

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im	<b>Ortsbeirat Nordstadt</b>
zur Vorberatung im	<b>Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung</b>
zur Behandlung im	<b>Gemeinderat</b>
zur Kenntnis im	<b>Jugendgemeinderat</b>

---

<b>Betreff:</b>	<b>Soziale Stadt Waldhäuser-Ost - Beschluss zur Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts und einer Struktur zur Beteiligung</b>
Bezug:	330/2017, 131/2018, 219/2018, 302/2018
Anlagen: 3	Anlage 1: Planungsraum städtebauliches Gesamtkonzept Anlage 2: Untersuchungsbereiche für städtebauliche Lösungen Anlage 3: Struktur Rahmenplan-Verfahren

---

### Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das städtebauliche Gesamtkonzept für Waldhäuser-Ost auf Grundlage des unter 2.5 dargestellten Verfahrens weiter vorzubereiten und durchzuführen.
2. Dem Aufbau eines Begleitkreises wie unter 2.6 beschrieben zur Begleitung des Gesamtprozesses Soziale Stadt wird zugestimmt.

### Ziel:

Mit der Vorlage soll den nächsten Schritten für die Umsetzung der Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost im Programm Soziale Stadt zugestimmt werden. Dazu gehören eine Entscheidung zur Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts sowie die Festlegung über eine Beteiligungsstruktur. Ein Begleitkreis soll die Bürgerbeteiligung mit steuern, das städtebauliche Gesamtkonzept und bauliche Einzelmaßnahmen begleiten und über ein Stadtteilbudget entscheiden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.10.2018 der Antragstellung für ein Gebiet „Waldhäuser-Ost“ im Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ zugestimmt. Außerdem hat er zur Durchführung von Maßnahmen in oben genanntem Programm die Festlegung eines Gebietes nach § 171e BauGB beschlossen und die notwendigen Kostenansätze in der Kosten- und Finanzierungsübersicht gebilligt.

Mit dem Zuwendungsbescheid vom 25.03.2019 wurde das Gebiet „Waldhäuser-Ost“ in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum erstreckt sich vom 01.01.2019 bis zum 30.04.2028. Mit dem Zuwendungsbescheid wurden Finanzhilfen von Bund und Land in Höhe von insgesamt 2 Millionen Euro bewilligt. Damit liegt der Förderrahmen derzeit bei 3,33 Millionen Euro. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm kann nun der Prozess der Stadtteilentwicklung beginnen.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Städtebauliches Gesamtkonzept

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen liegt ein Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept vor, das Vorschläge für investive bauliche Maßnahmen im Rahmen der Stadtteilentwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre beschreibt. Für viele vorgeschlagene bauliche Maßnahmen sind noch intensivere Untersuchungen sowie ein städtebauliches Gesamtkonzept notwendig. Dieses soll nun mit den Schwerpunkten Freiraum (Plätze, Grün- und Spielflächen), Mobilität und bauliche Entwicklung erarbeitet werden.

#### 2.2. Planungsraum und Untersuchungsbereiche

Der Schwerpunkt des städtebaulichen Gesamtkonzeptes betrifft Lösungsansätze für die freiräumliche und verkehrliche Gestaltung. Für die Erarbeitung wird als Planungsraum die Abgrenzung entsprechend dem Plan aus Anlage 1 mit folgenden Teilbereichen empfohlen: Berliner Ring und dessen Innenbereich, der Bereich Vogelbeerweg zwischen Reitverein und Schafbrühl bis zur Waldhäuser Str., das Flurstück der Geschwister-Scholl-Schule ohne die Sportanlagen, das Studierendendorf mit dem Berliner Ring und der Grünfläche östlich des Berliner Rings sowie der Kreuzung Nordring/Berliner Ring. Die Fläche beträgt rd. 41 ha.

