung für die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. An beiden Gruppen nehmen auch die beauftragten Büros teil.

Der Stadtteilentwicklungsprozess wird über die städtische Homepage begleitet. Dort werden Informationen, Termine, die Dokumentation von Ergebnissen und weitere Materialien regelmäßig eingestellt.

2.2. Bestandsaufnahme

Die beauftragten Büros haben im Herbst mit Schlüsselpersonengesprächen und Gesprächen mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Verwaltung begonnen, um erste Einschätzungen aus verschiedenen Perspektiven zur aktuellen Situation in Waldhäuser-Ost und Veränderungspotenzialen zu sammeln. Der Personenkreis wurde im Lenkungskreis abgestimmt. Es haben 14 Gespräche mit sogenannten Schlüsselpersonen – Akteurinnen und Akteuren im Stadtteil – sowie acht Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern aus beiden Dezernaten stattgefunden. Außerdem waren die beauftragten Büros Gast im Arbeitskreis Kinder und Jugendliche in Waldhäuser-Ost.

Im Rahmen der städtebaulichen und sozialplanerischen Bestandsanalyse haben die Büros ergänzend zu den Gesprächen aktuelle Daten und Unterlagen sowie bestehende gesamtstädtische Konzepte gesichtet, ausgewertet und sich ein Bild mit Begehungen vor Ort gemacht.

2.3. Formale Beteiligung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen müssen nach § 139 BauGB auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Mit einem Schreiben vom 07.11.2017 wurden 25 Träger öffentliche Belange um eine Stellungnahme bis 15.12.2017 gebeten. 16 haben geantwortet. Davon haben neun keine Einwände geäußert.

Folgende Anregungen wurden eingebracht:

Von drei Stellen wurde darauf hingewiesen, die in Planung befindliche Trasse für die Regionalstadtbahn freizuhalten. Dies wird bereits im laufenden Prozess berücksichtigt.

Der östliche Rand des Untersuchungsgebietes berührt Waldbereiche, welche u.a. als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und Gebiet für Erholung festgelegt sind. Die Vorbehaltsgebiete sind mit den betreffenden Freiraumfunktionen in der Abwägung zu berücksichtigen. Diese Hinweise werden nachrichtlich in den vorbereitenden Untersuchungen übernommen. Bei konkreten Baumaßnahmen wird auf die Prüfung von Waldeigenschaften und die erhaltenswerten Waldflächen mit entsprechenden Abstandsregelungen hingewiesen.

Darüberhinaus wurde bei folgenden Gebäuden im Vorfeld anstehender Überplanungen die Prüfung der Denkmaleigenschaft angeraten: Wassersilo mit Treppenturm, Waldorfschule, Grundschule Waldhäuser-Ost – Außenstelle Winkelwiese. Bzgl. der Grundschule Winkelwiese gab es bereits Gespräche zwischen Stadtverwaltung und dem Landesamt für Denkmalpflege. Das Landesamt für Denkmalpflege ist zu der Auffassung gelangt, dass es sich bei den Ursprungsbauten der Grundschule Winkelwiese (Haußerstr. 132 und 134) nicht um ein Kulturdenkmal im Sinnes des baden-württembergischen Denkmalschutzes handele. Außerdem wird auf den erhaltenswerten Charakter des Altbaus der Tropenlinik hingewiesen. Dieses Ziel wird auch im Rahmen eines Sanierungsgebietes verfolgt. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden erhaltenswerten Siedlungsstrukturen gestaltet werden. Bei der Weiterentwicklung des Stadtteils werden die gewachsenen Siedlungsstrukturen angemessen berücksichtigt. Das sich im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindliche Grabhügelfeld der Hallstattzeit ist als archäologisches Kulturdenkmal zu erhalten.

Im Bereich der Tropenlinik wird auf einen vorhandenen Luftschuttstollen hingewiesen. Diese Information wird an den Eigentümer der Tropenlinik weitergegeben.

Des Weiteren wurde auf verschiedene artenschutzrechtliche Belange bzgl. Gebäudebestand und Freiflächen hingewiesen, die bei weiteren Planungen zu berücksichtigen bzw. zu untersuchen sind.

