

1 Einleitung

1.1 Anlass der Sanierung

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner Sitzung am 12.05.2021 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Stadtteil Parksiedlung – zentraler Bereich“ gem. Vorlage Nr. 57/2021 beschlossen. Der VU-Bericht bezeichnet das Untersuchungsgebiet la-gebedingt als Parksiedlung-Mitte.



Abb. 1 Ortsschild Parksiedlung

1.2 Ziel und Zweck der vorbereitenden Untersuchungen

Mit der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 1 BauGB sollen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, sowie über die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung gewonnen werden. Dabei sollen auch die städtebaulichen Missstände sowie Entwicklungspotenziale erhoben werden. Durch das Ergebnis können Zielvorgaben für die Sanierung entwickelt und ein städtebauliches Konzept sowie ein Leitbild erstellt werden.

Um eine konsequente, nachhaltige und zukunftsgerichtete Stadterneuerung durchführen zu können, ist die zusätzliche Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) unverzichtbar. Die bisher vorliegenden Planungsmaterialien und Konzepte der Stadt konzentrieren sich im Wesentlichen auf städtebauliche, landschaftsplanerische und verkehrliche Themen. Die Stadt bereitet derzeit eine breit angelegte Fortschreibung der Flächennutzungsplanung für die Gesamtstadt vor. Spätestens in diesem Zuge gilt es auch, ein gesamtstädtisches ISEK aufzustellen und den Themenkreis z.B. um Klimawandel und Anpassungsstrategien, Mobilität, Integration, Ökonomie und vieles mehr zu erweitern. Dieses Konzept ist dann auch auf Stadtteil- und Quartiersebene zu überführen. Dabei sollen die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zur Parksiedlung und letztendlich auch Einzelmaßnahmen eines Sanierungsverfahrens entsprechend eingebettet werden.

Die zeitgleiche Herangehensweise von VU und ISEK ist vertretbar, wenn nicht zu erwarten ist, dass die inhaltlichen Ansätze in beiden Arbeiten voneinander abweichen werden. Zudem zeigt sich für die Parksiedlung im Untersuchungsgebiet ein dringender Handlungsbedarf, der nur bedingt weiter aufgeschoben werden kann. Der Erarbeitung der VU liegen daher auch heute schon die Herausforderungen und Erkenntnisse zugrunde, wie sie z.B. in der aktuellen Leipzig Charta beschrieben werden. Dieses europäische Modell der Stadtentwicklung bildet auch in Ostfildern den Maßstab einer integrierten Stadtentwicklungskonzeption für die Gesamtstadt und ihre Stadtteile.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Plan Nr. 1, s. Anlage)

Das Untersuchungsgebiet umfasst den (in West-Ost-Ausdehnung betrachtet) „mittleren“ Bereich des Stadtteils Parksiedlung mit dem in dessen geografischer Mitte gelegenen Stadtteilzentrum „Herzog-Philipp-Platz“. Die Gebietsgröße beträgt 27,8 ha.

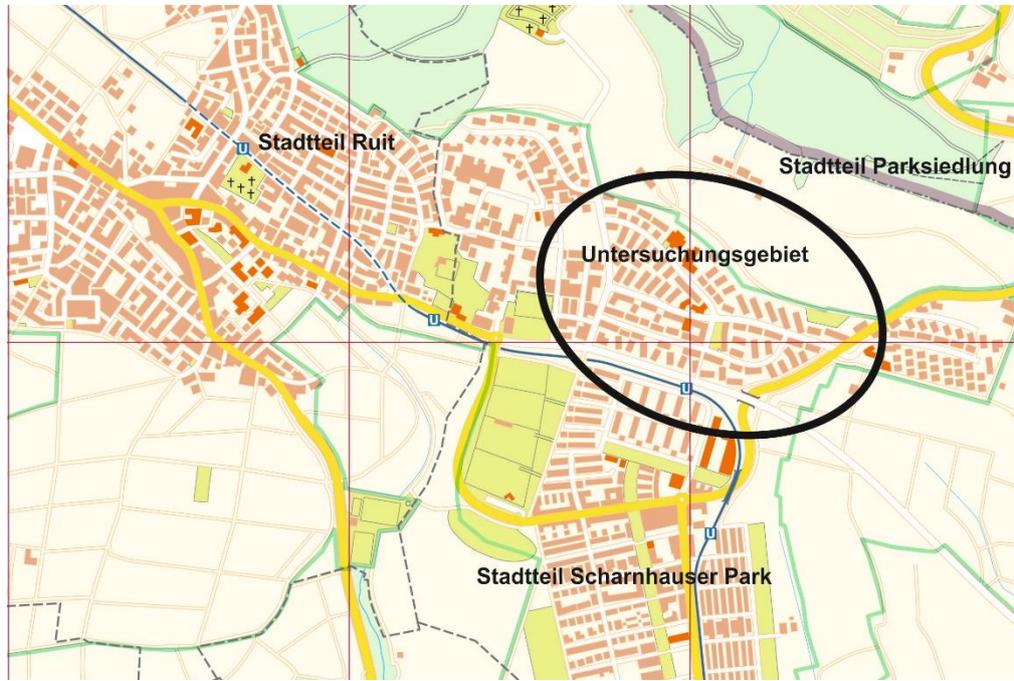


Abb. 2 Stadtplanausschnitt Ostfildern

Hier konzentrieren sich die vordringlich zu bearbeitenden städtebaulichen und sozialen Problemlagen, die Gegenstand dieser vorbereitenden Untersuchungen sind, während vergleichbare Fragestellungen in dem zeitlich später entstandenen Ostteil der Parksiedlung und dem Bereich an der Friedrich-List- und der nördlichen Parkstraße nicht, bzw. nur in sehr untergeordnetem Maß existieren.

Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich somit auf diesen mittleren Teil des Stadtteils. Es werden jedoch kleinere angrenzende Bereiche, insbesondere die verkehrlichen Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz und der an den Stadtteil angrenzende Bereich der L 1200 (Rinnenbachstraße) mit einbezogen.

Die Einbindung der nördlichen Parkstraße wurde aus einem konkreten Anlass mit aufgenommen: In diesem Bereich wäre eine Verbindung der beiden Teile des vor wenigen Jahren mit Unterstützung des Verbands Region Stuttgart entstandenen „Panoramawegs Parksiedlung“ wünschenswert.

Topografisch liegt der Untersuchungsbereich in einer Höhenlage zwischen ca. 380,00 und 400,00 m üNN. Obwohl die ost-west-gerichtete HAUPTerschließung des Stadtteils im Wesentlichen auf derselben Höhenlinie verläuft, spielt die Topographie eine nicht unmaßgebliche Rolle: Insbesondere die Bebauung nördlich der Robert-Koch- und der Lindenstraße folgt mittels Höhenstaffelung der Hangneigung, was aufgrund der Länge der Gebäudezeilen und der Zuwegungen Auswirkungen auf deren Barrierefreiheit hat (vgl. „Barrierefreiheit“).

2 Lage im Raum

Die große Kreisstadt Ostfildern hat rund 39 000 Einwohner und liegt im östlichen Bereich der Filder, woher sich der Name der Stadt ableitet. Ostfildern ist durch den Zusammenschluss der Gemeinden Nellingen, Kemnat, Ruit und Scharnhäuser im Jahr 1975 entstanden. Die Gemeinden wurden im Zuge der Kommunalreform zu einer Stadt zusammengefasst. Ab 1992 kam mit dem Scharnhäuser Park, ein Konversionsprojekt auf dem Gelände der ehemaligen Nellingen Barracks, ein neuer Stadtteil dazu. Seit 2006 ist die Parksiedlung ein eigenständiger Stadtteil von Ostfildern. Die historischen Stadtteile, sind aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte geographisch deutlich voneinander getrennt und doch durch die Landschaft miteinander verbunden. Benachbarte Städte und Gemeinden sind Esslingen am Neckar, Denkendorf, Filderstadt, Neuhausen auf den Fildern und die Landeshauptstadt Stuttgart.

Die Lage in der Region, die Nähe zum Stuttgarter Flughafen, zur Landesmesse Stuttgart und zur A8, sowie die gute Erreichbarkeit verschiedener Hochschulen machen Ostfildern sowohl zu einem attraktiven Wohnstandort, als auch zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort. Wichtige Wirtschaftszweige der Stadt sind z.B. Maschinenbau und Druck- und Verlagswesen, welche in hohem Maße in Ostfildern vertreten sind. Durch die für eine Stadt eher kleinteilige Siedlungsstruktur wird eine Verbindung aus städtischem Wohnen in den jeweiligen Stadtteilen und einer ländlichen Umgebung geschaffen. Die Lebensqualität ist auf Grund der landschaftlichen Qualitäten und der kurzen Wege hoch.

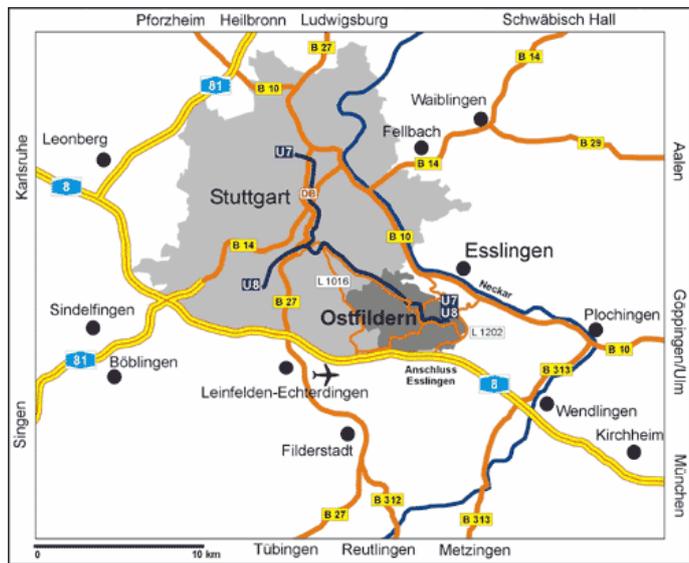


Abb. 3 Schematische Darstellung zur Lage im Raum

Die traditionell landwirtschaftlich geprägte Filderlandschaft mit ihren wertvollen Ackerböden ist einem starken Entwicklungsdruck unterworfen. Die Lage im Ballungsraum Stuttgart und die günstige verkehrliche Anbindung auf den Fildern sorgen für eine starke Nachfrage an Wohn- und Gewerbeflächen. Überregionale Infrastruktureinrichtungen benötigen zusätzliche Flächen (Flughafen, Messe, ICE-Trasse). Dies hat Auswirkungen auf Verkehrsdichte, Bodenpreise, Lärmbelastung der Einwohner und Flächenverfügbarkeit. Gleichzeitig bietet der typische Landschaftsraum vielfältige Potenziale zur Naherholung und wertvolle Naturräume. Die Problematik besteht in der Aufgabe, diese unterschiedlichen Ansprüche in einer integrierten Planung zusammenzufassen.

Die Parksiedlung selbst liegt im nördlichsten Filderbereich und reicht bis zu den Hanglagen des Neckartals mit Ausblicken bis weit in die Region. Die verkehrliche Anbindung in das Tal nach Esslingen und Stuttgart ist lagebedingt gut und erfolgt über die Breslauer Straße. Die Wege zu den Nachbarstadtteilen Ruit und Scharnhäuser Park sind ebenfalls kurz. Die Stadtbahnhaltestelle „Parksiedlung“ bindet den Stadtteil an das schienengebundene ÖPNV-Netz an.

3 Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Ostfildern liegt im Verdichtungsraum Stuttgart, welcher durch den Landesentwicklungsplan definiert wird. Innerhalb dieses Verdichtungsraums kommt der Vermeidung von Versiegelung weiterer Flächen eine hohe Bedeutung zu. Grundsätzlich gilt es, den Verdichtungsraum so zu sichern und weiterzuentwickeln, dass er seine übergeordnete Funktion für die Entwicklung des Landes erfüllen kann.

Durch den Verband Region Stuttgart wurde auf Grundlage des Landesplanungsgesetzes die regionale Siedlungsstruktur erfasst und in den Regionalplan aufgenommen. Hierbei werden sogenannte Zentrale Orte als Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren erfasst. „Zentrale Orte sind insbesondere Standorte, an denen öffentliche und private Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, sowie soziale und kulturelle Angebote gebündelt vorgehalten bzw. angeboten werden. Insbesondere Güter und Dienstleistungen, die nicht in jeder Gemeinde in tragfähigen Einrichtungen angeboten werden können, sollen in leistungsfähigen Zentralen Orten gebündelt werden.“¹

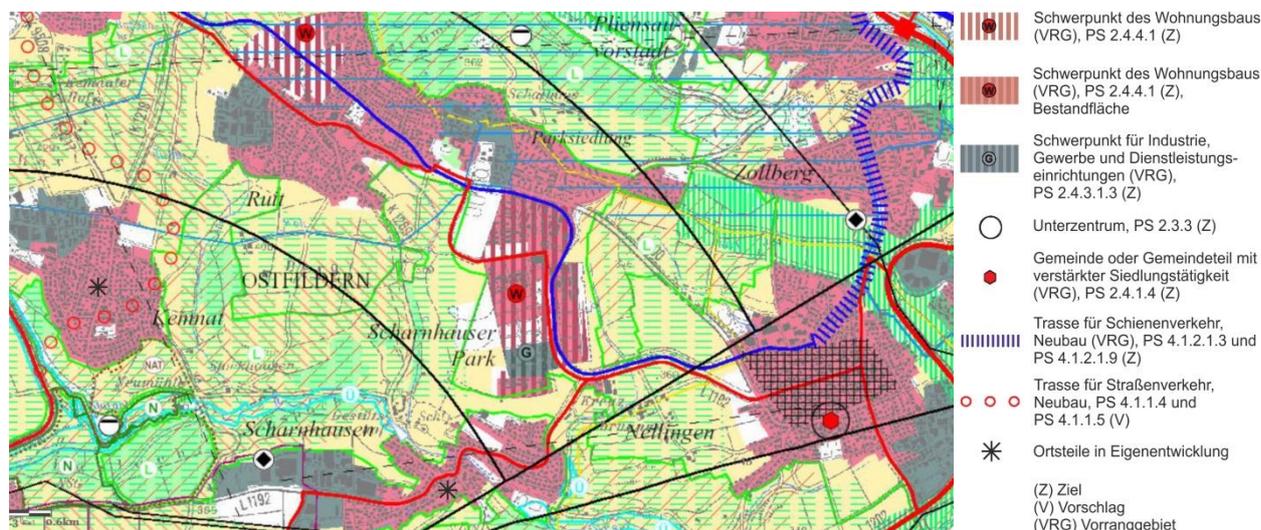


Abb. 4: Raumnutzungskarte mit eigener Ergänzung der Stadt Ostfildern (Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, 2009)

Zentrale Orte sind ein Instrument der Raumordnung, erfüllen bestimmte Strukturkriterien und weisen zentralörtliche Funktionen auf. Ein zentraler Ort wird beispielsweise durch eine Mindestausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, der Lage und verkehrlichen Anbindung sowie der Bevölkerungszahl und weiteren Faktoren gebildet. Laut Regionalplan befindet sich Ostfildern auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen (Steige) – Ulm. Hierbei wird Nellingen die Funktion als Unterzentrum zugeschrieben. Ein Unterzentrum dient laut der Begründung des Regionalplans im Wesentlichen der Versorgung mit Grundbedarf.

Dem Stadtteil Parksiedlung kommt keine überörtliche Versorgungsfunktion zu. Der Stadtteil ist auf Eigenentwicklung begrenzt, i. W. durch Erneuerung und Nachverdichtung, da keine äußeren Entwicklungspotenziale bestehen.

¹ Regionalplan Region Stuttgart, Verband Region Stuttgart 2009

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan müssen für den künftig zu erwartenden Wohnungsbedarf Flächen dargestellt werden. Nach dem städtebaulichen Leitbild hat die Innenentwicklung Vorrang, dennoch werden ergänzend neue Bauflächen benötigt. Im Stadtteil Parksiedlung existiert ein größeres Potenzial für Wohnbauentwicklung auf dem Areal eines ehemaligen Gartenbaubetriebs. Hier wurde vor Kurzem der Bebauungsplan „Parksiedlung-Nordost-2“ rechtskräftig. Damit sind die Potenziale des Stadtteils, abgesehen von ggf. aktivierbaren Innenentwicklungen, ausgeschöpft.

Das Untersuchungsgebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als bestehende Wohnbaufläche dargestellt, auch der Bereich am Herzog-Philipp-Platz, an dem sich in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen befinden. Lediglich das Areal der Lindenschule weicht mit der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche hiervon ab.

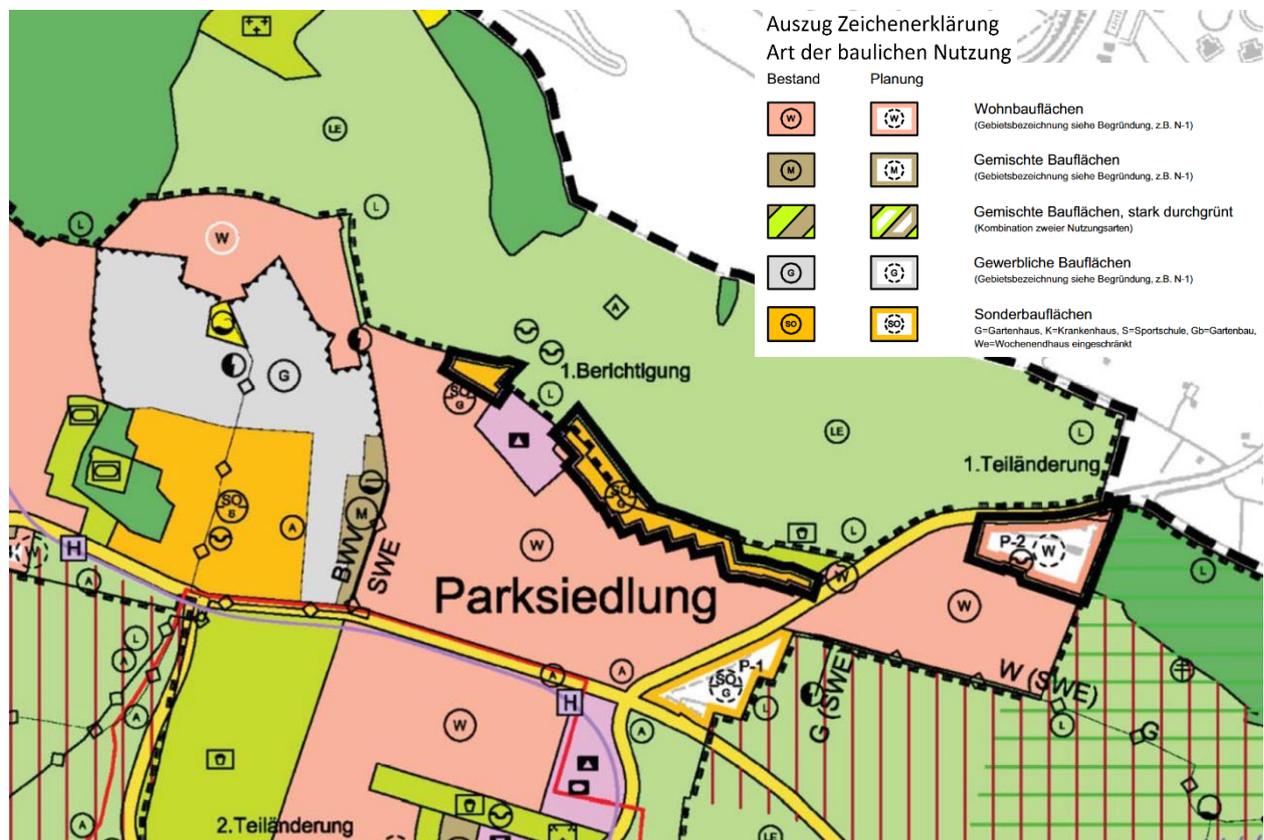


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Ostfildern 2020

Die Rinnenbachstraße (L 1200), die an dessen südlicher Kante noch in den Untersuchungsbereich einbezogen ist, ist im Flächennutzungsplan als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. In Bezug auf den Verkehr stehen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und der Schutz sensibler Nutzungen wie das Wohnen im Vordergrund. Auf Grund dessen wurde im Jahr 2001 ein Verkehrssicherheitskonzept für die Gesamtstadt Ostfildern erarbeitet, es wird eine generelle Beruhigung des Verkehrs angestrebt.

3.3 Bebauungspläne/ Landschaftsschutzgebiet

Die Parksiedlung wurde in den Nachkriegsjahren des 2. Weltkriegs zwar im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, jedoch auf der Grundlage sog. „einfacher“ Bebauungspläne realisiert. Aufgrund damals existierender Wohnungsnot wurde sie sehr zügig aufgesiedelt (vgl. Kap. „Historische Entwicklung“).