Auf Grundlage der bisherigen Untersuchungen und Ergebnisse hat die Verwaltung eine Kategorisierung von Potenzialflächen für bauliche Ergänzungen vorgenommen. Für eine Weiterentwicklung dieser Flächen sind überwiegend Änderungen des Planungsrechts erforderlich. Als Bereiche für die Untersuchung städtebaulicher Potenziale werden die im Plan aus Anlage 2 dargestellten Flächen in drei Kategorien vorgeschlagen:

- grün: hier sollen auf jeden Fall bauliche Ergänzung erfolgen bzw. Neuordnungen geprüft werden. In diesen Bereichen sind Ersatzbauten bzw. Ergänzungen absehbar möglich. Hier überwiegen die positiven Gründe für eine Bebauung und die Bereiche haben eine hohe Bedeutung für die Umsetzung der Sanierungsziele.
- gelb: hier soll wenn möglich eine bauliche Ergänzung erfolgen (u.a. Mitwirkung Eigentümer, städtebaulicher Mehrwert, Rahmenbedingungen)
- lila: hier soll im Rahmen der Bearbeitung geprüft werden, inwieweit eine bauliche Ergänzung möglich ist und einen städtebaulichen Mehrwert schafft

In den übrigen Bereichen sind Einzelvorhaben bzgl. kleinerer baulicher Ergänzungen und Aufstockungen möglich.

Die Fläche bei den Römergräbern soll nicht weiter für eine Bebauung untersucht werden, da es sich um einen wichtigen Identifikationspunkt für den Stadtteil und Naherholungsbereich mit sehr hohem ökologischem Wert handelt. Eine beauftragte Habitatpotenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass für den Bereich ein hohes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial besteht.

### 2.3. Planerische Ziele

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung sollen Ideen für die Weiterentwicklung des Konzeptes aus den 1960/70er Jahren unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen (Stärkung Nutzungsmischung, Berücksichtigung verschiedener Mobilitätsformen, Stärkung öffentlicher Raum für Aufenthalt, Bildung von Raumkanten, Vernetzung der einzelnen Quartiere) und des bestehenden Siedlungscharakters entwickelt werden. Folgende Themen und Zielstellungen sollen bei der Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes berücksichtigt werden:

- Vernetzung der verschiedenen Quartiere – auch über den Stadtteil hinaus (u.a. Wissenschafts- und Technologiepark)
- Stärkung und Ausbildung einer Stadtteilmitte als Identifikationspunkt mit Versorgungsfunktionen und Aufenthaltsqualität
- Sicherstellung zukunftsfähiger Strukturen für die Nahversorgung
- stadtstrukturelle Ergänzungen für Gewerbe sowie soziale Infrastruktur mit Mehrwert für den Stadtteil
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen insbesondere für Ältere und Familien
- Gestaltung der Übergänge im Freiraum zwischen öffentlich – halböffentlich - privat, differenzierte Nutzung privater Grünbereiche und Gestaltung der Gebäudevorzonen
- Qualifizierung und Aufwertung öffentlicher Räume und Nutzung für niederschwellige Bewegung und freies/naturnahes Spielen
- Umgestaltung des Berliner Rings mit mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualität: Lösungsvarianten für die Stadtteilmitte, Abbau von Barrieren sowie sichere und verbesserte Querungsmöglichkeiten, durchgängige Angebote für Fußgänger / Radfahrer, Reduzierung des Straßenquerschnitts wo möglich
- Hierarchisierung und Qualifizierung des Fußwegenetzes im Innern, wo möglich barrierefreie Gestaltung, Verbesserung der objektiven und subjektiven Sicherheit
- Radwegenetz bzw. Verbindungen für Radfahrende durch den inneren Bereich ermöglichen
- Ruhender Verkehr: Reduzierung des Angebotes im öffentlichen Raum auf ein erforderliches Maß und Schaffung von ergänzenden Angeboten (Carsharing, Ladestationen für E-Mobilität etc.)
- Gestaltung der Stadtteileingänge
- Integration der Regionalstadtbahn
- Klimaneutralität

Derzeit werden noch weitere Grundlagen erarbeitet, deren Ergebnisse in die Aufgabenstellung einfließen werden. Dazu gehören eine Habitatpotenzialanalyse, eine Analyse der Spielflächen, eine Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse sowie Verträglichkeitsuntersuchung bzgl. einer Neukonzeption des Nahversorgungszentrums, eine Stellplatzbilanz sowie das Projekt „WHO Tür an Tür – gemeinsam und gut versorgt alt werden“ (Quartier 2020).