Außerdem wird eine Stärkung der fußläufigen Nahversorgung begrüßt. Bedacht werden sollen die barrierefreie Gestaltung von Wegen, die Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen für alle Generationen sowie die Anbindung des Studierendendorfs an das Stadtteilzentrum. All diese Themen werden im laufenden Prozess bereits behandelt.

Parallel zur TÖB-Beteiligung wurden auch die Wohnungsunternehmen mit größeren Beständen im Untersuchungsgebiet angeschrieben und um ihre Mitwirkung gebeten. Sie sollten Auskunft geben über das Wohnungsgemenge und die Ausstattung ihrer Bestände, bislang durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Planungen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Außerdem hat das beauftragte Planungsbüro noch telefonisch Kontakt aufgenommen. Die Rückmeldungen fließen in den laufenden Prozess ein.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sollen nach § 137 BauGB die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene möglichst frühzeitig beteiligt und zur Mitwirkung angeregt werden. Neben der Befragung der Wohnungsunternehmen wurden alle Eigentümer und Betriebe im Untersuchungsgebiet mit einem Anschreiben über den Prozess informiert und mittels Fragebogen schriftlich befragt. Es wurden 1.451 Eigentümer und 49 Be-

triebe angeschrieben (Rücklaufquote Eigentümer 42%, Betriebe 39%). Außerdem wurden Hausverwaltungen von WEGs – soweit bekannt – ergänzend um Auskunft gebeten.

2.4. Weitere Veranstaltungen der Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost hat mit der Auftaktveranstaltung am 5. Dezember 2017 begonnen. Zu dieser Veranstaltung im Hörsaal und Foyer der Geschwister-Scholl-Schule war die Bevölkerung sowie Vertretende aus Institutionen und Initiativen vor Ort eingeladen, es war keine Anmeldung erforderlich. Ehrenamtliche aus dem Stadtteiltreff haben Flyer an alle Haushalte verteilt, dazu wurde über Plakate und Presse sowie den Internetauftritt der Stadt für die Veranstaltung geworben. Rund 250 Personen haben teilgenommen. Neben der Begrüßung und Einführung durch die beiden Dezernenten Frau Dr. Arbogast und Herrn Soehlke hat der Chor der Grundschule Waldhäuser-Ost in den Abend eingestimmt. Außerdem haben die Anwesenden Informationen zum Stadtteilentwicklungsprozess erhalten. Im Anschluss konnten die Teilnehmenden in sechs Gruppen ihre Anregungen, Kritik und Einschätzungen zum Stadtteil einbringen. Zentrales Element war ein großes Stadtteilmodell, das zu Diskussionen anregte. Außerdem konnten die Teilnehmenden Spielfiguren an ihren Wohnort platzieren. Dies ergab ein Bild, aus welchem Quartieren die Menschen kamen. Außerdem konnten wichtige Wegeverbindungen in große Pläne eingetragen werden. Der erste Eindruck zeigte, dass es in Waldhäuser-Ost viel Gutes gibt wie das viele Grün oder die vielfältige soziale Infrastruktur, was es zu erhalten und zu stärken gelte. Gleichwohl wurden aber auch zahlreiche Schwächen und Verbesserungspotenziale angesprochen wie fehlende barrierefreie Wohnungen, Wohnangebote für das Leben im Alter oder strukturelle und gestalterische Mängel beim Einkaufszentrum. (Ergebnisse siehe Protokoll, Anlage 1)

Darüber hinaus haben alle Bewohnerinnen und Bewohner ein bis zwei Fragebögen pro Haushalt erhalten, um ihre Einschätzung zur Situation und Veränderungsbedarfen im Stadtteil zu geben. An der Befragung konnten Bewohnerinnen und Bewohner ab 14 Jahren teilnehmen. Von 5.634 haben 854 einen Fragebogen ausgefüllt (Rücklaufquote 15%). Mit speziellen Aktionen wurden verschiedene Zielgruppen, die bei Beteiligungen üblicherweise unterrepräsentiert sind, direkt angesprochen, über den Prozess informiert und ggf. beim Ausfüllen des Fragebogens unterstützt. So konnten in einem Gespräch mit dem Dorfrat im Studierendendorf deren Perspektive aufgenommen und über deren Kanäle gezielt zur Befragung aufgerufen werden. Über den Freundeskreis Holderfeld, den Stadtteiltreff, den SSC, den Verein Islamisches Kultur- und Begegnungszentrum e.V. und die INET-Multis wurden insbesondere Menschen mit Migrationshintergrund angesprochen; Jugendliche wurden über das JuFo und die Geschwister-Scholl-Schule zur Teilnahme an der Befragung angeregt.