Die Bebauungspläne aus der Entstehungszeit wurden - um aktuellen Anforderungen besser gerecht werden zu können - zwischenzeitlich in einigen Teilaspekten überarbeitet, sodass nun, mit den beiden Bebauungsplänen „Parksiedlung-Mitte, Teil 1“ (rechtskräftig seit 01.10.2014) und „Parksiedlung-Mitte, Teil 2“ (Rechtskraft 09.07.2015), für den gesamten mittleren Bereich des Stadtteils qualifiziertes Planungsrecht besteht.

Über (zu diesen Bebauungsplänen gehörende) örtliche Bauvorschriften werden auch stadtgestalterische Belange, wie Fragen der Materialität, der Ausbildung baukörperlicher Details, der Farbgebung und der Grünausstattung der Quartiere geregelt.

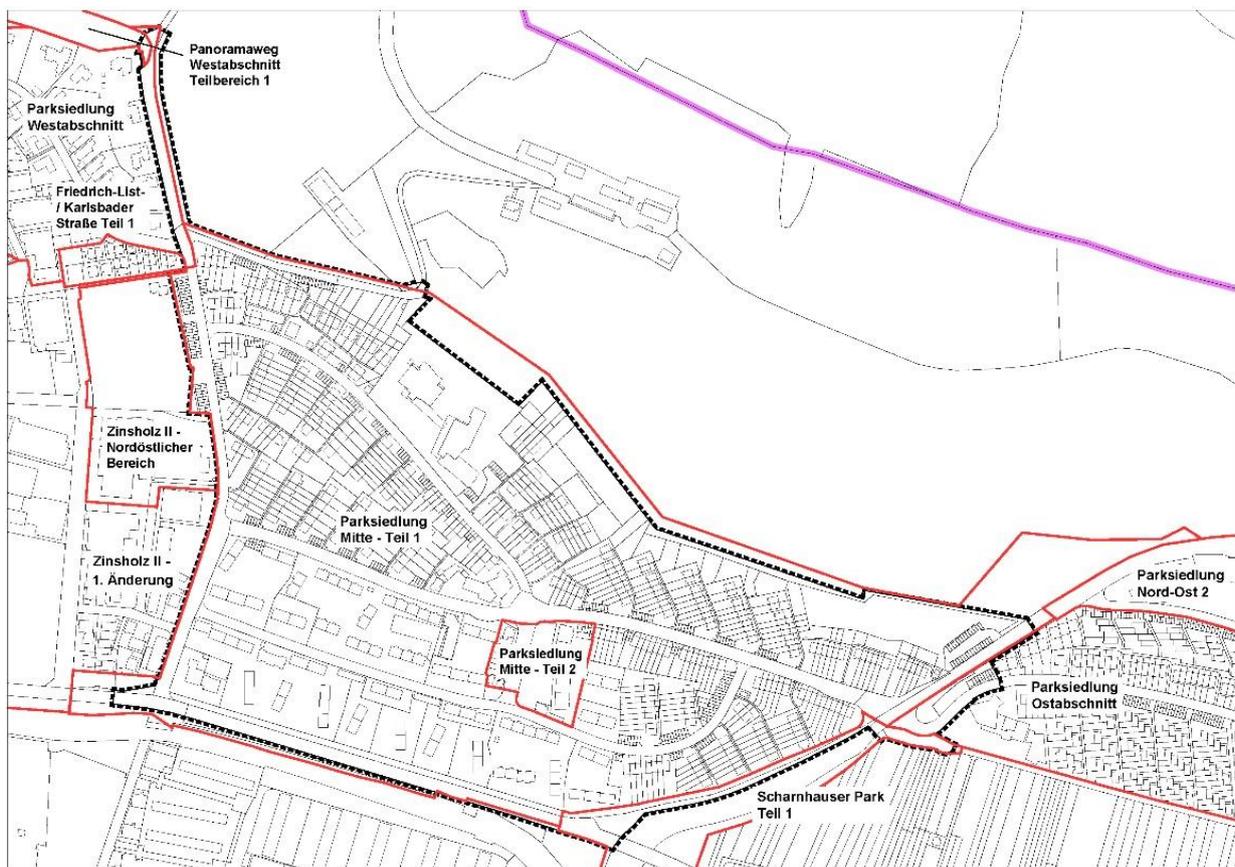


Abb. 6: Bebauungsplanübersicht Stadtteil Parksiedlung

Damit sind insbesondere für die Weiterentwicklung der baulichen Strukturen am Herzog-Philipp-Platz die planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits geschaffen: anstelle der heute 1-geschossigen, ausschließlich gewerblich genutzten Gebäudezeile an der Westseite des Platzes ist eine 4-geschossige Bebauung gemischter Nutzung rechtlich zulässig.

Die Verwirklichung dieses Bebauungsplans scheiterte jedoch bislang an den zugrundeliegenden komplizierten Eigentumsverhältnissen (Erbpachtgrundstück mit mehreren Erbpachtern), ein Thema, das im Zuge einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme vordringlich angegangen werden muss.

Im Norden des Stadtteils grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Butzenwiesen, Klebwald, Kühhalde, Letten“ an. Der dort, vor wenigen Jahren entlang des Siedlungsrandes realisierte „Panoramaweg Parksiedlung“ liegt bereits zu großen Teilen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Historische Entwicklung

Von 1817–1932 war das heutige Gelände der Parksiedlung ein Teil des Weiler Parks, der zum Privatgestüt des Hauses Württemberg gehörte. Danach wurde es zunächst als landwirtschaftliche Domäne bewirtschaftet.

Eine Folge des Zweiten Weltkriegs war Wohnungsnot. Viele Flüchtlinge und Heimatvertriebene wohnten in Baracken. Die Ausgebombten aus Stuttgart suchten ein neues Zuhause. Flächen für den Siedlungsbau waren gesucht. In dieser Situation bot Philipp Albrecht Herzog von Württemberg Mitte der 1950er-Jahre an, auf einem 42 Hektar großen Teilgelände des ehemaligen Königlichen Privatgestüts Weil auf Nellinger Gemarkung eine große Wohnsiedlung zu bauen. Er ermöglichte eine Bebauung im Erbbaurecht. Später konnten die Grundstücke erworben werden.

1957 konnten die ersten Geschosswohnungsbauten bezogen werden. Neben diesen Mehrfamilienhäusern wurden auch viele Reihenhäuser und eine Reihe von villenähnlichen Einzelhäusern gebaut. Bis 1966 waren 468 Miet- und Eigentumswohnungen sowie 561 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser fertiggestellt. Mit der Vollendung des Ostteils 1971 erlebte die Parksiedlung mit 4.200 Bürgerinnen und Bürgern ihren höchsten Einwohnerstand.

Durch die fast zeitgleiche Besiedelung der Parksiedlung besaß die Gründergeneration ein ausgeprägtes „Wir“-Gefühl. Der Herzog-Philipp-Platz im Zentrum des Westteils zeigte sich in den 1970er-Jahren als ein komplettes Einkaufsquartier mit vielerlei Ladengeschäften.



Abb. 7: Ladenzeile am Herzog-Philipp-Platz 1966 - Stadtarchiv

1988 wurde der westliche Siedlungsteil der Parksiedlung auf Antrag der Stadt in das Landesprogramm Einfache Stadterneuerung (PES Parksiedlung) aufgenommen. Mit Begrünungsmaßnahmen und der Neuordnung von Verkehrsflächen erfolgte eine gestalterische Aufwertung der Robert-Koch-Straße, von Teilen der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Lindenstraße. Der Herzog-Philipp-Platz selbst wurde als Platz ausgebildet und mit Spielflächen ausgestattet. Dabei wurde dem Zeitgeist entsprechend die öffentliche Parkierung von 34 Stellplätzen sogar auf 44 Plätze erhöht.

Die Gemeinwesenarbeit mit Spiel- und Freizeitangeboten sowie die Beteiligung der Bewohner bei der Planung öffentlicher Flächen war ebenfalls Bestandteil des Sanierungsverfahrens. In diesem Zuge hat sich der Bürgerverein Parksiedlung herausgebildet, der sich bis heute für die Belange der Parksiedlung engagiert.

4.2 Demographie und Sozialstruktur

4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Stadt Ostfildern

Zum 31.12.2020 hatte die Stadt Ostfildern 40.238 Einwohner. In den 1970er- und 80er-Jahren bewegte sich die Einwohnerzahl der Stadt um circa 28.000 Einwohner. Ab Mitte der 1990er-Jahre hatte die Entwicklung des neuen Stadtteils Scharnhäuser Park ein durchschnittliches, jährliches Wachstum von fast 500 Einwohnern zur Folge. Das Gesamtwachstum seit 1990 beträgt über 35%, in den letzten zehn Jahren fast 12% und liegt damit über der Zuwachsrate von Baden-Württemberg, welche circa 10% betrug. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Ostfildern wird ein weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert. Nach der Prognose des statistischen Landesamts ist bis 2035 je nach Variante mit einer Zunahme auf bis zu 42.337 Einwohner zu rechnen (Stand 2016).

Stadtteil Parksiedlung

Im Jahr 2006 wurde Parksiedlung vom Gemeinderat offiziell zu einem eigenständigen Stadtteil Ostfilderns erklärt. Auf rund 42 Hektar ist eine Siedlung in zwei großen Bauabschnitten zuerst als Nellinger Ortsteil entstanden, die einen wichtigen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg leistete. Die durchdachte städtebauliche Konzeption, die klare Strukturierung der Haustypen und der moderne Wohnstandard machten die Parksiedlung schnell zu einer beliebten Wohngegend. Heute leben hier ca. 2.800 Menschen unterschiedlichster Herkunft und in heterogener Sozialstruktur. Die Spätaussiedler und Migranten aus der ehemaligen UdSSR bilden die größte Gruppe und sind erkennbarer Teil der Stadtgesellschaft am Herzog-Philipp-Platz. Dabei waren Ankunft und Integration wie so oft nicht ohne Schwierigkeiten. Soziale Probleme kamen und gingen - geblieben ist eine der besten Wohnanlagen mit eingewachsenen Reihenhäusgärten und fast parkartigen Grünflächen zwischen dem Geschosswohnungsbau.²

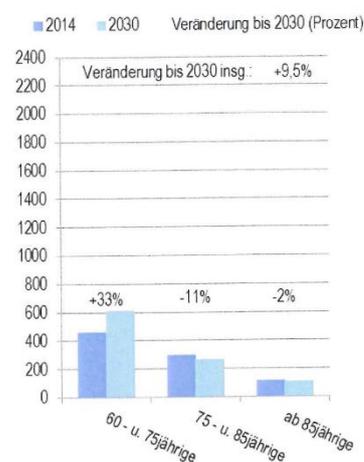
4.2.2 Bevölkerungsstruktur

Mit rund 2.800 Einwohnern ist die Parksiedlung einer von sechs Stadtteilen Ostfilderns mit einer sehr differenzierten Bevölkerungsstruktur. Neben den in den 1950er Jahren in Wohnblocks angesiedelten Spätaussiedlern aus der ehemaligen UdSSR, leben verschiedene Milieus und internationale Communities weitgehend getrennt voneinander.

Die Parksiedlung ist der einzige Stadtteil, mit einer gesunkenen Bevölkerungszahl im Jahr 2020 (minus 97 Personen).

Parksiedlung

Bevölkerungszahlen



Anzahl Pflegebedürftiger insgesamt

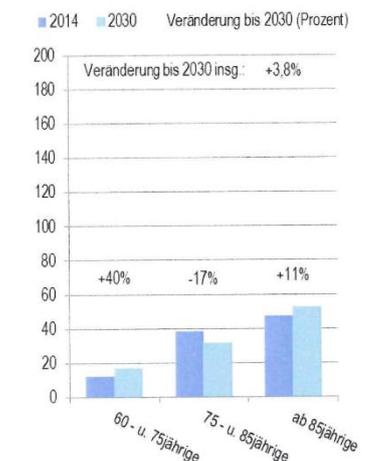


Abb. 8 Bevölkerung und Pflegebedarf

² Geschichte der Parksiedlung, S. 7-8

Daten und Fakten zur Parksiedlung:

- Geschlechterverteilung: Männlich 48%, weiblich 52%
- deutliche Zunahme Alleinlebender mit Unterstützungsbedarf;³
- Bei älteren Menschen, die nach dem Wegzug der Kinder in ihren großen Wohnungen bleiben, ist die Wohnfläche pro Kopf teilweise überdurchschnittlich hoch. ⁴
- 2.360 (84%) Einwohner mit der deutschen Staatsangehörigkeit sowie 464 (16%) Einwohner mit einem ausländischen Pass;⁵
- Familienstand: 1.035 ledige (37%), 1390 verheiratete (49%), 201 verwitwete (7%) und 198 geschiedene (7%) Menschen;⁶
- in den Geschosswohnbauten gibt es auch Haushalte mit prekären Einkommensverhältnissen und in beengtem Raumangebot lebend.

Ausländische Einwohner

Die ausländische Bevölkerung von der Parksiedlung nahm von 2014 bis 2020 um 63 Personen zu (401 Personen im Jahr 2014). Dieser Zuwachs ist vor allem auf Zuzüge in den Stadtteil zurückzuführen, und zwar unter den folgenden Altersgruppen:

- 18-30 Jahre +8 Personen
- 30-40 Jahre +8 Personen
- 40-50 Jahre +38 Personen
- 60+ Jahre +1 Person

Die folgenden Länder sind vorwiegend in der Parksiedlung vertreten:

- Ehem. Jugoslawien mit 86 Personen – 18,5 %
- Türkei mit 84 Personen – 18 %
- Griechenland mit 44 Personen – 9,5 %
- Italien mit 36 Personen – 7,8 %

Altersstruktur

Das Durchschnittsalter in der Parksiedlung liegt bei 44,19 Jahren, in der Gesamtstadt bei 41,85. Der Anteil der hochaltrigen Bewohner (75 Jahre und älter) liegt bei 13%. Alle Prognosen zum demographischen Wandel gehen von einem wachsenden Anteil älterer und insbesondere hochbetagter Menschen sowie einer deutlichen Zunahme Alleinlebender mit Unterstützungsbedarf aus. Obwohl die Altersgruppe der 75- bis 85-jährigen in der Parksiedlung nach den Prognosen bis 2030 abnimmt, steigt der Pflegebedarf insgesamt an. Der prognostizierte Bedarf an stationären Pflegeplätzen liegt bei 36 Plätzen bis 2030⁷;

**Bedarf an stationären Pflegeplätzen
2030 in Ostfildern**

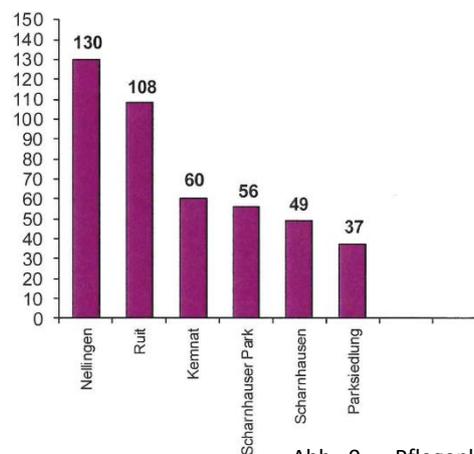


Abb. 9 Pflegeplatzbedarf Ostfildern

³ „Gutes Älterwerden in den Stadtteilen Ostfildern“, Stand 2017

⁴ Bestandstabelle Nr. 7 - Haushaltsvorstände nach Zahl der Kinder und Familienstand - Wohnberechtigte, Stand 31.12.20

⁵ Bestandstabelle Nr. 5 - Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeit, Geschlecht und Altersgruppen, Stand 31.12.20

⁶ Bestandstabelle Nr. 3 - Wohnbevölkerung nach Familienstand, Religionszugehörigkeit und Altersgruppe, Stand 31.12.20

⁷ „Gutes Älterwerden in den Stadtteilen Ostfildern“, S.41, 49, 53

Parksiedlung: Anzahl und Anteil der Pflegebedürftigen

Altersstruktur	2014		2020		2025		2030		Veränderung 2014-2030	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		
0 - u. 60-Jährige	11	0,5%	11	0,5%	12	0,5%	12	0,5%	+1	+9,1%
60 - u. 75-Jährige	12	2,6%	14	2,5%	17	2,7%	17	2,8%	+5	+41,7%
75 - u. 85-Jährige	38	13,1%	33	14,0%	27	13,0%	32	12,1%	-6	-15,8%
85 - u. 95-Jährige	43	39,9%	55	42,5%	53	42,5%	43	43,8%	+0	+0,0%
ab 95-Jährige	4	82,8%	7	79,9%	10	79,2%	9	79,5%	+5	+125,0%
gesamt	108	3,7%	120	3,9%	119	3,7%	113	3,5%	+5	+4,6%

darunter a) Bedarf im Bereich vollstationär (Dauer- und Kurzzeitpflege; Personenzahl)

Altersstruktur	2014		2020		2025		2030		Veränderung 2014-2030	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		
0 - u. 60-Jährige	1	0,1%	1	0,1%	1	0,1%	1	0,1%	+0	+0,0%
60 - u. 75-Jährige	3	0,7%	4	0,7%	4	0,7%	4	0,7%	+1	+33,3%
75 - u. 85-Jährige	11	3,9%	10	4,2%	8	3,8%	9	3,5%	-2	-18,2%
85 - u. 95-Jährige	16	15,1%	21	16,6%	21	16,7%	17	17,3%	+1	+6,3%
ab 95-Jährige	2	44,2%	3	40,2%	5	39,2%	5	39,6%	+3	+150,0%
gesamt	33	1,2%	39	1,3%	39	1,2%	36	1,1%	+3	+9,1%

Abb. 10 Pflegebedarf Parksiedlung

Migration

Ostfildern ist eine internationale Stadt. 6794 Menschen aus 121 Nationen haben in Ostfildern ihre Heimat gefunden. Das sind ca. 17% der gesamten Bevölkerung. Dazu kommt ein weiterer größerer Teil von Personen mit Migrationshintergrund, die in der Statistik nicht erfasst werden. Dazu zählen Menschen, die eingebürgert sind und einen deutschen Pass haben bzw. Menschen, die in Deutschland geboren sind, aber deren Eltern einst zugewandert sind wie z.B. die so genannten Spätaussiedler aus Russland, Polen oder Rumänien. Die Parksiedlung spielt dabei eine besondere Rolle, denn nach dem zweiten Weltkrieg sind viele Flüchtlinge, Heimatvertriebene und Umsiedler in die Parksiedlung eingezogen. Sie waren in den neu gebauten Wohnblocks untergebracht. Gut ein Drittel der fast 40 000 Menschen in Ostfildern hat somit internationale Wurzeln. Dadurch ist Ostfildern sehr vielfältig und interkulturell. Mit einem Integrationskonzept der Stadt aus dem Jahr 2018 wird ein Beitrag dazu geleistet, diese Vielfalt besser zu gestalten, Integration auf unterschiedlichen Wegen zu ermöglichen, ressourcenorientierte und kreative Prozesse voranzutreiben und diese langfristig zu etablieren.⁸ Die folgenden Handlungsfelder sind eine Basis für den Themenkomplex der Integration:

- Bildung und Sprache
- Arbeit und Beschäftigung
- Wohnen
- Werte und Akzeptanz in der Bevölkerung
- Soziales Zusammenleben und kulturelle Vielfalt
- Soziale Begleitung und Vernetzung
- Interkulturelle Öffnung der Verwaltung

⁸ Integrationskonzept Ostfildern, S. 16

4.2.3 Soziale Infrastruktur

Im Jahre 1956 wurde auf Grundstücken des Hauses Württemberg mit dem Bau der ersten Häuser begonnen. Die Wohnungen wurden im sozialen Wohnungsbau errichtet, der vom Bund und vom Land bezuschusst wurde, um so preisgünstige Mieten realisieren zu können. Die Idee des Architekten Georg Siegler war die Errichtung einer großen Wohnsiedlung im Grünen. Viel Grün und Bäume zwischen den Häusern kennzeichnen daher die Parksiedlung. Im Laufe der nächsten Jahre entstand durch den zusätzlichen Bau von mehr als 500 Reihenhäusern ein besonderer und eigenständiger Stadtteil.