#### 2.4. Planerische Rahmenbedingungen

Aus Sicht der Verwaltung sind folgende Rahmenbedingungen bei der Bearbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zu berücksichtigen:

- **Parkplatz Hallenbad:**  
Ziel ist die Neuordnung des Parkplatzes mit baulicher Ergänzung durch andere Nutzungen (Variante A). In Variante B bleibt der Parkplatz als Rückfallebene erhalten, um ggf. eine Hallenbaderweiterung zu ermöglichen.
- **Parkplatz Geschwister-Scholl-Schule:**  
Ziel ist die Neuordnung des Parkplatzes und Nutzung für eine bauliche Ergänzung mit dem Schwerpunkt Wohnen. Der Parkplatz wird nicht für eine potenzielle Schulerweiterung benötigt.
- **Mensa Grundschule WHO:**  
Zur Stärkung der Stadtteilmittle sollen die Mensa sowie der Stadtteiltreff in eine Neukonzeption des Einkaufszentrums (EKZ) integriert werden; falls die Neukonzeption des EKZ nicht käme oder es zu lange dauern würde, muss geprüft werden, ob die Mensa in die Mitte (Ort der Generationen) integriert werden könnte.
- **Regionalstadtbahn:**  
Die Trasse für die Regionalstadtbahn ist als gesetzt zu berücksichtigen.

#### 2.5. Rahmenplan-Verfahren

Ziel ist es, bis Ende 2020/Anfang 2021 eine beschlossene Rahmenplanung vorliegen zu haben. Die Erarbeitung soll mit intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit sowie betroffener Akteure erfolgen. Um verschiedene Lösungsansätze zu bekommen und diskutieren zu können, wird ein kompetitives Planungsverfahren mit mind. fünf Büros vorgeschlagen.

Das Verfahren soll sich wie in Anlage 3 dargestellt in drei Phasen gliedern:

- **Diskussion und Ausarbeitung der Aufgabenstellung (bis Anfang 2020) – Beschluss Aufgabenstellung**
- **Mehrfachbeauftragung (bis Sommer 2020) – Beschluss Beauftragung Ausarbeitung Rahmenplan**  
Aufgrund der Bedeutung der Stadtteilentwicklung WHO, der komplexen Aufgabe und den unterschiedlichen Interessen schlagen wir als Besonderheit eine Zwischenpräsentation im Rahmen der Mehrfachbeauftragung vor. Durch diesen Zwischenschritt wird einerseits die Anonymität aufgehoben und andererseits ein Dialog zu den unterschiedlichen Lösungsansätzen ermöglicht. Zudem können Rückmeldungen in die weitere Ausarbeitung einfließen.
- **Ausarbeitung Rahmenplan (bis Ende 2020/Anfang 2021) – Beschluss Rahmenplan**

Es soll ein begleitendes Gremium (Begleitkreis) konstituiert werden, das eine verbindliche Einbeziehung verschiedener Personen- und Zielgruppen und damit den Austausch unterschiedlicher Interessen ermöglicht (s. 2.6). Dies erfordert aber auch, dass die Diskussion immer wieder für die breite Öffentlichkeit geöffnet werden muss. Die Phasen werden somit von verschiedenen Veranstaltungen für die Öffentlichkeit und der fachlichen Reflexion durch Verwaltung sowie ggf. weitere Experten (Thema Verkehr) begleitet. Die Sachpreisrichterinnen und -richter, die den Stadtteil in der Jury vertreten, werden aus dem Begleitkreis gewählt.

## 2.6. Beteiligungsstruktur

Die Bürgerbeteiligung wird in der Phase der Umsetzung u.a. zum städtebaulichen Gesamtkonzept und verschiedenen Einzelmaßnahmen fortgeführt. Dazu werden verschiedene Formate und niederschwellige Angebote für die Öffentlichkeit – je nach Thema und Zielgruppe – gemacht. Ein Begleitkreis, der sich aus Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung, Politik, Akteuren aus dem Stadtteil und der Bürgerschaft zusammensetzt, soll den Gesamtprozess insbesondere die Bürgerbeteiligung mit steuern und das städtebauliche Gesamtkonzept sowie Einzelmaßnahmen inhaltlich begleiten und Empfehlungen erarbeiten. Über das Stadtteilbudget für nichtinvestive Projekte entscheiden die Vertretenden aus Bürgerschaft und Organisationen. Die Verwaltung hat zur Förderung eines Stadtteilbudgets im Juli 2019 einen Antrag im Programm „Nichtinvestive Städtebauförderung (NIS)“ beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 50.000 Euro für fünf Jahre gestellt. Diese wurden positiv beschieden mit einer Finanzhilfe von 60% (30.000€).