Jugendliche aus dem JuFo haben mit ihren Handys Orte gefilmt, die sie gut finden aber auch wo sie Verbesserungspotenziale sehen, und damit ihre Sicht auf den Stadtteil gezeigt. Nach den Faschingsferien haben Kinder der Grundschule Waldhäuser-Ost (eine 3. und eine 4. Klasse) sich mit ihrem Wohnort auseinandergesetzt genauso wie Jugendliche aus der Fahrrad- und Elektrowerkstatt, die die Gebäude für das Stadtteilmodell bauen werden.

Am 9. Februar 2018 hat in der Grundschule Waldhäuser-Ost eine Zukunftswerkstatt stattgefunden (Ergebnisse siehe Protokoll, Anlage 2). Dazu waren alle Bewohnerinnen und Bewohner mittels der Fragebögen, über Plakate und Presse eingeladen. Rund 75 Personen hatten sich angemeldet. Bei dieser Veranstaltung konnten die Teilnehmenden zentrale Themen im Hinblick auf identifizierte Stärken und Veränderungspotenziale in vier Gruppen

vertieft diskutieren. Als Grundlage dienen die auf Basis der bis dahin gewonnenen Erkenntnisse vorgeschlagenen Ziele zu folgenden Themenfeldern:

- Soziale Infrastruktur und Zusammenhalt
- Sport, Bildung und Freizeit
- Wohnen, Wohnumfeld und Nahversorgung
- Wegeverbindungen, Mobilität, Verkehr und Sicherheit

2.5. Ziele und Handlungsschwerpunkte

Die bis dahin gesammelten Erkenntnisse aus den ersten Beteiligungsformaten und der Bewertung der Bestandssituation sind in eine SWOT-Analyse eingeflossen, die Stärken und Veränderungspotenziale in einzelnen Themenfeldern aufzeigt. Aufgrund dieser Analyse sowie gesamtstädtischer Strategien und Konzepte wurden Ziele für die Stadtteilentwicklung formuliert. Dabei spielen Querschnittsthemen wie Integration, Inklusion und Geschlechtergerechtigkeit eine übergreifende Rolle.

Dabei gibt es zu den meisten Zielen breite Zustimmung und Einigkeit. Beim Themenfeld Wohnen gibt es kontroverse Meinungen was die Schaffung von zusätzlichen Neubauten angeht.

Soziale Infrastruktur und Zusammenhalt

- Soziale Infrastruktur sowie Vernetzung der Akteure stärken und weiterentwickeln.
- Angebote für Ältere sowie Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf (Pflege-WG, Pflegeheim) ausbauen.
- Angebote und Treffpunkte, die den Austausch unterschiedlicher Gruppen fördern, ergänzen und weiterentwickeln (kleinteilig, z.B. Wohncafé).
- Bekanntheit von bestehenden Einrichtungen und Angeboten im Stadtteil steigern (Jugendforum, Stadtteilbücherei).
- Initiativen und Engagement projektbezogen unterstützen (z.B. Vereine in ihrer Wirkung in den Stadtteil stärken, Fahrradwerkstatt „Gepäckträger“).
- Angebote mit überörtlicher Bedeutung stärken (u.a. Sport, Bücherei, Hallenbad, Schulen).

Sport, Bildung und Freizeit

- Vorhandene Spielmöglichkeiten qualifizieren/verbessern.
- Dezentrale und kleinteilige Angebote für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum schaffen/verbessern.
- Angebote für Sport, Freizeit und Bewegungsförderung ergänzen (auch vereinsungebunden, niederschwellig, für alle Generationen).
- Schul- und Kinderbetreuungsangebot als Standortfaktor stärken und weiterentwickeln.
- Gesundheitsförderung und Umweltbildung stärken.
- Kultur- und Qualifizierungsangebote schaffen.
- Digitale Infrastruktur modernisieren, v.a. schnelleres Internet.
- Lebendigkeit in den Stadtteil bringen.