Einrichtungen/Angebote

In der Parksiedlung sind Angebote des täglichen Bedarfs vorhanden, jedoch sind nicht alle Bereiche der Grundversorgung abgedeckt. Der Herzog-Philipp Platz mit einem großen Parkierungsbereich liegt zentral zwischen Wohngebäuden und wird stark frequentiert. Die Atmosphäre des Platzes wird durch den Betrieb u.a. von Spielhalle, Shishabars und Pizzaservice dominiert und prägt bis in die Nacht den Charakter der Quartiersmitte. Folgende Einrichtungen sind direkt am/auf dem Platz bzw. im unmittelbaren Umfeld vorhanden:

Soziale/Städtische Einrichtungen:

- Parksiedlerei und Stadtteiltreffpunkt mit Felsenkeller als offene Räume für Bürgerbeteiligung sowie als Angebot für Bedarfsgruppen
- Ikeros: mobile Jugendarbeit
- Kiju Tempo plus: Ausbildungsberatung
- Evangelische Kirche mit Gemeindehaus
- Katholische Kirche (die Errichtung des neuen Gemeindehauses ist in der Planung)
- Grundschule mit Schulsozialarbeiter sowie eine Förderschule
- Kindergarten neben Gemeindehaus

Angebote / Aktivitäten:

- Kinderspielgeräte
- Schachfeld
- Flexibel nutzbare Grünfläche
- Bücherturm

Weitere Einrichtungen:

- Lebensmittelmarkt mit Post
- Kleiner Wochenmarkt (1xmal wöchentlich, freitags)
- Bäcker (Schließung im Oktober 2021)
- Schneiderei + Textilreinigung
- Frisör
- Reisebüro
- Diverse gastronomische Angebote auf niedrigem Niveau (vor allem Shishabars, Imbiss)
- Russische Sauna
- Lager mit Vertrieb für Artikel für Hochzeitsfeiern

Bedarfslage

In verschiedenen Beteiligungsveranstaltungen (z.B. Nachbarschaftsgespräche 2019) der Fachbereiche 1 und 2 wurden von den Teilnehmern die folgenden Punkte als besonders bedeutsam hervorgehoben:

1. ein gutes soziales Miteinander,
2. Sauberkeit und geordneter Verkehr (wie z.B. LKWs oder chaotisches Parken),
3. Verbesserung der Sicherheit bzw. des Sicherheitsgefühls vor Ort.
4. Vermisst werden vor allem eine Apotheke, ein Bankautomat und ein gemütliches Café am Platz. Außerdem sei der Herzog-Phillip-Platz als Marktplatz und Veranstaltungsort nur eingeschränkt nutzbar.

In der spezifischen Betrachtung der städtischen Fachabteilungen und der SEG Ostfildern lässt sich die Problem- und Bedarfslage der sozialen Infrastruktur wie folgt beschreiben:

- Gastronomische Angebote am Herzog-Philipp-Platz (HPP) sind zu sehr auf einen besonderen Kundenkreis ausgerichtet
- die Grundversorgung ist eingeschränkt vorhanden und labil
- der Zustand öffentlicher Flächen ist unbefriedigend
- chaotisches Parken und der Umfang der Parkierungsflächen am HPP sind Störfaktoren
- Schlechter baulicher Zustand und unattraktives Erscheinungsbild des Ikeros-Gebäudes
- Schulwegverbindungen über den HPP sind unattraktiv bis konfliktbeladen
- Schlechte Aufenthaltsqualität auf dem Platz insb. auch für Kinder, Familien, Frauen, Senioren
- Kaum Spielangebote und geeignete Platzflächen dafür
- Konflikte zwischen Platzanwohnern und Platzgastronomie
- Städtebauliches Erscheinungsbild insb. der Ladenzeile West prägt Stadtteilimage
- Barrierefreiheit nicht gewährleistet (Fußgänger, Senioren, Beeinträchtigte)
- Besonderes Wohnraumangebot für Bedarfsgruppen fehlt oder nicht ausreichend (Altenwohnen, Pflegeplätze)
- Fahrradfreundliche Nutzung am Platz nicht gegeben (Erreichbarkeit, Abstellmöglichkeit, Lademöglichkeit)
- Häufig Müll im öffentlichen Raum, Vermeidung und Entsorgung unbefriedigend
- Milieukonflikte zeichnen sich ab

Neben den bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen und Angeboten am Platz sind folgende weitere Maßnahmen zu empfehlen:

- Schaffung neuer und/oder Aufwertung bestehender Begegnungsorte für die Nachbarschaft, die Quartiersbewohner und für besondere Bedarfsgruppen, dabei Förderung eines sozialen Miteinanders und Wir-Gefühls; Erarbeitung eines integrativen Nachbarschaftskonzeptes
- Teilhabemöglichkeiten am öffentlichen Raum verbessern
- Einbindung der öffentlichen Angebote (Parksiedlerei, Treffpunkt, Ikeros) am Platz verbessern
- Positive Sichtbarkeit des Quartiers nach außen fördern
- Stärkung des Standorts für Geschäfte der Grundversorgung

Bürgerschaftliches Engagement zeichnete die Parksiedlung über die gesamte Zeit ihres Bestehens aus, zuletzt in den 90iger Jahren mit der Bildung eines Bürgervereins. Zwischenzeitlich gibt es auch Initiativen aus der jüngeren Zeit. Insgesamt sind dies:

Kooperationen bzw. Initiativen (in Klammer das Entstehungsjahr)

1. Bürgerverein Parksiedlung (1987)
Ehemaliger Träger für "Mobile Jugendarbeit" (MOB) durch die Förderung des Landes, des Landkreises und der Stadt Ostfildern. Der Bürgerverein organisiert gesellige Events, wie Stadtfest und andere Veranstaltungen. Dadurch ist der Verein in der Parksiedlung bekannt und geschätzt. Der Verein und seine Vorstandsmitglieder engagieren sich für unterschiedliche Anliegen der Parksiedlung und sind ein Sprachrohr der Bürgerschaft.
2. Treffpunkt Parksiedlung (1993)
Soziales Angebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen, das Quartiersbüro ist eine zentrale Anlaufstelle für Anliegen der im Quartier lebenden Menschen. Die Angebote des Treffpunkts werden kontinuierlich ausgebaut und angepasst (z.B. Mittagstische). Ziel ist es, Kontakte, Gemeinschaft, Aktionen, Vernetzung, Teilhabe und aktive Partizipation zu befördern.
3. Wir in der Parksiedlung WiPs (2015)
Im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses 2015 haben sich mit Unterstützung der Stadt unterschiedliche Personen aus der Parksiedlung für das Engagement in ihrem Stadtteil zusammengefunden. Die Gruppe gab sich den Namen „WiPs“. Aus dem Engagement entstand eine erste Aktivierungsinitiative zur Belebung des Herzog-Phillip-Platzes. Dazu gehören Nachbarschaftshocketse, Reparaturcafé, Marktcafé und Internationales Café sowie der Bücherstamm. Wesentliches Ergebnis vieler Aktivitäten ist die Etablierung des Koordinierungskreises als zentrale Anlaufstelle von Beteiligungsprozessen im Stadtteil und als Schnittstelle zur Stadtverwaltung.
4. Koordinierungskreis Parksiedlung (2016)
Der Kreis besteht aus Vertretern und Vertreterinnen der Vereine in der Parksiedlung, der Kiju und der Bürgerstiftung sowie Fachpersonal der Stadtverwaltung. Was in der Parksiedlung alles bewegt werden soll, wird hier besprochen. Der Kreis trifft sich ca. 6 Mal im Jahr und tauscht sich zu den Aktivitäten im Stadtteil aus und bindet ggf. Dritte ein.
5. Nachbarschaftsgespräche Integration (2019)
Die Nachbarschaftsgespräche waren ein Gemeinschaftsprojekt der Stabsstelle Integration und des Freundeskreis Asyl. Dazu wurden aus Kemnat und der Parksiedlung jeweils 20 Personen ausgewählt. Ziel war es, einen Entwicklungsprozess zu möglichen Verbesserungen der jeweiligen Lebenssituationen in Kemnat und in der Parksiedlung zu initiieren. Die Gespräche legten zahlreiche Bedürfnisse zur Entwicklung der Stadtteile offen. Neben dem Erkennen eigener bürgerschaftlichen Gestaltungs- und Aktivitätsmöglichkeiten wurden aber auch Erwartung an die Stadt formuliert, Entwicklungen in der Parksiedlung einzuleiten. Diese Erwartungen wirken bis heute nach.
6. Treffpunktleitung mit Quartiersauftrag (2019) / Parksiedlerei (2020)
Die Treffpunktleitung koordiniert und leitet die Quartiersarbeit vor Ort. Neben sozialplanerische Aufgaben liegt der Fokus aktuell in der Etablierung des Bürgerraums „Parksiedlerei“ am Herzog-Philipp-Platz. Die Fachkraft ist zentrale Ansprechperson und Kümmerer im Stadtteil und ist in den o.g. Initiativen und Einrichtungen fest eingebunden.

4.3 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Im Juni 2021 fand im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ein Gespräch zwischen der SEG Ostfildern und dem für die Parksiedlung zuständigen Polizeiposten statt. Im Ergebnis dieses Gesprächs zeigt sich, dass die Kriminalstatistik für die Parksiedlung keine Auffälligkeiten gegenüber anderen Stadtteilen Ostfilderns und der Gesamtstadt aufweist. Das betrifft sowohl die Anzahl als auch die Art der Straftaten. Leicht überdurchschnittlich sind Parkverstöße. Dies ist dem an anderer Stelle schon beschriebenen hohen Parkierungsdruck geschuldet.

Neben der objektiven Betrachtung der Zahlen aus der Kriminalstatistik wird von der Polizei aber auch das subjektive Empfinden der Bevölkerung bezüglich Sicherheit und Ordnung wahrgenommen. Hier sind 2 Bereiche zu nennen, die von Teilen der Bewohner kritisch gesehen werden bzw. konfliktträchtig sind: Der Herzog-Philipp-Platz und der vor einigen Jahren neu geschaffene Aussichtspunkt als Auftakt zum Panoramaweg.



Abb. 11: Herzog-Philipp-Platz Westseite



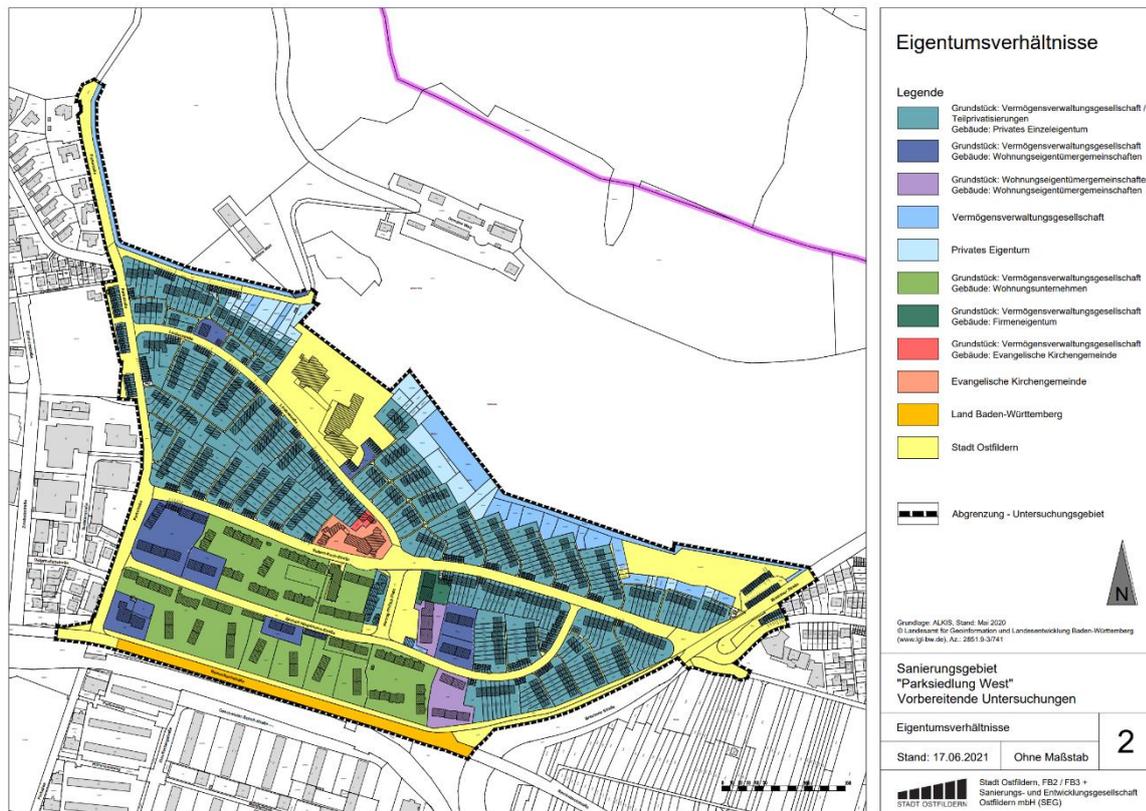
Abb. 12: Bellevue an der Breslauer Straße

Der Herzog-Philipp-Platz selbst sowie vor allem die auf der Westseite stehende Gebäudezeile sind hinsichtlich Gestaltung, Zustand und dem gesamten Erscheinungsbild kritisch zu beurteilen. Die Infrastruktur ist an vielen Stellen beschädigt, überaltert und unvollständig. Hinzu kommt das gastronomische Angebot um den Platz herum, dass vor allem in den Abendstunden stark genutzt wird und auch auf den Platz einwirkt. Der Platz selbst wird auch dabei zeitweise von bestimmten Gruppen belegt, was einen Aufenthalt für andere einschränkt oder ausschließt. Es entsteht ein subjektives Gefühl der Unsicherheit und des nicht Wohlfühlens. Dieses Gefühl drückt sich auch immer wieder in Beschwerden bei der Polizei aus, die aber in den seltensten Fällen ordnungs- oder gar strafrechtlich relevant sind.

Der Aussichtspunkt am Panoramaweg ist ein beliebter Treffpunkt. Gerade in den Sommermonaten ist er an manchen Tagen auch bis in die späteren Abendstunden belebt. Obwohl in Randlage des Untersuchungsgebietes gelegen, wird dies doch von Teilen der Bevölkerung als störend empfunden. Hinzu kommen immer wieder Müllablagerungen in diesem hochwertig gestalteten Bereich.

Sowohl der Herzog-Philipp-Platz als auch der Aussichtspunkt am Panoramaweg sind Bereiche mit hohem Potential, auch hinsichtlich der Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil. Dieses Potential gilt es zu entwickeln und zu stärken.

4.4 Eigentumsverhältnisse (Plan Nr. 2, s. Anlage)



Die Eigentumsverhältnisse im Stadtteil „Parksiedlung“ unterscheiden sich von denen anderer Stadtteile Ostfilderns in einem wesentlichen Punkt, der vor allem einen historischen Hintergrund hat, in Teilen jedoch bis heute fortwirkt:

Sämtliche Flächen befanden sich ursprünglich im Eigentum des Hauses Württemberg, bzw. dessen Vermögensverwaltungsgesellschaft. Das Haus Württemberg war zwar zur Entstehungszeit der Parksiedlung bereit, einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg zu leisten, jedoch sollten die hierfür erforderlichen Vermögensanteile im Eigentum behalten werden. Die Flächen wurden den Bauwilligen daher als Erbbaurecht mit 99-jähriger Laufzeit gegen einen entsprechenden Erbbauzins zur Bebauung überlassen. Dies wiederum kam deren Interesse nach kostengünstiger Errichtung der baulichen Anlagen entgegen, denn die Grundstücke mussten ja nicht zur Bebauung erworben werden.

Nur wenige Grundstücke, i.W. für Erschließungszwecke, öffentliche Freibereiche und Infrastruktur, gingen an die Gemeinde Nellingen, heute Stadt Ostfildern. Dennoch ist es bereits zur Entstehungszeit, vor allem jedoch in dem langen Zeitraum danach, zu nicht unerheblichen Veränderungen der Eigentumsverhältnisse gekommen: so konnten z.B. Eigentümer der zahlreichen Reihenhäuser - insbesondere nach Eigentümerwechseln - auch die zugehörigen Baugrundstücke erwerben und im Bereich der Geschosswohnungsbauten existieren einige Eigentümergeinschaften, die nicht nur das Eigentum an den aufstehenden Gebäuden in ihrem Besitz haben, sondern auch das an den zugehörigen Baugrundstücken.

So ergibt sich - insbesondere in den Bereichen des Stadtteils, die mit Reihenhäusern überbaut sind – ein vielgestaltiges Bild unterschiedlichster Eigentümerschaften, das für die Plandarstellung insoweit vereinfacht wurde, dass der Plan verständlich und lesbar bleibt (die Eigentümerwechsel sind jedoch in der Planlegende aufgeführt):

- große Flächenanteile der Baugrundstücke befinden sich nach wie vor in der Hand des Ursprungseigentümers, während dazwischen immer wieder privatisierte (vom Ursprungseigentümer veräußerte) Parzellen liegen
- die aufstehenden Gebäudezeilen sind jedoch in allen Fällen kleinteilig untergeteilt und befinden sich jeweils in der Hand mehrerer Eigentümer

Bei den Mehrfamilienhäusern links und rechts der Gerhard-Hauptmann- und an der Robert-Koch-Straße hingegen tritt – soweit sich die Grundstücke und Gebäude nicht ohnehin im Eigentum von Eigentümergemeinschaften befinden - noch ein weiteres Phänomen hinzu: Auch hier ist als Eigentümerin der Grundstücke überwiegend das Haus Württemberg im Grundbuch eingetragen, jedoch befindet sich das Gebäudeeigentum infolge von Fusionen verschiedener Wohnungsunternehmen zwischenzeitlich in der Hand nur eines einzigen Unternehmens.

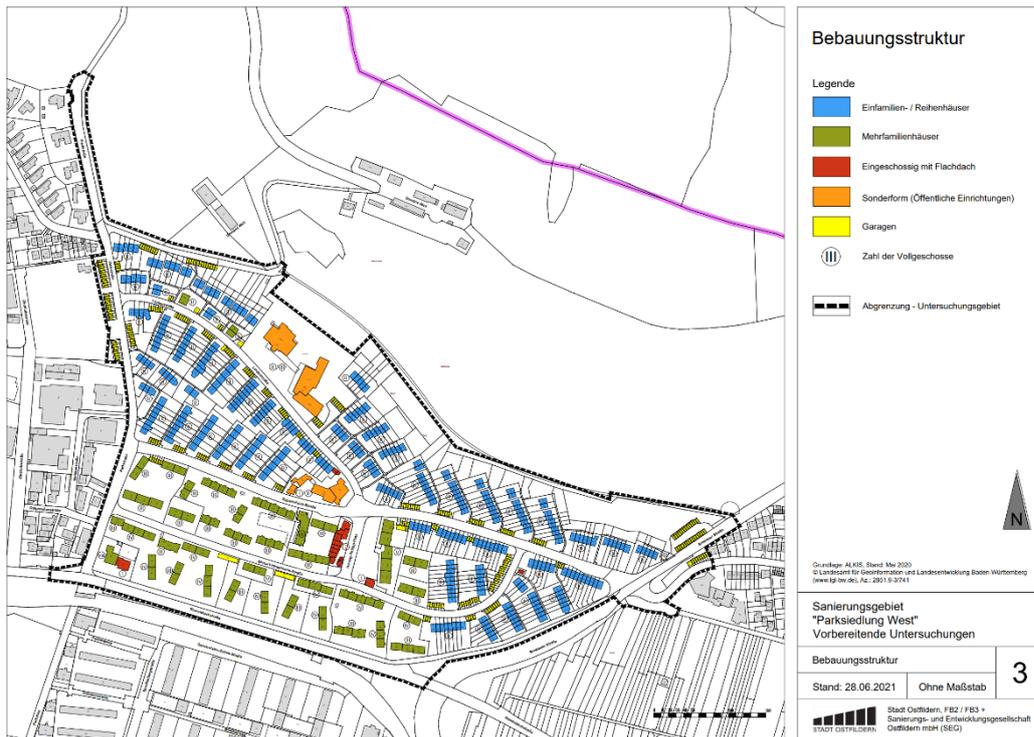
Das Gebäude Robert-Koch-Straße 87/1 (Seniorenwohnungen mit Belegungsrecht zugunsten der Stadt Ostfildern und dem „Treffpunkt Parksiedlung“ im EG) weist eine weitere Besonderheit auf: Hier hält das Grundstückseigentum die Stadt Ostfildern, während das aufstehende Gebäude dem bereits oben genannten Wohnungsunternehmen gehört.

Eine Parzellierung des Erbbaurechts liegt auch an der westlichen Seite des Herzog-Philipp-Platzes, bei der 1-geschossigen, gewerblich genutzten Gebäudezeile vor. Das Haus Württemberg hat hier bereits Rückkaufversuche unternommen, die in einem Fall (ehemalige Bankfiliale, heute „Parksiedlerei“) auch erfolgreich war. Gleichzeitig wurden jedoch auch Erbbaurechte von Erbbauberechtigten benachbarter Liegenschaften aufgekauft und in einigen Fällen unterverpachtet. Diese komplexe Eigentumssituation steht der baulichen und inhaltlichen Weiterentwicklung der Gebäudezeile, z.B. durch die Zusammenfassung mehrerer kleiner, nicht mehr zeitgemäßer Einheiten zu einer oder mehreren größeren, entgegen und ist eine der Hauptursachen für das nicht sehr zufriedenstellende Erscheinungsbild des Objekts.