Folgender Teilnehmerkreis wird für den Begleitkreis vorgeschlagen:

- Verwaltung, Stadtteilsozialarbeit, Stadtteilassistenten
- Politik: je Fraktion 1 Vertreter oder Vertreterin (aus GR oder OBR)
- Bürgerschaft: 6 Personen werden aufgrund einer Bewerbung gelost mit dem Ziel, einen Querschnitt der Bevölkerung abzubilden
- Organisationen je 1 Vertreter oder Vertreterin: Schulen, Stadtteiltreff, Kirchengemeinde, Studierendenwerk/Dorfrat, Wohnungsunternehmen, Jugend, Stadtseniorenrat, Integrationsrat, Vereine

Bei der Organisation und Betreuung der Bürgerbeteiligung für investive Maßnahmen und städtebauliche Konzepte sowie der Öffentlichkeitsarbeit und Dokumentation im Projekt Soziale Stadt WHO soll die Verwaltung durch ein externes Büro – die sogenannte Stadtteilassistenten - unterstützt werden. Soziale Themen und Projekte, die Vernetzung der Akteure im sozialen Bereich, die Förderung des sozialen Miteinanders sowie die Betreuung eines Stadtteilbudgets liegen im Verantwortungsbereich der Stadtteilsozialarbeit, die dafür gestärkt werden soll (vgl. Vorlage 256/2019).

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes auf Grundlage des dargestellten Verfahrens und Rahmenbedingungen weiter vorzubereiten. Weitere Eckpunkte und Inhalte der Aufgabenstellung sollen in der Öffentlichkeit diskutiert werden. Die Aufgabenstellung für eine Mehrfachbeauftragung wird dann für Anfang 2020 vorbereitet. Die Erarbeitung dieses städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist eine wichtige Grundlage für Einzelmaßnahmen und deren Priorisierung im Rahmen des Projektes Soziale Stadt. Außerdem lassen sich erst nach Vorliegen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes und unter Berücksichtigung einer Entscheidung bzgl. der Weiterentwicklung des Einkaufszentrums mögliche Bodenwertsteigerungen einschätzen, die Grundlage für eine Verfahrenswahl für ein Sanierungsgebiet sind.

Zur Begleitung des Gesamtprozesses Soziale Stadt WHO wird empfohlen, einen Begleitkreis zu installieren, der unterschiedliche Interessen- und Personengruppen vertritt und eine breite Rückkopplung in den Stadtteil gewährleistet.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Es werden andere Schwerpunkte bzgl. Planungszielen, Planungsraum und Untersuchungsbe-  
reichen für die Erarbeitung der Aufgabenstellung zugrunde gelegt.
- 4.2. Es wird ein klassischer Wettbewerb durchgeführt, der Anonymität und eine größere Anzahl  
an Wettbewerbsbeiträgen ermöglicht. Damit findet aber kein Diskurs über Lösungsvarianten  
statt und es können keine Rückmeldungen in die weitere Ausarbeitung vor der Jurysitzung  
einfließen.
- 4.3. Der Begleitkreis wird anders, zum Beispiel mit weniger Teilnehmenden, besetzt. Damit sind  
verschiedene Interessen- und Zielgruppen weniger oder gar nicht in die Begleitung des Ge-  
samtprozesses eingebunden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Vorbereitung und Durchführung des Planungsverfahrens werden im kommenden  
Haushalt 300.000 Euro für 2020/21 etatisiert. Die Mittel sind unter der HH-Stelle  
2.6154.9400.000-0110 „Soziale Stadt WHO, Planung und Gutachten“ eingestellt. Diese Kos-  
ten werden im Rahmen des Programms Soziale Stadt mit 60% gefördert.