Wohnen, Wohnumfeld und Nahversorgung

- Nahversorgung sichern und aktuellen Anforderungen anpassen.
- Fehlende Angebote ergänzen u.a. Café/Gastronomie auch als Treffpunkt
- Zentrum stärken und Stadtteilidentität schaffen, EKZ neu konzeptionieren.

- Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Raum besser nutzbar machen, mehr Aufenthaltsqualität schaffen und ökologisch aufwerten.
- Gebäude energetisch sanieren, wenn möglich barrierearm anpassen und ansprechender gestalten.
- Neue Wohnformen und Wohnen im Alter ermöglichen.
- Wohnungsangebot für bestimmte Zielgruppen schaffen (Familien, Ältere, Menschen mit geringerem Einkommen).

Wegeverbindungen, Mobilität, Verkehr und Sicherheit

- Einzelne Quartiere besser verbinden und damit auch das Zusammenleben und den Austausch von Menschen unterschiedlicher Herkunft, Generationen und Lebenslagen fördern.
- Starke Trennwirkung des Berliner Rings auflösen, Querungen erleichtern.
- Anbindung an angrenzende Stadtteile verbessern.
- Wegenetz übersichtlicher, sicherer, barrierefrei gestalten, Zustand verbessern.
- Auffindbarkeit und Anbindung von Einrichtungen/Sportanlagen verbessern.
- Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessern.
- Parkierungskonzept überprüfen/ggf. verbessern (Besucher, E-Mobilität, Carsharing, GSS).

Daraus ergeben sich folgende verortbare Handlungsschwerpunkte, die im Plan (Anlage 3) dargestellt sind:

- 1.0 Quartiersmitte (im Umfeld des Kinderhauses WHO)
- 2.0 Stadtteilmitte (Verbindung zwischen Studierendendorf, GSS und EKZ)
- 3.0 Einkaufszentrum
- 4.0 Geschwister-Scholl-Schule
- 5.0 Bildungshaus Winkelwiese
- 6.0 Bei den Römergräbern
- 7.0 Vogelbeerweg
- 8.0 Sportanlage Holderfeld
- 9.0 Stadtteileingang
- 10.0 Wohnumfeld und öffentlicher Raum innerhalb Berliner Ring

Da bei der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bauliche und soziale Themen eine wichtige Rolle spielen und integriert bearbeitet werden, findet eine gemeinsame Sitzung von drei Gremien statt. In der gemeinsamen Sitzung von Planungsausschuss, Ausschuss für Kultur, Bildung und Soziales sowie Ortsbeirat Nordstadt sollen diese Zwischenergebnisse von der Verwaltung und den beauftragten Büros vorgestellt und anschließend ausführlich diskutiert werden. Die Verwaltung möchte zu den Handlungsschwerpunkten, Prioritäten und ersten Maßnahmenvorschlägen Rückmeldung der Gremien erhalten. Dabei geht es insbesondere auch um das Thema ergänzende Bebauung.

2.6. Weitere Schritte

Am 9. Mai 2018 ist eine weitere Veranstaltung im Stadtteil geplant. Bei dieser Informationsveranstaltung stellen Verwaltung und beauftragte Büros die bis dahin gesammelten Ergebnisse und daraus abgeleiteten Ziele und Maßnahmen vor und holen dazu Rückmeldungen ein. Vor der Sommerpause werden dann die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in den Gremien vorgestellt. Diese Ergebnisse dienen als Grundlage für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes und die Beantragung von Zuschüssen im Rahmen der Städtebauförderung.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Prozess der Stadtteilentwicklung wie geplant fortzuführen.

4. Lösungsvarianten

Der Prozess wird nicht fortgeführt. Ein Sanierungsgebiet Soziale Stadt Waldhäuser-Ost kann nicht vorbereitet werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die notwendigen Planungsmittel sind im Haushalt 2018 in Ansatz gebracht (HH-Stelle 2.6150.9400.000-1030, Soziale Stadt Waldhäuser-Ost). HH-Ansätze für 2019 ff ergeben sich erst auf Grund der Kosten- und Finanzierungsübersicht im Frühjahr/Sommer diesen Jahres.