4.5 Bebauungs- und Nutzungsstruktur, Bebauungs- und Bewohnerdichte (Pläne 3 und 4, s. Anlage)

Die Bebauung des Stadtteils ist sehr klar und übersichtlich strukturiert. Der städtebauliche Typus ist der einer Gartenstadt mit weitläufigen Freibereichen und ausgeprägter Durchgrünung. Neben den mit Reihenhäusern bebauten Teilgebieten gibt es den Bereich mit als Mehrfamilienhäuser konzipierten Geschosswohnungsbauten links und rechts der Gerhard-Hauptmann-Straße sowie an der Park- und Robert-Koch-Straße, die teilweise 3-, teilweise 4-geschossig ausgeführt sind. Im Zentrum des Stadtteils liegt der Herzog-Philipp-Platz mit uneinheitlicher Randbebauung: Während die Ostseite eine mehrgeschossige Platzrandbebauung aufweist, befindet sich gegenüber eine lediglich 1-geschossige ehemalige Ladenzeile, die heute nahezu ausschließlich durch gastronomische Angebote geprägt ist. Nördlich der Robert-Koch-Straße liegen kirchliche Einrichtungen (evangelische Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten und Pfarrbüro), die wie das an der Lindenstraße gelegene städtische Schulareal mit Grund- und Förderschule und einer Schulsporthalle durch Sonderbauformen geprägt sind.

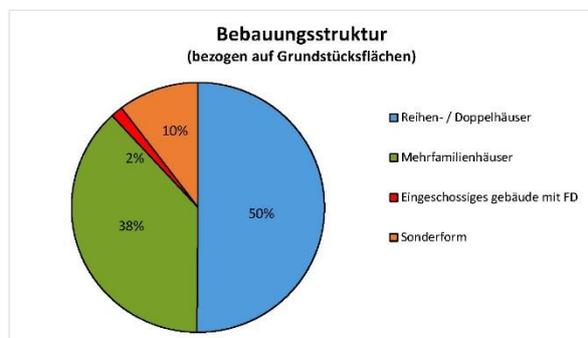
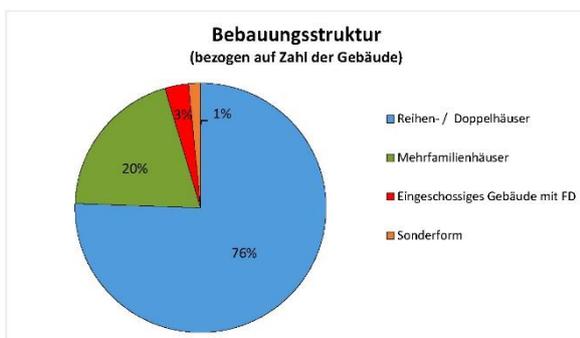
Das von der Robert-Koch-Straße in den Blockinnenbereich ragende Wohngebäude mit Stadtteiltreffpunkt im EG und Seniorenwohnungen in den Obergeschossen ist jüngeren Entstehungsdatums, es entstand in den frühen 90er-Jahren. Am Auftakt der Siedlung, an der Ecke Rinnenbach-/ Parkstraße, befindet sich ein 8-geschossiges Mehrfamilienhaus mit einem 1-geschossigen, angebauten Gebäudeteil, in dem sich über viele Jahre ein Speiserestaurant befand, heute befindet sich dort eine Tierarztpraxis.



Ein weiteres, sehr prägendes bauliches Element des Stadtteils sind die zahlreichen, 1-geschossigen Garagenzeilen, die sich entlang der wenigen Erschließungsstraßen erstrecken und dort teilweise den Stadtraum deutlicher prägen, als die dahinterliegenden, sich in die Tiefe der Grundstücke erstreckenden Reihenhauszeilen. Prinzipiell verfügt zwar jede Reiheneinheit über eine zugeordnete Garage, Fehlnutzungen erhöhen jedoch den ohnehin gegebenen Parkierungsdruck. Die Mehrfamilienhäuser weisen bis auf zwei Ausnahmen keine Tiefgaragen auf.

Zusammenstellung baulicher Anlagen im Untersuchungsgebiet:

- 91 Geschosswohnungsbauten, in 2er- bis 5er-Zeilen aneinandergebaut, am H.-Philipp-Platz mit gewerblicher Nutzung im EG
- 346 Reihen-/ Doppelhouseinheiten, mit bis zu 10 Einheiten/Hauszeile
- 21 Sonderbaukörper (einschl. Ladenzeile und öffentlicher Gebäude)
- ca. 315 Garagen/Carports

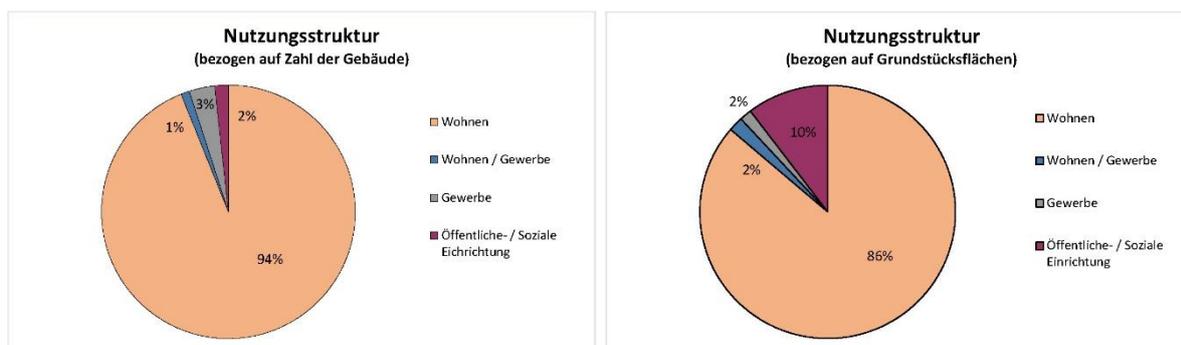


Erläuterung: Die Prozentangaben beziehen sich im ersten Diagramm auf die Zahl der Gebäudeeinheiten, wobei zu erwähnen ist, dass auch die Geschossbauten jeweils aus mehreren Gebäudeeinheiten bestehen - erkennbar an der Zahl der Treppenhäuser. Das zweite Diagramm stellt den Bezug zu den Grundstücksflächen dar.

Abb. 13 Bebauungsstruktur

Die Gebäudenutzungen korrespondieren weitgehend mit der Bebauungsstruktur. Zu mehr als 90% handelt es sich um Wohngebäude, entweder in Form von Mehrfamilienhäusern oder mit parzelliertem Eigentum (vgl. „Eigentumsverhältnisse“) als Reihen- und Doppelhäuser.

Neben den wenigen öffentlichen Gebäuden auf besonders ausgewiesenen Flächen, konzentrieren sich gewerblich genutzte Einheiten i.W. am Herzog-Philipp-Platz, dem Stadtteilzentrum und (heute leider nur noch bedingt funktionierenden) Nahversorgungsstandort des Stadtteils (s. Ausschnittvergrößerung Plan 4).



Erläuterung: Die Prozentangaben beziehen sich im ersten Diagramm auf die Zahl der Gebäudeeinheiten, wobei zu erwähnen ist, dass auch die Geschossbauten jeweils aus mehreren Gebäudeeinheiten bestehen - erkennbar an der Zahl der Treppenhäuser. Das zweite Diagramm stellt den Bezug zu den Grundstücksflächen dar.

Abb. 14 Nutzungsstruktur

Die Struktur der gewerblichen Einheiten am Platz ist sehr kleinteilig, die Verkaufsflächen/Einheit fallen eher gering aus (35 – max. 150 m²). Die Angebotsstruktur ist eingeschränkt und umfasst inzwischen mehr Dienstleistung und gastronomische Angebote als klassischen Einzelhandel, sodass sich die Bewohner im Untersuchungsgebiet für die Deckung ihres täglichen Bedarfs zwischenzeitlich mehr in Richtung des nahe gelegenen Stadtteils Scharnhäuser Park orientieren, wo in den letzten Jahren eine insgesamt attraktivere Angebotsstruktur entstanden ist.

Neben einem (räumlich beengten) Lebensmittelmarkt mit Postservice, einer Bäckereifiliale und einzelnen Dienstleistern (Reisebüro, Nähstube, Shisha-Shop, Deko-Artikel, Sauna/Wellness) finden sich – insbesondere in der westlichen, 1-geschossigen Zeile - überwiegend gastronomische Angebote einfacherer Art (Pizza-Lieferservice, Burger-Grill, Shisha-Bars, Trinkkneipen ohne Speiseangebot).

Aktuell gibt es in der östlichen Gebäudezeile 2 leerstehende Gewerbeeinheiten, jedoch haben in der Vergangenheit bereits mehrere Nutzerwechsel stattgefunden.

Als Besonderheit ist zu verzeichnen, dass am Platz mehrere Angebote unterschiedlicher sozialer Träger existieren („Parksiedlerei“ (Sitz der städtischen Quartiersmanagerin), Kinder- und Jugendförderung Kiju, Ikeros Jugendbüro, Initiative „Tempo pro Ausbildung“ etc.), die in ehemaligen Ladengeschäften temporär, i.d.R. für vorab definierte Projektlaufzeiten, eingemietet sind.

Während in der östlichen Ladenzeile noch bedingt Flexibilität für den Zuschnitt gewerblicher Einheiten besteht (das limitierende Kriterium scheint hier i.W. die Gebäudestatik zu sein), liegt die Problematik im Hinblick auf Veränderungen bei der westlichen, 1-geschossigen Zeile vor allem in der Kleinteiligkeit der Eigentumsverhältnisse begründet (mehrere Erbpachtnehmer, die jedoch teilweise nicht selbst Betreiber der in den Einheiten befindlichen Angebote sind, sondern diese wiederum weiterverpachtet haben – vgl. „Eigentumsverhältnisse“).

Die Bebauungs- und Bewohnerdichte (nachfolgende Tabellen und Diagramme) wurde aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und aufgrund sehr unterschiedlicher Belegungszahlen nicht über das gesamte Untersuchungsgebiet ermittelt. Es ist hier lediglich exemplarisch, anhand von zwei charakteristischen Bauzeilen (vgl. Planausschnitt) dargestellt.

Abgleich Bebauungs- und Bewohnerdichte
 (exemplarisch, anhand charakteristischer Gebäudezeilen)

	Hausnummer	Gebäudefläche	BGF	Bewohnerzahl	m ² / Person
MFH	Gerhart-Hauptmann-Straße 78 / 80	376,29m ²	1128,87m ²	26	43,42 m ²
RH	Gerhart-Hauptmann-Straße 21 - 33	424,38mn ²	848,76m ²	16	53,05 m ²

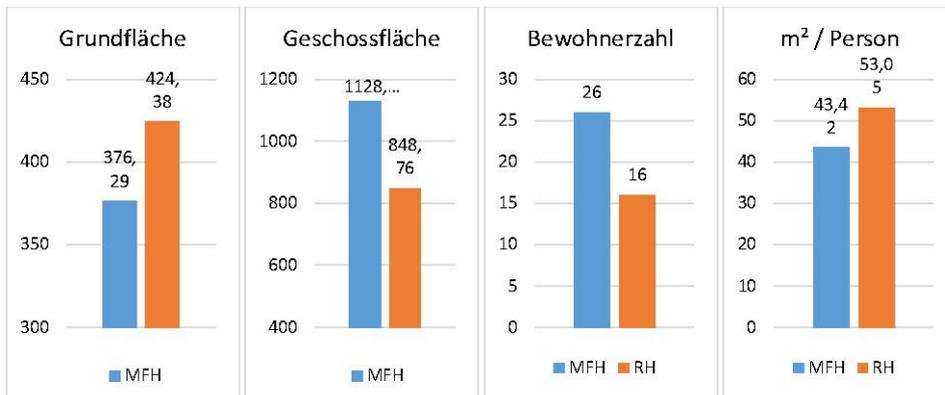


Abb. 15 Bebauungs- und Bewohnerdichte

Die interessanteste Erkenntnis aus diesem Abgleich ist, dass sich die Mehrfamilien- und Reihenhäuser zwar hinsichtlich der überbauten Fläche und der Geschossfläche deutlich voneinander unterscheiden, weniger jedoch hinsichtlich der Bewohnerdichte: während in den Mehrfamilienhäusern 1 Person durchschnittlich 43,5 m² für sich beansprucht, liegt dieser Wert in den Reihenhausezeilen bei durchschnittlich 53 m²/Person.

Damit liegen die Werte im Bereich der Mehrfamilienhäuser etwas unterhalb des statistischen Durchschnittswerts für Baden-Württemberg für das Jahr 2020 (46,7 m² WF/Einwohner), im Bereich der Reihenhäuser darüber – in beiden Fällen jedoch nicht allzu weit vom Durchschnittswert entfernt.

(Anm.: Bei den oben aufgelisteten Werten handelt es sich um eine Momentaufnahme. Diese waren in den zurückliegenden Jahrzehnten vermutlich relativ starken Schwankungen durch Zu- und Wegzüge unterworfen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Belegungsdichte in den Entstehungsjahren des Stadtteils in beiden Gebäudeformen wesentlich höher war).

4.6 Gebäudezustand (ohne Plan)

Die Bebauung des Untersuchungsgebiets wurde innerhalb weniger Jahre realisiert und entstammt nahezu vollständig den späten 50er- und frühen 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts. Gebäudezustand und Wohnungsausstattung entsprechen in vielen Fällen - vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen zwischen Robert-Koch- und Gerhart-Hauptmann-Straße - noch dem ursprünglichen Standard. Ein großes Manko im Hinblick auf das Thema Barrierefreiheit sind die nicht vorhandenen Aufzüge, aber auch der Zuschnitt der Wohnungen ist in vielen Fällen nicht mehr zeitgemäß (zahlreiche Kleinwohnungen, 2 – 3 Zimmer, Wohnungsgrößen zwischen 35 und 65 m²).



Abb. 16: Gebäude in der Gerhart-Hauptmann-Straße

Eine im Jahr 2006 von der Stadtverwaltung an eine freie Planerin in Auftrag gegebene Untersuchung bezüglich Entwicklungsfähigkeit und potenzieller Verbesserungen der Wohnsituation im Stadtteil (Untersuchung zur Stadtentwicklung der Parksiedlung, Ursula Tinkl, Esslingen, Dezember 2006) hat hierzu einige interessante Erkenntnisse geliefert:

Die verschiedenen Gebäudetypen wurden anhand ihrer Grundrisse strukturell erfasst, auf ihre Entwicklungsfähigkeit hin überprüft und Vorschläge zur Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse unterbreitet (Schaffung größerer Einheiten durch Zusammenlegung etc.). Die Studie hat zwar bislang (noch) keinen Niederschlag in konkreten baulichen Umsetzungen gefunden, jedoch kann sie als „Ideenreservoir“ für zukünftig anstehende Gebäudesanierungen dienen.

In den ersten Jahrzehnten nach der Aufsiedlung wurden i.W. nur zustandserhaltende Gebäudesanierungen und Schönheitsreparaturen durchgeführt. Erst mit verstärkt einsetzenden Eigentümerwechseln in den 90er-Jahren und nach der Jahrtausendwende fanden - vor allem in den Reihenhausbereichen - in Teilen auch substanzverändernde Eingriffe und erste energetische Gebäudesanierungen statt.

Letztere wurden ab 2012 im Zuge der Umsetzung des von der Bundesregierung initiierten Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ noch einmal intensiviert, sodass zwischenzeitlich ein „Flickenteppich“ unterschiedlicher Gebäude-Unterhaltungszustände besteht, der sich über alle Teilgebiete erstreckt (vgl. Kartenausschnitt „Sanierungsbilanz“).

Die Gebäudezustände konnten im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen nicht noch einmal neu recherchiert werden - von einer Kartendarstellung dieses Themas wurde daher abgesehen.

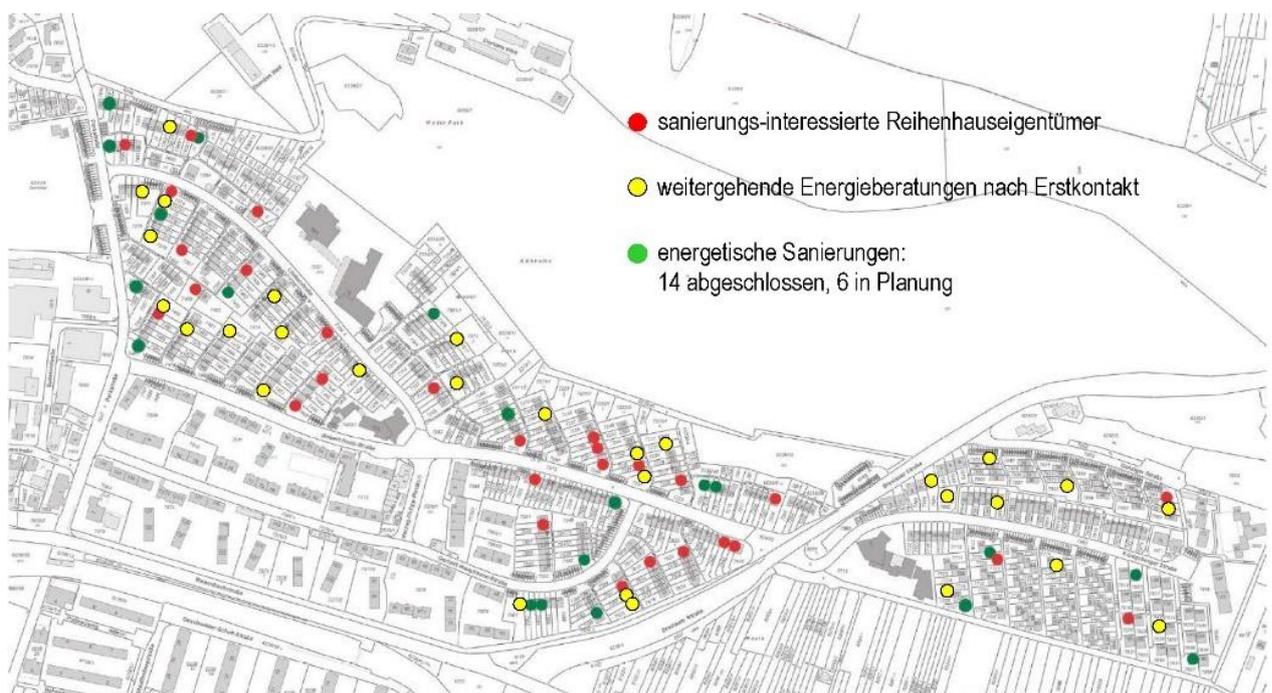


Abb. 17: Auszug „Energetische Stadtsanierung Parksiedlung“, Sanierungsbilanz bis 2017

4.7 Zustand der technischen Infrastruktur

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgungsnetze in der Parksiedlung weisen einen uneinheitlichen Zustand auf. Im Bereich der Wasserversorgung besteht Handlungsbedarf nur in der Lindenstraße, wo es in den letzten Jahren vermehrt zu Rohrbrüchen kam. In der Parkstraße ist in den nächsten Jahren eine gemeinsame Maßnahme mit den Stadtwerken Esslingen (Gas) und den Netze BW (Strom) vorgesehen. In allen anderen Straßen sind an der Wasserversorgung keine bzw. nur mittel- bis langfristige Maßnahmen geplant.

Das Kanalnetz aus dem 50er Jahren wurde vor einigen Jahren größtenteils untersucht und weist teilweise einen altersentsprechend schlechten Zustand auf. Die Ergebnisse sind allerdings lückenhaft, da das Netz für Kamerabefahrungen teilweise nicht zugänglich ist. In den nächsten Jahren stehen eine Reihe von Sanierungsmaßnahmen an, die teilweise auf Privatgrundstücken durchgeführt werden müssen und auf Grund der schlechten Zugänglichkeit z.B. in Fußwegen mit erheblichen Kosten verbunden sind. Eine erneute, flächendeckende Untersuchung des Kanalnetzes ist ab 2023 vorgesehen.

Straßen und Straßenbeleuchtung

Die markanten, roten Mastleuchten aus den 90er Jahren sind heute technisch stark in die Jahre gekommen. Sowohl die Technik mit Kompaktleuchtstoffleuchten als auch die Standsicherheit der Masten sind aus heutiger Sicht kritisch zu betrachten. Hier besteht Erneuerungsbedarf.



Abb. 18: Straßenlampen 90ger Jahren

Bei den Straßen rund um den Herzog-Philipp-Platz und den angrenzenden Straßen besteht kein akuter Handlungsbedarf. Allerdings sind Beschädigungen in Form von Rissen und Setzungen vorhanden. Die Nutzungsdauer ist größtenteils überschritten und es ist davon auszugehen, dass der Straßenaufbau sowohl beim Oberbau als auch bei der Tragschicht und dem Untergrund nicht den heutigen Regelwerken bezüglich Aufbaustärke und Tragfähigkeit entspricht. Erneuerungsmaßnahmen sind dementsprechend aufwändig.

Öffentliches Grün und Ausstattung

Die Grünflächen auf dem Herzog-Philipp-Platz sind übernutzt. Die Sträucher haben ihr Lebensalter erreicht bzw. überschritten, die Artenvielfalt ist gering. Die Bäume sind in einem guten Zustand. Das Mobiliar des Platzes ist überaltert, nicht mehr zeitgemäß und sollte ausgetauscht werden. Bei den Belägen zeigen sich zu viele verschiedene Materialien. Die Pflasterbeläge halten den Beanspruchungen (Wochenmarkt, Anlieferung der Geschäfte) nicht stand und sind beschädigt.



Abb. 19: Mobiliar 90er Jahre

Beim Straßengrün sind die Staudenpflanzungen in den Baumbeeten zu ergänzen oder zu sanieren. Der Zuwachs bei den Straßenbäumen ist gering, da die Baumgruben nicht den heutigen Normen entsprechen. Bei den Gehwegen zeigt sich eine große Materialvielfalt, der technische Zustand ist aber zufriedenstellend.

Auf dem neuen Spielplatz an der Breslauer Straße und bei der Lindenschule sind die Bäume überwiegend in vitalem Zustand. Allerdings sind bei der Lindenschule erhebliche Sturmschäden zu verzeichnen. Beide Anlagen weisen eine gute Möblierung und gute Spielgeräte auf, sind aber nicht barrierefrei zu erreichen. Die Belagsflächen auf dem Schulgelände sind sanierungsbedürftig.

4.8 Gewerbe und Einzelhandel

Im Rahmen des Flächennutzungsplans der Stadt Ostfildern wurden für den Bereich Einzelhandel und Nahversorgung Entwicklungsziele definiert. Die Ziele reichen von der Konzentration der Nahversorgung in den Stadtteilzentren bis zur Abstimmung des Angebots mit den angrenzenden Gemeinden. Eines der Ziele besteht in der planungsrechtlichen Steuerung von Neuansiedlungen sowie der Sicherung einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten.

Im Jahr 2006 wurde im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung eine Untersuchung zur Situation des Einzelhandels erstellt und eine Bürgerbefragung durchgeführt. Untersucht wurde hierbei vor allem, wie sich das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot in Ostfildern verändert und wie sich der Rückgang der Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen auf die Zufriedenheit der Bewohner auswirkt. Obwohl die befragten Haushalte einzelne Entwicklungen bedauern oder kritisieren, werden die Einkaufs- und Dienstleistungsangebote in Ostfildern insgesamt recht gut bewertet.⁹

⁹ Einzelhandel und Dienstleistungen in Ostfildern, Weeber + Partner 2006

Seit 2010 wurde ein Einzelhandelskonzept¹⁰ für die Stadt Ostfildern entwickelt, welches aus einer Einzelhändlerbefragung, einer Herkunftserfassung der Kunden sowie der Abgrenzung zentraler Versorgungsbe-
 reiche besteht. Das Einzelhandelskonzept Ostfildern wurde im Jahr 2013 als städtebauliches Entwick-
 lungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Damit gilt das Einzelhandelskonzept
 als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung. Darüber hinaus hat es einen wichtigen Einfluss auf wei-
 tere Entscheidungen die städtebaulichen und infrastrukturellen Angebote der Stadt betreffend (Stand-
 orte, Gestaltung des öffentlichen Raums, Parkplätze, usw....).

Für die Parksiedlung sah das Einzelhandelskonzept von 2013 die Grund- und Nahversorgungsfunktion am
 Herzog-Philipp-Platz für die benachbarten Wohnbereiche als noch ausreichend erfüllt an, da dort zum
 damaligen Zeitpunkt die Angebotsvielfalt für den täglichen Bedarf gegeben war. Von hoher Bedeutung
 war seinerzeit bereits der SB-Lebensmittelmarkt., der eine eingeschränkte Frequenzbringerfunktion mit-
 brachte. Allerdings wurden bereits im Gutachten von 2013 erhebliche Kaufkraftabflüsse am Herzog-Phi-
 lipp-Platz festgestellt.

Die Bestandserhebung im Jahr 2021 zeigt diese Ange-
 botsvielfalt nicht mehr auf. So ist zu erkennen, dass sich
 die Nahversorgungsfunktion am Platz selbst ver-
 schlechert und überwiegend in den naheliegenden
 Scharnhäuser Park verlagert hat. Benachteiligt sind
 dadurch in erster Linie Menschen, die weniger mobil
 und daher auf nahe Einkaufsmöglichkeiten angewiesen
 sind. Allein der Lebensmittelmarkt am Herzog-Philipp-
 Platz bietet noch eine Versorgungsmöglichkeit.



Abb. 20: Nasch-Markt am Herzog-Philipp-Platz

Der Wochenmarkt am Freitag ergänzt dieses Angebot, wird aber von einzelnen Marktbesuchern als fragil
 beschrieben. Ladengeschäfte, die leer stehen, werden eher von einfachem gastronomischem Gewerbe
 belegt, was zwischenzeitlich zu einem Ungleichgewicht am Herzog-Philipp-Platz führt.

2011: Bestand an Einzelhandelsangebot	2021: Bestand an Einzelhandelsangebot
Lebensmittelmarkt	Lebensmittelmarkt
Bäcker 1	- (Bäcker schließt demnächst)
Bäcker 2	-
Apotheke	-
Schreibwarengeschäft	-
Wochenmarkt	Wochenmarkt

Abb. 21 Gegenüberstellung Einzelhandel 2011-2021

4.9 Verkehrssystem (Plan Nr. 5, s. Anlage)

Dem Untersuchungsgebiet an seiner Südseite vorgelagert verläuft die überörtliche Hauptverkehrsstraße
 L 1200 (Rinnenbachstraße), im Osten grenzt die Breslauer Straße mit der Charakteristik einer innerörtlichen
 Hauptverkehrsstraße/Gemeindeverbindungsstraße an. Beide Straßen haben keine, bzw. nur eine
 sehr untergeordnete Erschließungsfunktion (Garagenhof an der Breslauer Straße) für den Stadtteil
 Parksiedlung.

¹⁰ Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, Dr. D. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung 2012

Das Rückgrat der Stadtteilerschließung ist der Straßenzug südliche Parkstraße / Robert-Koch-Straße, die als innerörtliche Sammelstraßen mit untergeordneter Durchfahrtswirkung wirken. In dem Straßenzug verläuft auch die Busanbindung des Stadtteils in der Fahrtbeziehung Ruit – Esslingen. Alle weiteren Straßen im Untersuchungsgebiet sind reine Anliegerstraßen. Für das gesamte Untersuchungsgebiet (mit Ausnahme der tangential verlaufenden überörtlichen Straßen) ist verkehrsrechtlich Tempo 30 angeordnet.

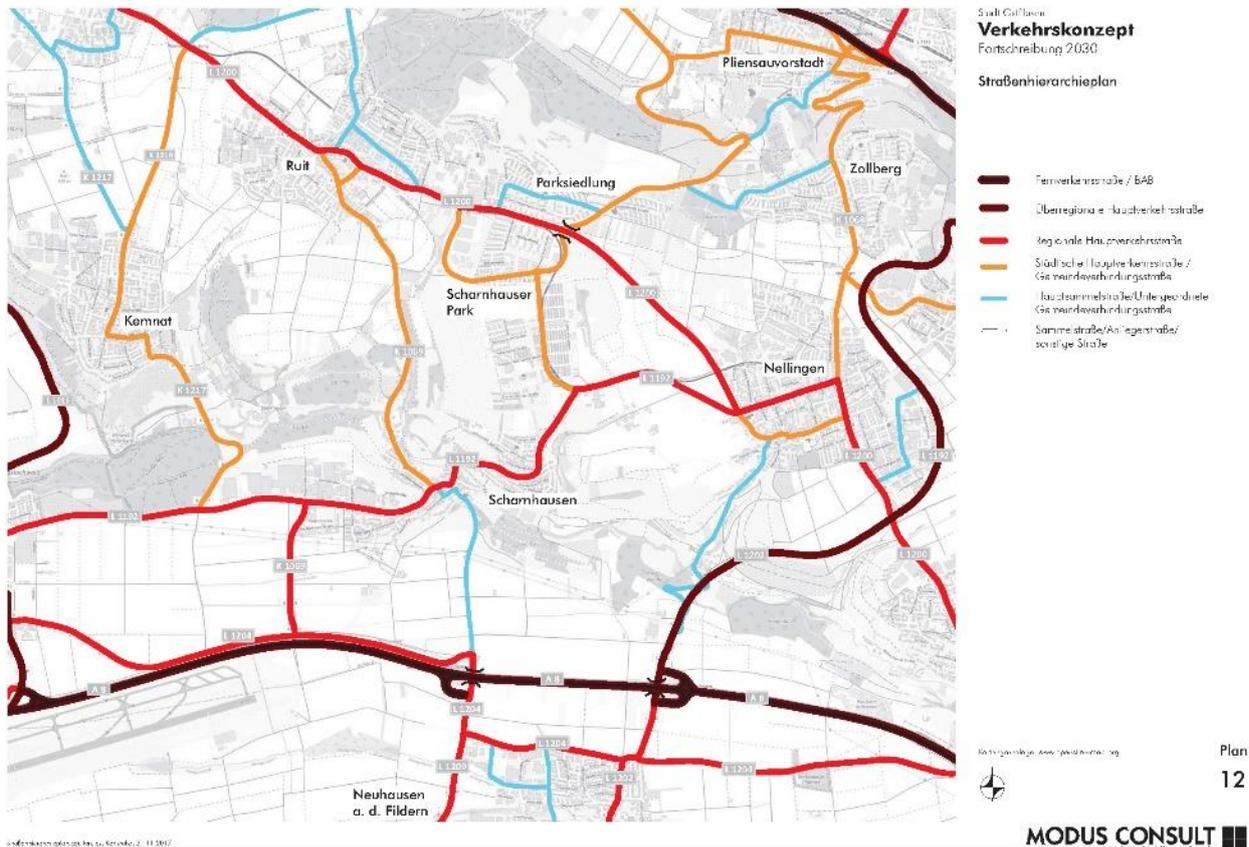


Abb. 22: Auszug Verkehrserhebung 2017, Straßenhierarchieplan

Eine Erhebung der Verkehrsverhältnisse aus dem Jahr 2017 ergab für die maßgeblichen Straßenzüge folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTVw):

- Breslauer Straße: 16.000 KFZ/d
- L 1200 Rinnenbachstraße: 7.800 KFZ/d
- Robert-Koch-Str.: zw. 4.100 und 5.200 KFZ/d

Der erfasste Schwerlastverkehr (> 7,5 to) ist hierbei zu vernachlässigen, bzw. besteht im Straßenzug Park-/ Robert-Koch-Straße nahezu ausschließlich aus Busverkehr.

Die Prognose der allgemeinen Verkehrszunahme bis zum Jahr 2030 (sog. „Prognose-Nullfall“, das bedeutet: ohne verändernde Eingriffe in das vorhandene Netz) geht von einem Anstieg dieser Werte um ca. 900 KFZ/d in der Park-/ Robert-Koch-Straße, um 1.000 KFZ/d in der Rinnenbachstraße und um bis zu 3.600 KFZ/d in der Breslauer Straße aus.

Aktuelle Messungen aus dem 1. Halbjahr 2021 weisen im Wochendurchschnitt in der Breslauer Straße mit ca. 12.000 KFZ/d und in der Robert-Koch-Straße mit ca. 3.700 KFZ/d geringere Werte als 2017 aus. Dies mag an den Bedingungen und Wirkungen der Coronapandemie liegen (z.B. mehr Homeoffice).

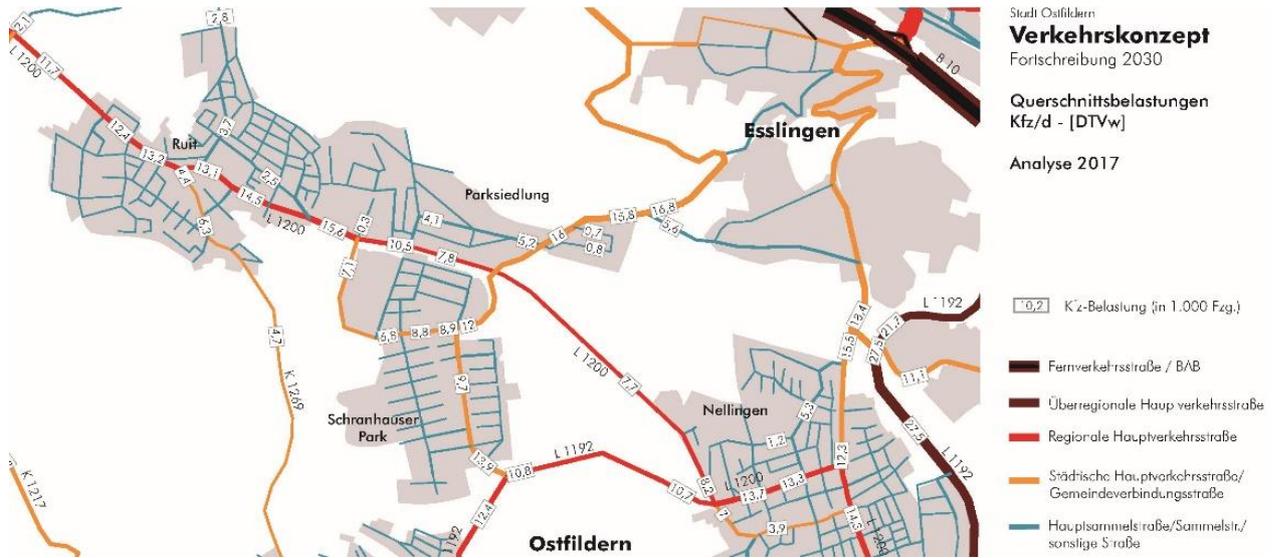


Abb 23: Auszug Verkehrserhebung 2017, Kfz/24h (DTVw)



Abb. 24: Auszug Verkehrserhebung 2017, SV > 3,5t/24h (DTVw)

Entlang der Robert-Koch-Straße und entlang des befahrbaren Bereichs am Herzog-Philipp-Platz wurde die öffentliche Parkierung bereits vor 3 Jahrzehnten baulich strukturiert und durch Baumquartiere gegliedert, in allen übrigen Straßenräumen ist das Parken an der Bordsteinkante zulässig.

Auch die private Parkierung (Garagenhöfe /-zeilen, Carports und offene Stellplätze) liegen jeweils nah an den Erschließungsstraßen.

Da im gesamten Untersuchungsgebiet lediglich zwei unterirdische Parkierungsbauwerke (bei dem Gebäude Parkstraße 2 und in Verbindung mit dem nachträglich integrierten Gebäude Robert-Koch-Straße 87/1) vorhanden sind und sich der Fahrzeugbestand seit Bestehen der Siedlung vervielfacht hat, ist der Parkierungsdruck im Plangebiet erheblich: fast alle in Straßennähe gelegenen verfügbaren privaten Freiflächen sind mit Stellplätzen belegt - besonders auffällig ist dies entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße. Dennoch ist vor allem in den Abendstunden fast kein freier Parkplatz zu bekommen.

Die ÖPNV-Anbindung ist vergleichsweise gut: eine Haltestelle der U7/U8 liegt in fußläufiger Entfernung zum Herzog-Philipp-Platz, die U7 verkehrt im 10-/15-Minuten-Takt (der Takt der U8 ist zu den Tagesrandzeiten „ausgedünnt“), der Radius von 500 m zur Haltestelle deckt fast den gesamten Untersuchungsbe- reich ab.

Es gibt 3 Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet, die von 2 Buslinien (130 und 131, Fahrtbeziehung Kem- nat – Ruit - Esslingen) bedient werden, die tagsüber in einem zeitversetzten 30-Minuten-Takt verkehren. Entlang der Breslauer Straße verkehrt die Linie 122, Fahrtbeziehung Esslingen – Scharnhäuser Park – Flug- hafen. Wenn man einen Radius von 300 m um jede Bushaltestelle zugrunde legt, ist die Erreichbarkeit der Busse akzeptabel.

Zwei Haupttrouten des Radwegenetzes der Stadt Ostfildern, entlang der Rinnenbach- und der Breslauer Straße, tangieren den Untersuchungsbe- reich. Alle Teilbereiche sind durch ein System öffentlicher Er- schließungswege fußläufig gut vernetzt, Einschränkungen bestehen hin- sichtlich der Barrierefreiheit dieses Wegesystems.

Im Zuge der Entwicklung des Scharnhäuser Parks wurde eine wichtige Fuß- verbindung zwischen beiden Stadtteilen geschaffen, die auch die Stadt- bahn-Haltestelle „Parksiedlung“ anbindet und mit einem (symbolisch als „Klammer“ zu verstehenden) Brückenbauwerk baulich überspannt. Am Herzog-Philipp-Platz endet der Weg jedoch wie ein beliebiger anderer Wohnweg. Die Gestaltung wird damit der Bedeutung des Weges nicht ge- recht und die Weiterführung über den Platz durch eine (auf privater Fläche liegende) enge Passage ist funktional unzureichend.

Die als Schulweg zur Lindenschule bedeutsame Gehwegverbindung entlang der Lindenstraße wird seitens der Betroffenen immer wieder als unüber- sichtlich (an der Bordsteinkante parkende Fahrzeuge) und zu eng beschrie- ben – eine Verbesserung dieser Wegebeziehung scheint geboten.

Im Jahr 2016 wurde der „Panoramaweg Parksiedlung“ mit Aussichtsron- dell an der Breslauer Straße eröffnet, ein lang gehegtes Vorhaben, das den attraktiven Landschaftsraum an der Hangkante zum Neckartal für Aussichts- und Erholungssuchende erschließt und mit Erläuterungstafeln über geografische und historische Themen informiert. Der Weg ist an seinen Endpunkten, am Stadtteilspielplatz an der Breslauer Straße und über das Areal der Lindenschule mit dem vorhandenen Wegenetz verknüpft, weitere Anbindungen wären jedoch wünschenswert.



Abb. 25: Übergang und Anbindung zum Scharnhäuser Park

4.10 Emissionen (Straßen- und Schienenverkehrslärm)

Die in den Jahren 2012 - 17 durchgeführte Lärmaktionsplanung der Stadt Ostfildern identifizierte auch für den Stadtteil Parksiedlung, entlang der Rinnenbach- und Breslauer Straße sowie entlang des stadtteilin- tern Straßenzugs Park-/ Robert-Koch-Straße, aus Verkehrsemissionen resultierende Umgebungsbelas- tungen. Diese lagen jedoch – mit Ausnahme eines Teilbereichs an der Breslauer Straße (der als „Aktions- bereich“ für Maßnahmen gekennzeichnet ist, jedoch außerhalb des Untersuchungsgebiets dieser vorbe- reitenden Untersuchungen liegt) – jeweils unterhalb der Schwelle der sog. „Auslösewerte“ für kurzfristig durchzuführende Maßnahmen. Somit besteht diesbezüglich im Untersuchungsgebiet derzeit kein Hand- lungsbedarf.



Abb. 26: Auszug Lärmaktionsplanung Ostfildern, Pegelwerte Tagzeitraum



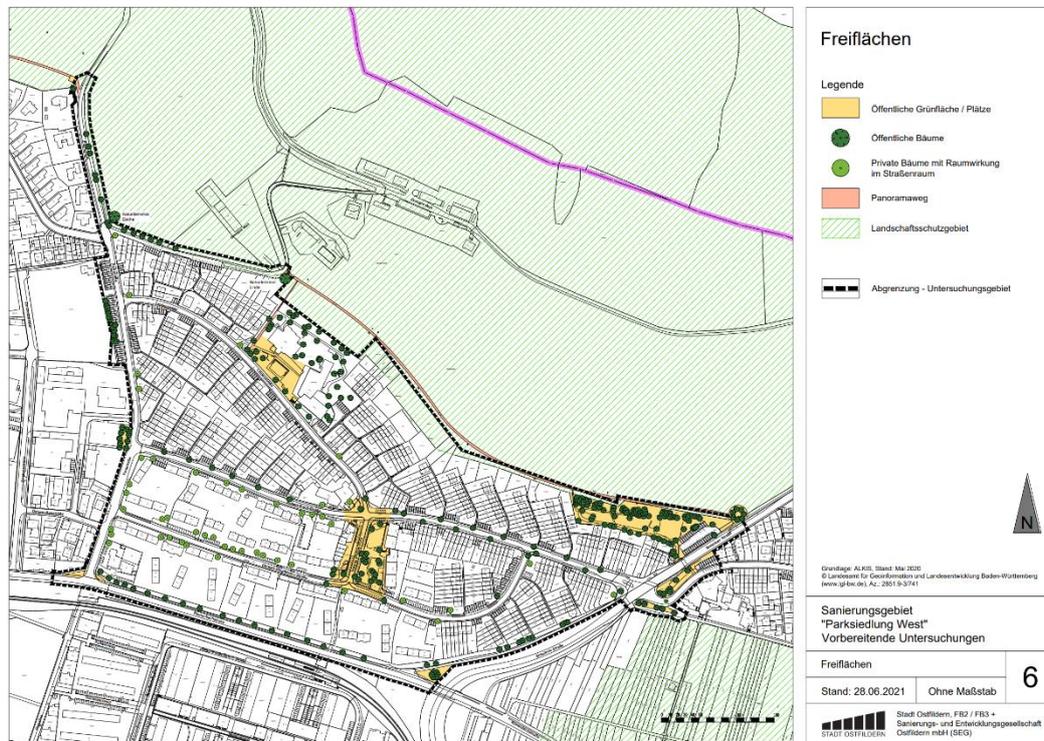
Abb. 27: Auszug Lärmaktionsplanung Ostfildern, Pegelwerte Nachtzeitraum



Abb. 28: Auszug Lärmaktionsplanung Ostfildern, Darstellung der Schwellenwerte und Aktionsbereiche

4.11 Grünflächen und Freiräume

Öffentliche Freiflächen / Grünstrukturen (Plan Nr. 6, s. Anlage)



Als wichtigster öffentlicher Freiraum im Untersuchungsgebiet ist der zentral gelegene Herzog-Philipp-Platz zu nennen.

Neben der Versorgungsfunktion für den Stadtteil (vgl. „Nutzungsstruktur“) ist er ein Begegnungsort und Standort weiterer, für den Stadtteil wichtiger Einrichtungen, u.a. der „Parksiedlerei“, dem Sitz der städtischen Quartiersmanagerin und damit Anlaufstelle für vielfache Anliegen von Bewohnerinnen und Bewohnern.

Gestalterisch zerfällt der Platz in zwei Hälften: während die Westseite vor allem durch den Platz überfahrende und dort parkende Fahrzeuge einschließlich Lieferverkehr geprägt ist, ist dem die Ostseite prägenden Gebäuderiegel eine baumbestandene Grünfläche vorgelagert, die Aufenthalts- und Begegnungsangebote bereithält. Diese sind allerdings „in die Jahre“ gekommen und werden daher ihrer Funktion nur noch bedingt gerecht.



Abb. 29: Westseite Herzog-Philipp-Platz

Nördlich des Herzog-Philipp-Platzes befinden sich Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten und Pfarrbüro der evangelischen Dietrich-Bonhoeffer-Kirchengemeinde Parksiedlung und Scharnhauser Park. Die Vorfläche der Kirche wirkt dem Platzraum zugehörig, leider steht der markante Kirchturm außerhalb der Blickachse des Platzes.

Ein weitere wichtige, vor allem als Begegnungsraum für Jung und Alt funktionierende, öffentliche Freifläche in attraktiver Aussichtslage über dem Neckartal ist der Stadtteilspielplatz an der Breslauer Straße.

Seine Lage ist – bezogen auf das Untersuchungsgebiet – eher peripher, wenn man jedoch berücksichtigt, dass sich der Stadtteil Parksiedlung jenseits der Breslauer Straße fortsetzt, ist die zu überwindende Distanz aus beiden Teilgebieten in etwa dieselbe.



Abb. 30: Spielplatz Breslauer Straße

Die Ausstattung wurde in jüngster Zeit sukzessive aufgewertet und erneuert (Instandsetzung/Erweiterung des Gerätebestands, Neuanlage eines Bolzplatzes, Neugestaltung der Aufenthaltsbereiche, beispielbare Hangkante).

Im Zuge der Errichtung des benachbarten Panoramawegs konnte auch die fußläufige Anbindung verbessert werden. Dennoch ist diese immer noch nicht als optimal zu bezeichnen und die Wahrnehmung der Fläche leidet nach wie vor darunter, dass sie quasi „hinter den Häusern“ verborgen liegt.

Der entlang des nördlichen Siedlungsrandes verlaufende Panoramaweg mit Aussichtsrondell an der Breslauer Straße war ein lang gehegtes Projekt der Stadt Ostfildern, das letztlich mit Unterstützung des Verbands Region Stuttgart im Rahmen der regionalen Landschaftsparkkonzeption als historisch-geologischer Lehr- und Erlebnispfad verwirklicht werden konnte.

Anbindungen an den Siedlungskörper existieren an der Breslauer Straße, am westlichen Endpunkt des Stadtteilspielplatzes, über das Schulareal der Lindenschule sowie in Verlängerung der Parkstraße. Jenseits der Parkstraße (außerhalb des Untersuchungsgebiets) setzt sich der Panoramaweg in Richtung Klebwald und Ruit fort.

Der Schulhof der Lindenschule ist außerhalb der Unterrichtszeiten öffentlich zugänglich und hält mit einem Sandbereich, Geräten und einem Bolzplatz ein Spielangebot für unterschiedliche Altersgruppen bereit. An der Parkstraße, im Gebäudeschatten des Wasserhochbehälters der Stadtwerke Esslingen liegt ein nicht sehr attraktiver Spielplatz für Klein- und Vorschulkinder.



Abb. 31: Schulhof Lindenschule

Entlang der Robert-Koch-Straße und am Herzog-Philipp-Platz wurde in den 1980er Jahren über das Programm „Einfache Stadterneuerung“ mittels Straßenraumgestaltung (geordnete Parkierung, gegliedert durch Baumbeete) eine Aufwertung des Wohnumfelds vollzogen. Die Maßnahmen – insbesondere die damals gepflanzten Bäume – sind immer noch stadträumlich wirksam, die Gestaltungselemente selbst zeigen jedoch zwischenzeitlich deutliche Abnutzungserscheinungen.

Der Stadtteil ist – nicht untypisch für eine Gartenstadt mit großzügigen Grundstückszuschnitten – sehr stark durchgrünt, insbesondere in den privaten Freiräumen. So prägen sowohl Einzelbäume auf den Privatgrundstücken, als auch die noch vielfach als Grundstückseinfriedigungen vorhandenen Heckenstrukturen den Charakter der Erschließungsstraßen entscheidend mit.

Diese Erkenntnis hat dazu geführt, dass die Grünstrukturen nach erfolgter Abwägung zwischenzeitlich auch planungsrechtlich gesichert wurden.

Die grünen Blockinnenbereiche der Geschosswohnungsbauten sind wenig intensiv genutzt: es gibt zwar – neben den klassischen Wäschetrockenplätzen - Spielgeräte und vereinzelte Sitzgelegenheiten, während privat zugeordnete Freibereiche und/oder gemeinschaftlich zu nutzende Bewohnergärten generell nicht vorkommen.



Abb. 32: Grünbereiche bei Geschosswohnungen

Barrierefreiheit (Plan Nr. 7, s. Anlage)

Die Aufsiedlung des Stadtteils Parksiedlung erfolgte in den ersten Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg. Oberste Maxime war, der durch Flucht- und Migrationsströme ausgelösten Wohnungsnot zu angemessenen Kosten, einschließlich der Option zur Erbringung von Eigenleistungen (i.W. bei der Errichtung der Reihenhäuser), abzuhelfen. Die Barrierefreiheit baulicher Anlagen – weder der Gebäude selbst, noch hinsichtlich ihrer äußeren Erschließungsanlagen – stand nicht im planerischen Fokus.

So erklärt sich, dass nahezu sämtliche Mehrfamilienhäuser ohne Aufzugsanlagen errichtet wurden, während die (als Familienheime konzipierten) Reihenhäuser mit ihrem Wohnangebot über mindestens zwei Etagen ja per se nicht barrierefrei sind.

Als weiterer Aspekt kommt hinzu, dass sowohl die Geschossbauten, als auch die Reihenhäuser mit Hochparterre errichtet wurden, was zwar eine einfachere Belichtung und Belüftung der Untergeschosse und die Einsparung von Erdaushub in der Bauphase ermöglichte, in der Konsequenz jedoch in nahezu allen Fällen entweder zu Stufen vor dem Haus (Reihenhäuser) bzw. zu Hauszugängen auf dem Zwischenpodest (Mehrfamilienhäuser) führte.

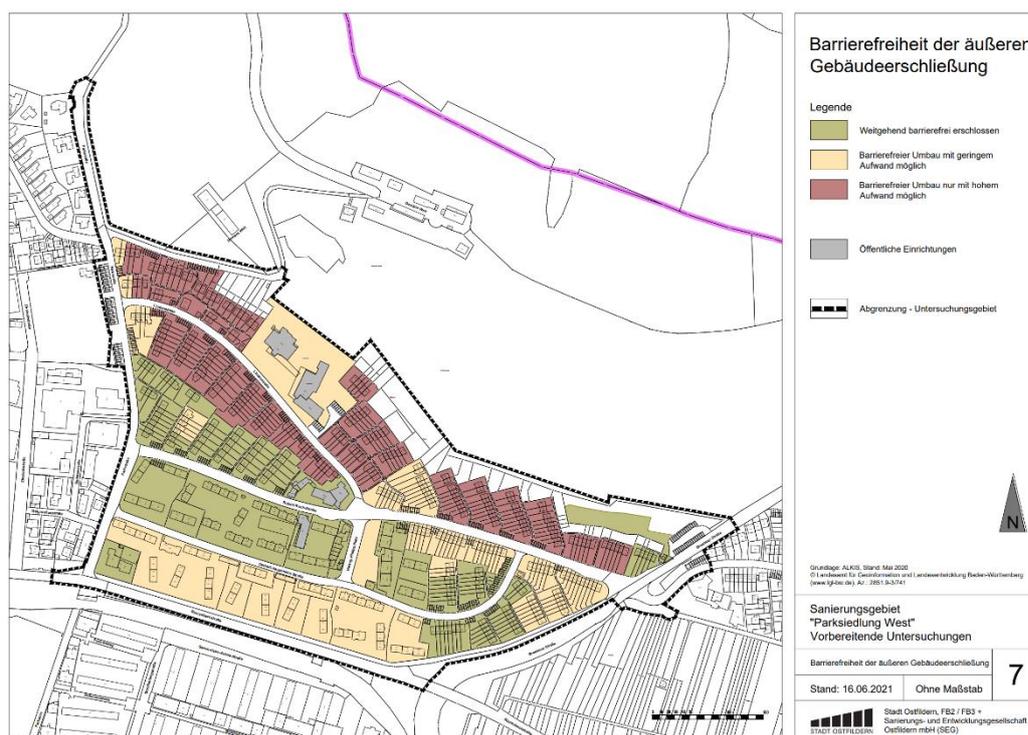
Auch die Innenausstattung der Gebäude entsprach keineswegs heutigen baulichen Anforderungen an das Thema Barrierefreiheit.

Auch die äußeren Gebäudeerschließungen (Hauszugangswegen) sind topografiebedingt in den seltensten Fällen barrierefrei. Da die Situation innerhalb der Gebäude (s. obenstehende Erläuterungen) viel zu komplex für die Plandarstellung in einem einzigen thematischen Übersichtsplan ist, beschränken sich dessen Aussagen auf eine Grobeinschätzung bezüglich des Herstellungsaufwands für barrierefreie äußere Erschließungsanlagen. Hierbei werden 3 Kategorien unterschieden:



Abb. 33: Zugang nicht barrierefrei

- weitgehend barrierefrei erschlossen (= Erschließungswege ohne oder mit nur sehr wenigen Treppenstufen, max. 5 Stufen)
- barrierefreier Umbau mit geringem baulichem Aufwand möglich (Bereiche mit ca. 5 – max. 15 Treppenstufen, Hangneigung < 6%)
- barrierefreier Umbau nur mit hohem baulichem Aufwand möglich (Bereiche, in denen die topografischen Rahmenbedingungen durch eine Vielzahl von Treppenstufen bewältigt wurden, Hangneigung > 6%)



4.12 Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz, Energieeinsparung und CO₂-Reduzierung sind Themen, die bereits seit Jahren in Ostfildern aktiv umgesetzt werden. Im Rahmen des Klimaschutzkonzepts aus dem Jahr 2013 wurden so bis 2018 die CO₂-Emissionen in Ostfildern um 10 % gegenüber 2011 verringert, bis 2020 ist eine Reduzierung von 16 % anvisiert worden.

Die Stadt ist zusammen mit den Stadtwerken Ostfildern Gründungsmitglied der BürgerEnergie Ostfildern eG. Ziel der Genossenschaft ist es, den Bau von Anlagen zur Energieerzeugung aus regenerativen Quellen voranzutreiben. Die Stadt investierte 2017 zudem durch den Erwerb von Anteilen am Solarpark Kenzingen in die regenerative Stromerzeugung.

Das kommunale Energiemanagement der Stadt engagiert sich ebenfalls beim Ausbau bzw. Neubau von Nahwärmekraftwerken bei öffentlichen Gebäuden, bevorzugt auch mit regenerativen Energiequellen. Die Stromversorgung für städtische Gebäude wurde auf 100 Prozent Ökostrom umgestellt. Auch der Stadtteil Scharnhäuser Park kann mit seiner vorbildlichen Ausrichtung an Energieeinsparung, Klimaschutz, Stadtteilbegrünung und Regenwasserbewirtschaftung als Leitbild verstanden werden.

Die Stadt Ostfildern beteiligte sich außerdem an der landesweiten Klimaschutzaktion "1000 Bäume für 1000 Kommunen", die der Gemeindetag Baden-Württemberg im November 2019 ins Leben gerufen hat. Über 1000 zusätzliche Baumpflanzungen in den Bereichen "Wald", "Landschaft" und "Urbaner Raum" werden in Zukunft durch CO₂-Bindung und Reduzierung lokaler Klimaspitzen auch einen Teil zum Klimaschutz in Ostfildern beitragen.

Neben dem Klimaschutz und der Energieeinsparung gewinnen zwischenzeitlich besonders Strategien zur Klimaanpassung zunehmend an Bedeutung. Die greifbarsten Folgen des Klimawandels sind seine ansteigende Hitzebelastung, Beeinträchtigung der Wassernutzung, vermehrte Sommertrockenheit und Schäden durch Starkregen und Sturzfluten in urbanen Räumen. So entwickeln viele Städte heute bereits eigene Klimaanpassungsstrategien, die in die Flächennutzungsplanung, Bauleitplanung und in die Stadterneuerung einfließen. Entsprechende Empfehlungen ergeben sich hierzu auch aus dem UNO Nachhaltigkeitsprogramm, der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt sowie aus dem Baugesetzbuch und den Städtebauförderrichtlinien.

Die Parksiedlung selbst zeigt bisher baulich nur punktuelle Ansätze einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des Klimaschutzes. Im Zuge des Bundesprogramms Energetische Stadtsanierung wurden Eigentümer zwischen 2014 und 2017 über Sanierungsmöglichkeiten informiert und bei Projekten unterstützt. Einzelne Wohngebäude wurden in diesem Zuge dann auch umfassend saniert. Auch Wohnungsunternehmen in der Parksiedlung haben an Mehrfamiliengebäuden aus eigener Initiative bereits energetische Verbesserungen vorgenommen. Die Lindenschule in der Parksiedlung bietet im Rahmen des kommunalen Energiemanagements noch ein weiteres Potential für eine klimafreundliche Energieerzeugung.

Maßnahmen oder Konzepte zur Klimaanpassung sind bisher noch nicht umgesetzt bzw. erarbeitet worden. Ein Handlungsbedarf ist vor dem Hintergrund der zunehmenden klimatischen Veränderungen insbesondere in den öffentlichen Räumen erkennbar.

Prinzipien der Klimaanpassung



Abbildung 34: Prinzipien der Klimaanpassung ; Silvia Weidenbacher Verband Region Stuttgart

5 Städtebauliche Missstände und Potenziale

Zusammenfassende Darstellung städtebaulicher Schwächen und Missstände (Plan Nr. 8, s. Anlage)

Für das Untersuchungsgebiet können zusammenfassend folgende städtebaulichen Schwächen und Missstände festgehalten werden:

- Der **Standort Herzog-Philipp-Platz** weist in der Summe die meisten Problemstellen auf. Neben städtebaulichen Defiziten kommen gestalterisch-funktionale Mängel in den Freibereichen mit Fehlnutzungen und Unterhaltungsrückständen, sowohl auf öffentlicher, als auch auf privaten Flächen und die einseitige (i.W. durch gastronomische Angebote) geprägte Nutzungsstruktur mit allen entsprechenden Folgewirkungen (ungeordnete Außenbereiche mit teilweise unerwünschten Einbauten, Vermüllung etc.) hinzu - in Verbindung mit den in den Gebäuden bereits vorliegenden Leerständen muss auch von einer nur noch unzureichend gegebenen Nahversorgungsfunktion gesprochen werden.
- die **Grundstücksflächen der Geschosswohnungsbauten** an der Gerhard-Hauptmann- und der Robert-Koch-Straße sind durch relativ große Gebäudeabstände geprägt. Die Flächen sind zwar stark durchgrünt und weisen einen meist wertvollen Baumbestand auf, halten gleichzeitig jedoch nur wenige, für die Bewohner nutzbare, gestaltete Bereiche vor - nach heutigen Maßstäben sind diese Flächen daher als untergenutzt einzuordnen.
- in mehreren Teilbereichen des **öffentlichen Straßenraums** liegen gestalterisch-funktionale Mängel vor: während in der Robert-Koch-Straße die öffentliche Parkierung durch baulich hergestellte Parkstände (im Wechsel mit Baumbeeten und Grundstückszufahrten) geordnet ist, sind nahezu alle weiteren Straßenräume übermäßig durch ruhenden Verkehr geprägt – entweder durch öffentliches Parken an der Bordsteinkante oder – wie in der Gerhard-Hauptmann-Straße – durch zahlreiche Garagenbauwerke und private PKW-Stellplätze auf nahezu jeder nicht anderweitig genutzten privaten Freifläche.
- **Energetischer Sanierungsbedarf** an Gebäuden und **stadtklimatische Handlungsbedarfe** bei öffentlichen als auch privaten Flächen sind vorhanden. Energetische Sanierungsmaßnahmen stellen insbesondere Eigentümergeinschaften vor besondere Herausforderung bei Durchführung und Finanzierung. Für stadtklimatische Maßnahmen werden Konzepte benötigt, die die Notwendigkeiten und Handlungsspielräume beschreiben und Zielvorgaben definieren.
- das **Entree des Stadtteils** (von Esslingen kommend) wird beidseitig durch Garagenhöfe geprägt, deren westlicher als bauliche „Barriere“ vor dem dahinterliegenden parkartigen Begegnungsbereich mit Stadtteilspielplatz liegt, diesen damit stadträumlich in die 2. Reihe rückt und seine Zugänglichkeit und Auffindbarkeit stark einschränkt
- westlich der Parkstraße grenzt das **Gewerbegebiet „Zinsholz“** mit überwiegend ungeordneter Bebauung und mangelhafter Begrünung an, der weitere Verlauf der Parkstraße ist durch beidseitig angrenzende Garagenzeilen geprägt
- der **zur Lindenschule führende Gehweg** ist zu schmal und wird i.d.R. durch parkende PKW verdeckt, die Verbindung zur U-Bahn-Haltestelle und zum Scharnhäuser Park wird ihrer Bedeutung nicht gerecht



Abb. 35: Herzog-Philipp-Platz

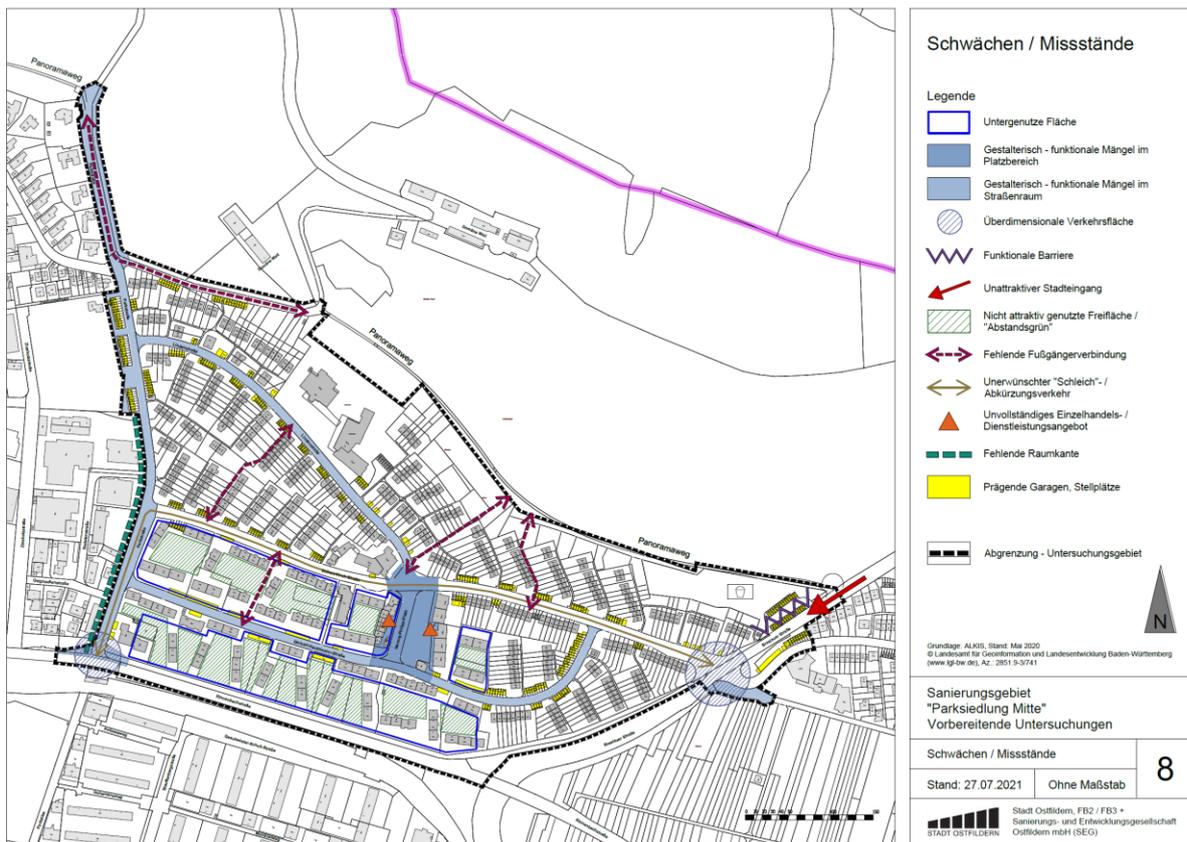


Abb. 36: Stadteingang Breslauer Straße

- die sehr großen Wohnquartiere sind zwar für die direkten Anwohner i.d.R. fußläufig gut erschlossen, dennoch fehlt es an einem durchgängigen **öffentlichen Wegenetz** und damit an Querungs- und Abkürzungsoptionen für die Allgemeinheit
- die in das Untersuchungsgebiet führenden Straßen weisen generell **überdimensionierte Einmündungsbereiche und ungestaltete Asphaltflächen** auf
- in dem als „Quartiersrückgrat“ zu bezeichnenden Straßenzug Park-/ Robert-Koch-Straße ist trotz beschränkender Verkehrsmaßnahmen (Tempo 30, kurze Ampelphasen) immer noch unerwünschter **Durchfahrtsverkehr** zu verzeichnen,
- durch die den Untersuchungsbereich tangierenden Straßenzüge Rinnenbach- und Breslauer Straße werden in direkt angrenzenden Bereichen **Lärmeinträge** verursacht



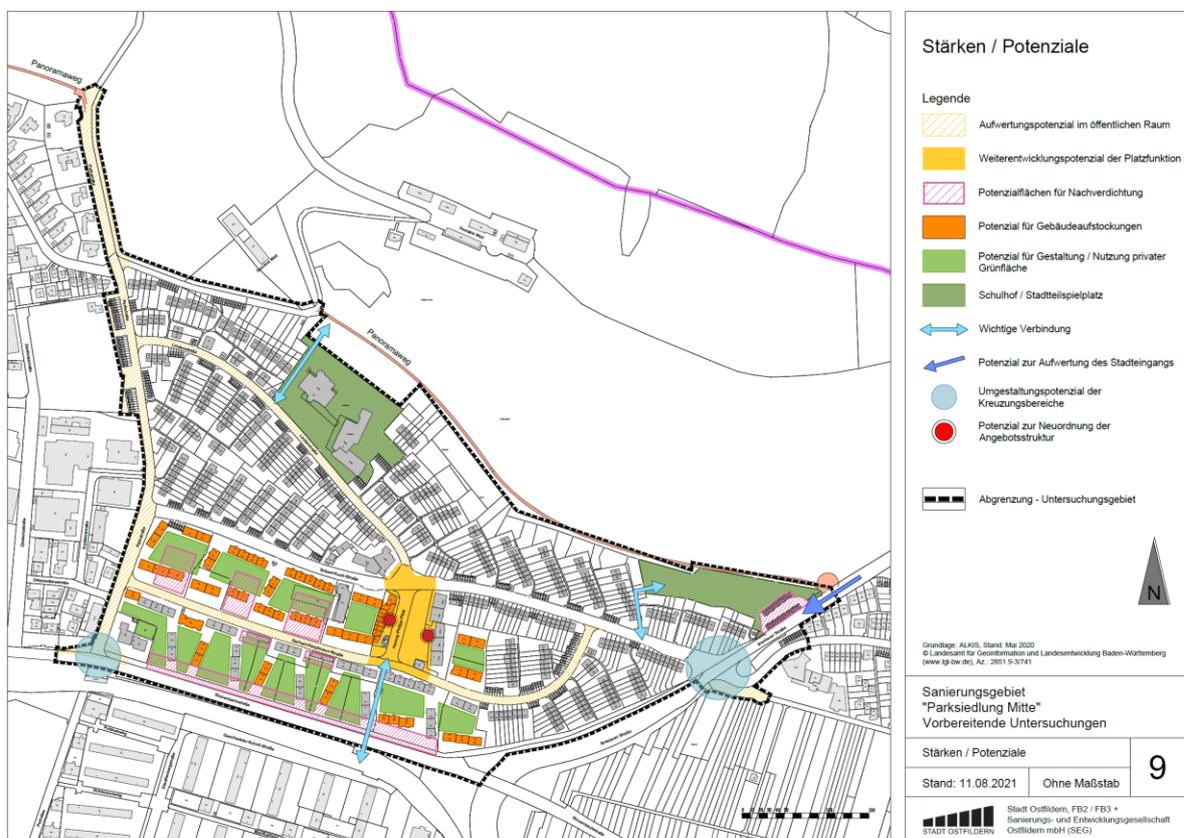
Abb. 37: Kreuzung an der Parkstraße



Darstellung der Stärken und Potenziale (Plan Nr. 9, s. Anlage)

Neben den oben beschriebenen Schwächen und Misständen bestehen selbstverständlich auch Potenziale für zukünftige Entwicklungen, die zu den zuvor aufgelisteten Mängeln in Beziehung stehen:

- die funktionalen und gestalterischen Mängel am **Herzog-Philipp-Platz**, aber auch in den anderen beschriebenen Bereichen, bedürfen dringend der Bearbeitung - ein entsprechendes Potenzial ist - unter der Voraussetzung, dass eine Veränderung der baulichen Strukturen und der Eigentumsverhältnisse gelingt - grundsätzlich gegeben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen (rechtskräftiger Bebauungsplan) wurden für die Neuordnung mit Aufstockung insbesondere der westlichen Ladenzeile bereits geschaffen, dennoch handelt es sich hierbei, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge (vgl. Analyseteil der VU), um keine einfache Aufgabe.



- in den als „untergenutzt“ bezeichneten Bereichen bestehen **Potentiale zur Wohnraumschaffung** durch zusätzliche Baukörper, ggf. in Verbindung mit (Teil)- Neuordnungen des Bestands, auch Aufstockungen bestehender Gebäude durch sog. Staffeldachgeschosse sind vorstellbar; wesentlich erscheint hierbei jedoch, dass derartige Maßnahmen nur im Rahmen einer Gesamtabwägung zwischen den Belangen „Schaffung zusätzlichen Wohnraums“ und „Erhalt bestehender Qualitäten“ und im Rahmen eines mit allen Beteiligten abgestimmten Konzepts angegangen werden sollten und eine solche Entwicklung selbstverständlich auf sozialverträgliche Weise zu erfolgen hat.
- die bestehende **Fußwegverbindung zum Scharnhäuser Park** ist auch für die Parksiedlung von großer Bedeutung, jedoch erscheint eine Verdeutlichung ihrer Wahrnehmbarkeit im Stadtteil geboten und möglich

- gleiches gilt für die **Schulwegverbindung entlang der Lindenstraße**: auch hier ist eine Verbesserung der Verhältnisse im Zuge einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung des gesamten Straßenraums vorstellbar
- der in zwei Abschnitte geteilte Panoramaweg erschließt die attraktive Aussichtslage zum Neckartal für Spaziergänger und Erholungssuchende; um die Zusammengehörigkeit der beiden Wegabschnitte in der Wahrnehmung der Bevölkerung besser zu verankern, ist die Realisierung punktueller Maßnahmen u.U. bereits ausreichend; in jedem Fall sollte die **Anbindung des Panoramawegs** an den Stadtteil verbessert werden - ob hierfür Optionen bestehen, ist in Gesprächen mit betroffenen Eigentümern zu klären
- **der Stadteingang an der Breslauer Straße** würde (unter der Voraussetzung, dass auch hier eine Revision der Eigentumsverhältnisse gelingt) eine städtebauliche Aufwertung ermöglichen, entweder durch die Errichtung eines markanten Gebäudes, alternativ durch die „Heranführung“ des Parks an die Straße
- **westlich der Parkstraße** besteht ggf. im Zuge der Entwicklung privater Bauvorhaben die Option zur Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante mit begleitenden Baumpflanzungen
- sowohl der **Stadtteilspielplatz** an der Breslauer Straße, als auch der **Schulhof** der Lindenschule (allerdings in weitaus geringerem Ausmaß) können noch zusätzliche Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen aufnehmen
- Straßenräume und private Garagendächer bieten ein Flächenpotential, das **zur Begrünung und stadtklimatischen Verbesserung** genutzt werden kann

6 Beteiligung und Mitwirkung

Nach § 137 BauGB soll die städtebauliche Sanierung eines Gebiets frühzeitig mit Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen erörtert werden. Dabei sollen die Betroffenen zur Mitwirkung bei der Durchführung von Maßnahmen angeregt und im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Auch die Städtebauförderrichtlinien und die Programmausschreibungen der Städtebauförderung betonen die Bedeutung der Beteiligung der Betroffenen ausdrücklich. Stadterneuerung ist vor diesem Hintergrund ein kooperativer Prozess aller an der Planung und Ausführung Beteiligter und davon Betroffener.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Verschiedene Beteiligungsformate haben in der Parksiedlung bereits seit 2015 stattgefunden. Dabei wurden gemeinsam Missstände und Mängel erhoben und Lösungsansätze und Handlungsbedarfe diskutiert. Erste bürgergestützte und -initiierte Aktionen haben den Entwicklungsbedarf insbesondere am Herzog-Philipp-Platz unterstrichen, aber damit auch erste Schritte aufgezeigt. In diesem Zusammenhang wurden z.B. ein Bücherbaum eingerichtet und Stadtteilstefte durchgeführt.

Seit 2016 treffen sich im Koordinierungskreis ehrenamtlich engagierte Bügerrinnen und Bürger und Vertreter lokaler Organisationen zum Austausch über stadtteilbezogene Themen. Viele bürgerschaftliche Aktivitäten werden hier kommuniziert und gebündelt. Der Koordinierungskreis dient als zentrale Anlaufstelle von Beteiligungsprozessen im Stadtteil und als Schnittstelle zur Stadtverwaltung.



Abb. 38: Nachbarschaftsgespräche 2019

Im Rahmen einer stadtteilübergreifenden Aktion haben sich in den 2019 durchgeführten „Nachbarschaftsgesprächen Integration“ Bürgerinnen und Bürger aus den Stadtteilen Parksiedlung und Kemnat gemeinsam Gedanken zur städtebaulichen und gesellschaftlichen Entwicklung ihrer Standorte gemacht

und sich dazu ausgetauscht. Dabei wurden für die Parksiedlung bereits folgende Bedürfnisse beschrieben: Platz neugestalten, Ladenzeilen entwickeln, Müll vermeiden bzw. entfernen, Verkehrsprobleme lösen, Schäden im öffentlichen Raum beheben, Mobilitätsfragen aufgreifen.

Der von der Stadt 1993 eingerichtete Treffpunkt Parksiedlung in der Robert-Koch-Straße ist ein Begegnungsangebot für die Bewohner des Stadtteils. Über die Fürsorge insbesondere für ältere Menschen hinaus, stellt der Treffpunkt heute auch ein Aktionsort für unterschiedliche Gruppen dar. In der seit 2020 eingerichteten Parksiedlerei direkt am Herzog-Philipp-Platz steht die Treffpunktleiterin auch als Quartiersmanagerin für die Anliegen der Bewohner zur Verfügung und begleitet bzw. unterstützt das bürgerschaftliche Engagement vor Ort.

Insgesamt lässt sich daraus eine an der Entwicklung des Stadtteils aktive und interessierte Bürgerschaft erkennen. Dies zeigte sich zuletzt auch bei den Marktgesprächen am Herzog-Philipp-Platz im August 2021. Dabei konnten auf einer sog. Bodenzeitung die Besucher während des Wochenmarktes ihre Meinung zum Platz abgeben. Auch in Gesprächen bestätigten die Anwohner, Marktbesucher und auch Marktbesucher den Handlungsbedarf insbesondere am Herzog-Philipp-Platz.

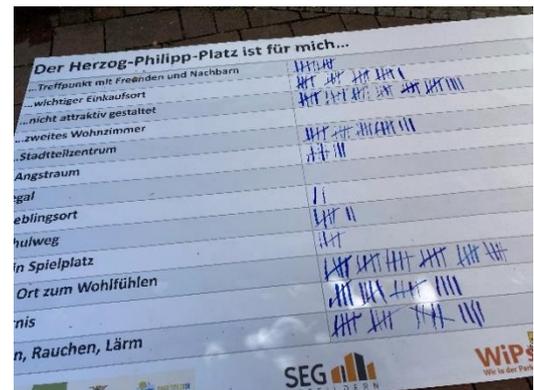


Abb. 39: Bodenzeitung Herzog-Philipp-Platz

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der vorbereitenden Untersuchung per E-Mail angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob zu diesem frühen Zeitpunkt bereits Bedenken und Anregungen zu beachten sind.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

- Regierungspräsidium Stuttgart mit seinen Fachabteilungen
- Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg
- Landratsamt Esslingen mit seinen Fachabteilungen
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Polizeipräsidium Reutlingen
- Verkehrsbetriebe VVS, SSB und GR Filderexpress
- Versorger und Leitungsträger wie Netze BW, Telekom, SWE, Zweckverband Bodenseewasserversorgung
- Handwerkskammer Stuttgart
- IHK Stuttgart
- Stadt Ostfildern, div. Fachbereiche und Abteilungen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Verband Region Stuttgart
- Evangelische Kirchengemeinde Nellingen und Katholische Gesamtkirchengemeinde Ostfildern
- Feuerwehr Ostfildern
- DRK Ortsverein Ostfildern
- ADFC Ortsgruppe Ostfildern
- NABU Ortsgruppe Ostfildern
- KiJu Kinder- und Jugendförderung Ostfildern
- Bürgerverein Parksiedlung e.V.

Die Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Geht innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme ein, ist dies als Zustimmung zu werten bzw. es sind keine Belange des Trägers berührt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen wurde insbesondere hingewiesen auf:

- das Kulturdenkmal „Pferdeplastik“ am Herzog-Philipp-Platz
- auf artenschutzrechtliche Belange
- auf Versorgungsleitungen
- auf eine Machbarkeitsstudie „Radschnellweg Filder“

7 Städtebauliches Entwicklungskonzept

7.1 Ziel der Sanierung

Die Ziele und Inhalte eines Handlungskonzeptes können besonders in einer Neustrukturierung, Gestaltung und baulichen Initiative liegen, die die Funktionsvielfalt des Untersuchungsgebiets wiederherstellt und Attraktivität und Sicherheit erzeugt. Dabei gilt es, alle Betroffenen einzubinden und einen tragfähigen Konsens zu erarbeiten.

Um am Herzog-Philipp-Platz eine ausgewogene Angebotsvielfalt und gute Platzqualität zu erreichen, muss auf ökonomische aber auch bürgergesellschaftliche Belange Rücksicht genommen werden. Dabei gilt es auch, Bürger mit Migrationshintergrund einzubeziehen. Der Aufbau von Kultur- und Nutzungsangeboten und die Inanspruchnahme des öffentlichen Raums durch viele gesellschaftliche Gruppen, insbesondere auch durch Kinder, Familien und ältere Menschen, kann zu einer Funktionskorrektur führen und eine Identifikation der Stadtteilbewohner mit „ihrem“ Herzog-Philipp-Platz bewirken.

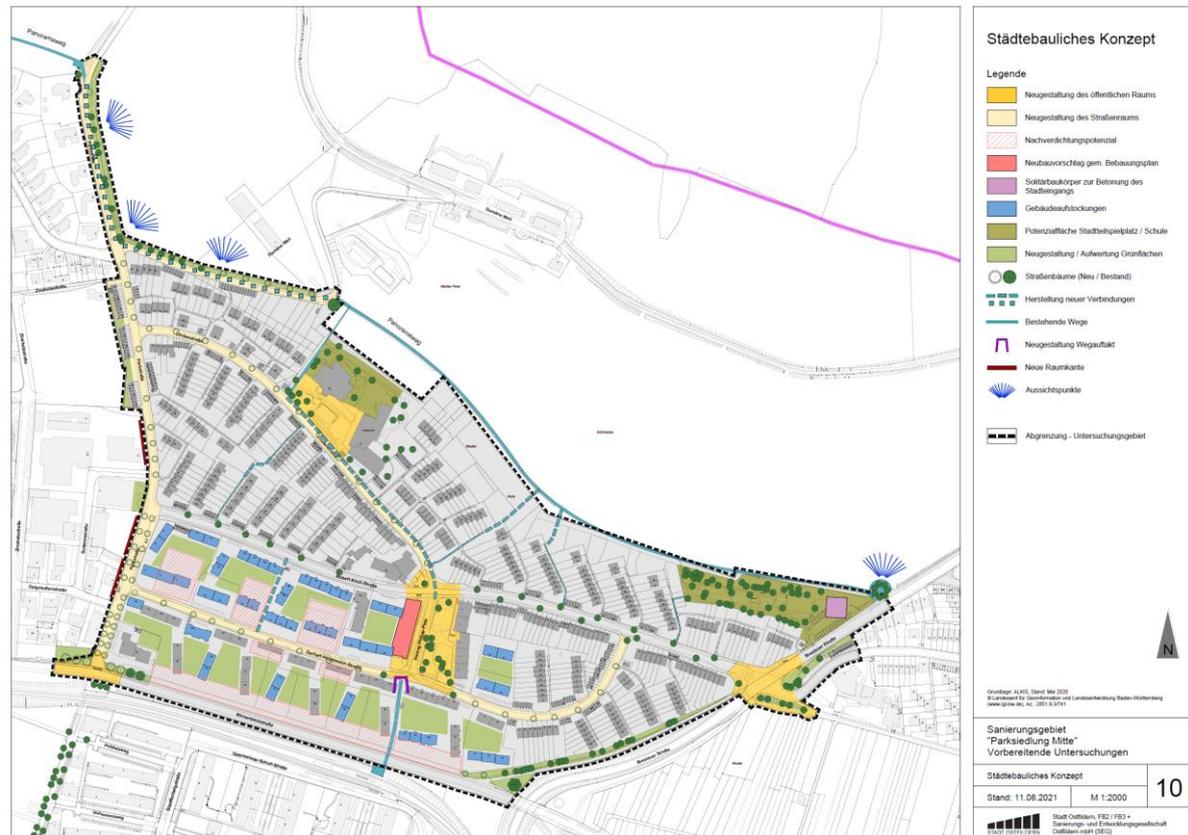
Die Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements soll diese Entwicklung dann auch auf lange Sicht erhalten. Mit der Neugestaltung des öffentlichen Raums lassen sich Fehlnutzungen beenden und die Parkierung neu ordnen. Mobilität, Klimaschutz und Klimawandelanpassung sowie Wohnungsbau und energetische Sanierung sind Aufgabenstellungen, die am Platz selbst, aber auch im weiteren Umfeld im Rahmen des Stadterneuerungsverfahrens aufgegriffen werden können.

7.2 Städtebauliches Konzept (Plan Nr. 10, s. Anlage)

Das städtebauliche Konzept für das Gebiet ist aus der zuvor erstellten Bestandsanalyse mit Gegenüberstellung der Schwächen und Missstände mit Stärken und Potenzialen des Gebiets abgeleitet.

Folgende städtebaulichen Zielvorstellungen sind in Plan 10 dargestellt:

- Die Neugestaltung prägender öffentlicher Räume: neben dem Herzog-Philipp-Platz (dort auch die baulich-funktionale Neuordnung) sind dies vor allem auch die Zufahrtsbereiche in das Untersuchungsgebiet sowie der öffentlich zugängliche und bereits teilweise mit Spiel-/ Freizeitnutzungen belegte Bereich des Schulhofs der Lindenschule
- Die Neugestaltung und funktionale Aufwertung der Straßenräume mit Neuordnung des ruhenden Verkehrs, insbesondere in der Parkstraße - dort soll die aus dem Scharnhäuser Park ankommende Allee mittels Baumpflanzungen fortgeführt werden - sowie in der Gerhart-Hauptmann- und der Lindenstraße unter der Maxime „Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit“; die fußläufige Erschließung der Lindenschule ist in diesem Zusammenhang zu verbessern (Anm.: die Robert-Koch-Straße bedarf keiner grundlegenden Neugestaltung jedoch der Neupflanzung einzelner Bäume)



- Die Darstellung von Nachverdichtungspotenzialen (teilweise unter Einbeziehung des Bestands) einschließlich Schaffung unterirdischer Parkieranlagen - möglichst über den Stellplatzbedarf der Neubauten hinaus (Anm.: die entlang der Rinnenbachstraße dargestellte Potenzialfläche steht unter dem Vorbehalt der Aufhebung des Anbauverbots nach Straßenrecht entlang der Landesstraße)
- Am westlichen Platzrand des Herzog-Philipp-Platzes (Bereich der heute 1-geschossigen Gebäudezeile) wird die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes gemischter Nutzung vorgeschlagen (Anm.: es existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der das ermöglichen würde)
- Für den Stadteingang Breslauer Straße wird die Errichtung eines markanten Baukörpers zur Betonung des Stadteingangs unter Ersatz des bestehenden Garagenhofs vorgeschlagen
- Für sämtliche im Bestand 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser kommen (ggf. im Zuge anstehender Gebäudesanierungen) Aufstockungen in Leichtbauweise in Betracht, die – ohne zwingend zu fordernde Aufzüge – als Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt vergleichsweise kostengünstig errichtet werden können, ohne die Wohnqualität des Bestands zu sehr zu beeinträchtigen
- Der Stadtteilspielplatz, Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für alle Generationen an der Breslauer Straße ist zwar in den zurückliegenden Jahren bereits deutlich aufgewertet worden, kann jedoch im Falle weiterer Nachfrage noch zusätzliche Funktionen übernehmen, insbesondere ist jedoch die Zugänglichkeit und Wahrnehmung dieser wichtigen Freifläche im Stadtteil weiter zu verbessern; auch das Areal der Lindenschule kann im Bedarfsfall weitere Funktionen aufnehmen – hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Schulbetrieb nicht beeinträchtigt werden darf

- Um die beiden Teile des Panoramawegs besser miteinander in Beziehung zu setzen, wird vorgeschlagen, punktuelle Maßnahmen (Schaffung von Aussichtspunkten, ergänzende Informationen zum Landschaftsraum, eindeutige Wegweisung) umzusetzen; weitere Anbindungen an den Stadtteil, insbesondere auf Höhe des Herzog-Philipp-Platzes sind anzustreben
- Im Zuge der Neuordnung des Herzog-Philipp-Platzes ist auch der „Auftakt“ zu der für den Stadtteil so bedeutsamen Fußwegverbindung zur U-Bahn-Haltestelle und zum Scharnhäuser Park seiner Bedeutung entsprechend neu zu gestalten
- Die Verbesserung der Passierbarkeit der Wohnquartiere mittels eines öffentlichen Wegenetzes für Fußgänger ist anzustreben – entsprechende Vorschläge sind im Plan dargestellt

8 Maßnahmenübersicht

Aus den Erkenntnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und dem städtebaulichen Konzept lässt sich ein Maßnahmenkatalog entwickeln, der als Handlungsempfehlung aber auch als Grundlage für eine Kosten- und Finanzierungsübersicht dient. Auf eine Darstellung in Form eines Plans wurde verzichtet. Dafür wurden für eine Übersicht Kategorien gebildet, die projekt- oder standortbezogen sind oder Maßnahmen gleicher Art zusammenfassen.

Maßnahmenkategorie 8/1: Herzog-Philipp-Platz

- 1.1 Neuordnung und Gestaltung der öffentlichen Flächen und Aufenthaltsbereiche
- 1.2 Stärkung und Verbesserung der Platzfunktionen
- 1.3 Aufwertung der Laden- und Gastronomiezeile
- 1.4 Erneuerung der technischen Infrastruktur soweit erforderlich

Maßnahmenkategorie 8/2: Bauliche Entwicklung der westlichen Bauzeile am Herzog-Philipp-Platz

- 2.1 Neuordnung durch bauliche Aufstockung oder durch Abbruch und Neubau
- 2.2 Schaffung von Wohnraum
- 2.3 Raumkante schließen

Maßnahmenkategorie 8/3: Bauliche Entwicklung durch Nachverdichtung, Aufstockung und Ergänzung

- 3.1 Bauliche Entwicklung am Stadteingang Breslauer Straße
- 3.2 Konzept zur Klärung der heutigen Garagennutzung an der Breslauer Straße und eines Wohnungsneubaus
- 3.3 Nachverdichtung im Bereich des heutigen Geschosswohnungsbaus durch begrünten Wohnungsbau und Parkierungseinrichtungen, dabei Berücksichtigung des grünen Innenbereiche
- 3.4 Aufwertung des Abstandsgrün im Bereich des Geschosswohnungsbaus durch Beteiligungsprojekte und bessere Nutzungsmöglichkeiten für Anwohner

Maßnahmenkategorie 8/4: Wegebeziehungen

- 4.1 Städtebauliche und funktionale Aufwertung und Gestaltung des Verbindungsweges zur Stadtbahn und zum Nachbarstadtteil Scharnhäuser Park
- 4.2 Schaffung und Verbesserung von Wegebeziehungen als innere Erschließung im Stadtteil
- 4.3 Verbesserung der Wegebeziehungen am nördlichen Siedlungsrand

Maßnahmenkategorie 8/5: Verkehrsflächen

- 5.1 Umbau des Kreuzungsbereichs Breslauer Straße, dabei Prüfung und Optimierung von Verkehrsfunktionen
- 5.2 Erneuerung und Gestaltung der Parkstraße mit Einmündungsbereichen
- 5.3 Barrierefreier/-armer Umbau von Haltestellen und Straßenquerungen
- 5.4 Begrünung von Verkehrsflächen

Maßnahmenkategorie 8/6: Energetische Maßnahmen, Begrünungen, Abbau von Barrieren, öffentl. Sonderflächen

- 6.1 Energetische Gebäudesanierung für Bestandsgebäude
- 6.2 Gebäudemodernisierungen inkl. Maßnahmen zum barrierearmen und altengerechten Wohnen
- 6.3 Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge (Pkw, Fahrrad)
- 6.4 Maßnahmen zur Begrünung von Gebäuden und Garagen
- 6.5 Aufwertung von Sonderflächen (z.B. Schulumfeld, Spielbereiche)

9 Kosten und Verfahrensablauf

9.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht – Aufgabe und Bedeutung

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ist die finanzielle Durchführbarkeit des Stadterneuerungsverfahrens durch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) nachzuweisen. In der Übersicht sind die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die voraussichtlich entstehen. Dabei sind auch die Vorstellungen zur Deckung der Kosten darzulegen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird nach dem Stand der Planung aufgestellt und ist regelmäßig fortzuschreiben.

Vor dem Hintergrund, dass Stadterneuerungsverfahren dem Zügigkeitsgebot unterliegen und im Rahmen der Städtebauförderung häufig auf einen Zeitraum von 8 -10 Jahren beschränkt werden, ist zu erwarten, dass nicht alle im Maßnahmenplan dargestellten Einzelmaßnahmen tatsächlich innerhalb des gegebenen Zeitfensters ausgeführt werden können. Auch ist nicht jede Einzelmaßnahme zwingend erforderlich, um die für das Gebiet gesetzten Sanierungsziele zu erreichen. Stadterneuerungsverfahren stellen mit den wichtigsten Projekten häufig einen Entwicklungsbeginn dar, der über eine Anschubfinanzierung in Gang gesetzt wird und sich idealerweise eigenständig, auch über die begrenzte Zeit der Sanierungssatzung hinaus, fortsetzt. Wichtig ist allerdings, dass die wesentlichen Missstände und Mängel im Rahmen des förmlichen Stadterneuerungsverfahrens auf der Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht behoben werden können.

In der monetären Bewertung der im Untersuchungsgebiet besonders entwicklungsrelevanten Einzelmaßnahmen ergibt sich ein Kostenumfang aus öffentlichen Mitteln von ca. 5,42 Mio. €. Dabei sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht die Kostengruppen berücksichtigt, die sich aus den gesetzlichen Anforderungen ergeben. Private Folgeinvestitionen werden dabei nicht aufgeführt. Den Gesamtkosten von 5,42 Mio. € stehen sanierungsbedingte Einnahmen von ca. 0,18 Mio. € gegenüber. Daraus ergibt sich ein kommunaler Finanzierungssaldo von ca. 5,23 Mio. €.

**Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB
 für eine Verfahrenslaufzeit von 8 Jahren
 Stand 23.8.2021**

AUSGABEN

A	Ausgabenart nach Kategorien	Detailausgaben in €	Gesamtausgaben in €
I	Weitere Vorbereitungen		230.000
	Städtebauliche Konzepte	30.000	
	Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	180.000	
	Gutachten/Dokumentationen	20.000	
II	Grunderwerb		475.000
	Einheiten am Herzog-Phillip-Platz	430.000	
	Einheiten an der Breslauer Straße	45.000	
III	Ordnungsmaßnahmen		2.840.000
	Abbruchkostenerstattungen	140.000	
	Maßnahmen am Herzog-Phillip-Platz	1.600.000	
	Maßnahmen Parkstraße	900.000	
	Kreuzungsbereiche	150.000	
	Wegeverbindungen	50.000	
IV	Modernisierungsmaßnahmen		750.000
	Geschosswohnungsbau	500.000	
	Reihenhausbebauung	250.000	
V	Sonstige Maßnahmen		25.000
	Begrünung Garagen/Fassaden	25.000	
VI	Trägerhonorar		1.100.000
Summe Ausgaben I - VII			5.420.000

EINNAHMEN

E	Einnahmenart nach Kategorien	Detaileinnahmen in €	Gesamteinnahmen in €
I	Erlöse		180.000
	Einheiten am Herzog-Philipp-Platz	180.000	
II	Sonstige Einnahmen		5.000
	Grundstücksbewirtschaftung	5.000	
Summe Einnahmen I-II			185.000

SALDO

A	Gesamtausgaben in €		5.420.000
E	Gesamteinnahmen in €		185.000
		Saldo	5.235.000

9.2 Städtebauförderung

Zur koordinierten und finanziellen Unterstützung eines Entwicklungsprozesses sind ein städtebauliches Verfahren nach dem Baugesetzbuch und der Einsatz der Städtebauförderung zu empfehlen. Bund und Land Baden-Württemberg bieten hierzu Programme an, die auf eine Laufzeit von ca. 8 Jahren befristet sind und insbesondere investive Maßnahmen durch eine Kostenerstattung entlasten. Diese Kostenerstattung kann bis zu 60 % der berücksichtigungsfähigen Projektkosten betragen. Da Investitionen nicht immer

in vollem Umfang förderfähig sind, sind die sog. berücksichtigungsfähigen Kosten aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu ermitteln. Diese betragen hier ca. 4,4 Mio. €. Nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen ergäbe sich ein Förderrahmen von ca. 4,2 Mio. €. Rechnerisch ergibt sich daraus ein Finanzhilfebedarf aus Städtebaufördermitteln in Höhe von 2,5 Mio. €. Eine entsprechende Antragstellung für das Programmjahr 2022 ist in Vorbereitung.

Neben dem Einsatz der Städtebauförderung sind nur bedingt weitere Programme anwendbar, da die Städtebauförderung grundsätzlich zurücktritt, wenn Fachförderungen anderer Programme möglich sind. So ergänzt das Programm NIS (nicht-investive Städtebauförderung) die klassische investive Städtebauförderung. Bei Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen können auch Fördermittel nach dem Landesgemeindevkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG) beantragt werden. Zur Vermeidung einer Doppelförderung sind die Fördertatbestände aber entsprechend zuzuordnen bzw. es ist nach dem Subsidiaritätsprinzip der Fördervorrang der Programme zu prüfen. Förderprogramme, z.B. aus den Bereichen Umwelt und Soziales, die nicht auf investive Maßnahmen ausgelegt sind, sind in der Regel für die Städtebauförderung unschädlich und können eine hilfreiche Ergänzung darstellen.

9.3 Städtebauliches Verfahren

9.3.1 Grundlagen

Die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen und funktionalen Situation oder zur Beseitigung bestehender Missstände und Mängel erfordert ein koordiniertes Vorgehen, dass sowohl öffentliche als auch private Maßnahmen in zeitlichen und funktionalen Zusammenhang bringt und die Aktivitäten auf die übergeordneten Ziele abstimmt. Dabei gilt es auch, öffentliche Maßnahmen innerhalb der geltenden Fristen zu realisieren. Insofern sind Strukturen herzustellen und Ressourcen zu nutzen, die die Erfüllung dieser Anforderungen gewährleisten. Dazu kann die SEG Ostfildern als städtisches Tochterunternehmen und kommunaler Sanierungsträger einen wesentlichen Beitrag leisten.

Rechtliche Grundlage für ein städtebauliches Verfahren nach dem Baugesetzbuch ist das besondere Städtebaurecht (§§ 136 – 191 BauGB). Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden dabei in den §§ 136 – 164b BauGB geregelt. Die dort aufgeführten Maßnahmen sind geeignet, städtebauliche und funktionale Missstände in einem räumlich abgegrenzten Gebiet zu beheben.

Liegen die Voraussetzungen des § 136 BauGB vor, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Erforderlichkeit für die Anwendung des Sanierungsrechts erfüllt sind. Hält die Stadt also auf Grund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände für erforderlich, um ein Gebiet zu verbessern oder umzugestalten, so kann sie das Gebiet gemäß §§ 142 und 143 Baugesetzbuch förmlich als Sanierungsgebiet festlegen.

Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets üblicherweise als Sanierungssatzung. Es ist zu beachten, dass gem. § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB bei einem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen ist, in der die städtebauliche Sanierung durchgeführt werden soll. Diese Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

9.3.2 Öffentliches Interesse und Zügigkeitsgebot im städtebaulichen Verfahren

Mit der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Untersuchungsgebiet können städtebauliche, strukturelle und funktionale Missstände, wie sie hier im Bericht beschrieben sind, beseitigt werden. Die Verbesserung wichtiger Wohn-, Versorgungs- und Nutzungsfunktionen, sowie die Ausschöpfung von Nutzungs- und Gestaltungspotentialen im öffentlichen und auch privaten Raum, dienen dem öffentlichen Interesse.

Die zügige Durchführung eines städtebaulichen Verfahrens ist gewährleistet, wenn alle Beteiligten des öffentlichen und privaten Bereichs eine ausreichende Mitwirkungs- und Gestaltungsbereitschaft aufbringen und die Finanzierung gesichert ist. Gerade die Unterstützung mit Städtebaufördermitteln ist dabei eine Basis der Maßnahmenfinanzierung. Eine Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm 2022 ist daher zu empfehlen.

9.3.3 Anwendung des besonderen Städtebaurechts

Das Baugesetzbuch regelt unterschiedliche Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Diese unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Stadt auf die Entwicklung der Grundstückspreise, auf den Grundstücksverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nehmen will.

Die häufigsten Verfahrensarten sind das umfassende Sanierungsverfahren (oft auch „klassisches“ Verfahren genannt) sowie das vereinfachte Sanierungsverfahren. Das umfassende Verfahren schließt die Anwendung der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 –156 a BauGB) ein, im vereinfachten Verfahren wird die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen.

Diese Vorschriften enthalten insbesondere Regelungen

1. zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen, die zur Finanzierung der gemeindlichen Sanierungskosten herangezogen werden
2. über eine Begrenzung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
3. über eine Kontrolle der Grundstückspreise im Sanierungsgebiet durch eine Kaufpreisprüfung.

Die Entscheidung, welches Sanierungsverfahren zu wählen ist, muss auf Grund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Der Stadt ist bei der Entscheidung über die Verfahrensart kein Ermessensspielraum eingeräumt.

Maßstab für die Entscheidung der Gemeinde ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 – 156 a BauGB).

Für eine Entscheidung zur Verfahrenswahl können folgende Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen herangezogen werden:

1. Missstände und Schwächen liegen in unterschiedlicher Ausprägung und Intensität im Untersuchungsgebiet vor. Neben einzelnen Standorten mit besonderem Entwicklungs- und Steuerungsbedarf gibt es auch Bereiche mit geringerem Handlungsbedarf.
2. Hochbaumaßnahmen zur Beseitigung der Missstände konzentrieren sich auf wenige Standorte. Die dort teilweise vorliegenden erbbaurechtlichen Zusammenhänge stellen eine Besonderheit und Erschwernis dar. Wo sich Flächen mit Entwicklungsbedarf aus mehreren zusammenhängenden priva-

ten Garagengrundstücken ergeben, sind bodenordnende Maßnahmen nur bedingt möglich. Der Zwischenerwerb von Grundstücken oder Gebäuden durch die Stadt für eine anschließende Neuordnung und Bebauung von Flächen ist in einigen Fällen hilfreich.

3. Durch bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum kann die Funktionalität und Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden. Hierfür sind aus heutiger Sicht keine besonderen Steuerungs- oder Eingriffsrechte erforderlich.
4. Innerhalb eines zeitlich befristeten Stadterneuerungsverfahrens lassen sich nicht alle Missstände im Gebiet beheben. Ziel ist es, eine nachhaltige Verbesserung dadurch einzuleiten, dass wichtige Schlüsselvorhaben realisiert werden können. Dies gelingt nicht allein durch gesetzliche Eingriffsrechte, sondern viel mehr durch die Mitwirkungsbereitschaft der Stadtgesellschaft und der betroffenen Eigentümer und Bewohner.

Besondere Bedeutung für die Wahl des Sanierungsverfahrens hat die voraussichtliche sanierungsbedingte Entwicklung der Bodenwerte im Gebiet.

Da es bei Neuordnungen zur Bildung von Flächen kommt, die deutlich bessere Ausnutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten bieten und auch die Nachverdichtung auf privaten Grundstücksflächen angestrebt wird, ist eine Steigerung der Grundstückswertigkeit in diesen Bereichen nicht auszuschließen und kann bei einer zusätzlichen Verbesserung der planungsrechtlichen Nutzungsziffern (Art und Maß der baulichen Nutzung) sogar erwartet werden.

Eine spekulative Kaufpreiserhöhung der Eigentümer in Erwartung der städtebaulichen Veränderungen ist aufgrund der Eigentums- (insb. Erbbaurechtsverhältnisse) und Gebietsstrukturen (z.B. Reihenhausbiete) eher weniger zu erwarten.

Wird die städtebauliche Sanierung im Gebiet im umfassenden Verfahren durchgeführt, ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auf privaten Grundstücken innerhalb des abgegrenzten Sanierungsgebiets durch die Erhebung eines Ausgleichsbetrags abzuschöpfen. Davon sind alle Grundstückseigentümer im Gebiet betroffen, wenngleich die jeweiligen Bodenwertveränderungen quartiersweise unterschiedlich ausfallen können. Die erhobenen Beträge werden zur Deckung der im Gebiet entstandenen öffentlichen Investitionskosten verwendet.

Im vereinfachten Verfahren und im Verfahren nach § 171e BauGB ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nicht vorgesehen.

Ob sanierungsbedingte Bodenwertveränderungen vor dem Hintergrund des Neuordnungskonzepts im Untersuchungsgebiet tatsächlich zu erwarten sind, kann noch über eine gutachterliche Entwicklungsprognose geprüft werden. Derzeit liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass durch die empfohlenen Sanierungsmaßnahmen auch sanierungsbedingte Wertsteigerungen zu erwarten sind. Es empfiehlt sich, die Verfahrenswahl unter Berücksichtigung einer Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm und der sich daraus ergebenden Möglichkeiten sowie im Zusammenhang mit einer endgültigen Sanierungsgebietsabgrenzung abschließend zu prüfen und zu bewerten.

Die zur Anwendung kommende Verfahrensart wird mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung (Sanierungssatzung) öffentlich bekannt gemacht.

9.3.4 Empfehlung zur Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte (§ 144 BauGB)

Bei der Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens sind die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Dabei unterliegen z.B. die Veräußerungen von Grundstücken, Grundstücksbelastungen, Grundstücksteilungen und Baumaßnahmen nach § 14 BauGB der besonderen sanierungsrechtlichen Prüfung und sind nur mit einer behördlichen Genehmigung zulässig.

Im vereinfachten Verfahren wie unter 9.3.3 beschrieben, kann dieser Genehmigungsvorbehalt ganz oder teilweise in der Sanierungssatzung ausgeschlossen werden. Im Verfahren nach § 171 a und e BauGB steht dieser Genehmigungsvorbehalt ebenfalls nicht zur Verfügung.

Da der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB ein wichtiges sanierungsrechtliches Steuerungsinstrument ist und dies gerade für die Erreichung der vorliegenden Sanierungsziele von grundlegender Bedeutung ist, sollte der Genehmigungsvorbehalt in einem Verfahren in der Parksiedlung generell nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Die mit einem gesonderten Genehmigungsverfahren verbundenen Einschränkungen und Aufwendungen für betroffene Personen (z.B. Grundstückseigentümer) sind im Rahmen des Ermessens zumutbar und verhältnismäßig. Der sanierungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeit im Rahmen des § 144 BauGB ist ein Vorrang einzuräumen.

9.3.5 Sozialplanung

Gemäß § 141 BauGB soll sich der Bericht auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die detaillierte Regelung des Sozialplanes enthalten die §§ 180 und 181 BauGB.

Nach § 180 BauGB soll die Gemeinde, sofern sich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken, Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen erforderlich, hat die Gemeinde weitere geeignete Maßnahmen zu prüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind die Ergebnisse der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan).

Konkrete Härtefallsituationen, die zur Erstellung bzw. Anwendung einer Sozialplanung führen, sind zum heutigen Zeitpunkt nicht erkennbar und auch nicht zwingend zu erwarten. Eine Sozialplanung wird daher bei Vorliegen konkreter Vorgänge bedarfsgerecht erstellt.