



Dezernat IV
27.12.2023

BESCHLUSSVORLAGE
V831/2023

Betreff

Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Stadtteil Vogelstang

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	25.01.2024	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	06.02.2024	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
13 Vogelstang

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Ja/Nein

Klimarelevanz: Einschätzung der potentiellen Auswirkungen;
negative oder positive Auswirkungen sind in Anlage K dargestellt

Klimafolgenanpassung: negativ/neutral/positiv

Beschlussantrag:

1. Im Stadtteil Vogelstang werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet ist dem als Beschlussanlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB an ein externes Büro zu vergeben.
3. Zur Finanzierung stehen im Teilergebnishaushalt bei der Teilleistung 51100109.000 im Jahr 2024 entsprechende Mittel in Höhe von 50.000 € zur Verfügung. Sollte dieser Ansatz nicht ausreichen, werden weitere Mittel im Vollzug des Haushaltes 2024 durch FB 61 bereitgestellt.

Kurzfassung des Sachverhalts

I. Bezug zum städtischen Zielsystem (Strategische Ziele und/oder Ziele der Dienststellen)

Unterstützt werden die Strategischen Ziele 1, 2 und 6 der Stadt Mannheim sowie das Leistungsziel 8 (Städtebauliche Mängel und Missstände bzw. die Neuordnung von Entwicklungsbereichen in einem räumlich abgegrenzten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet sind beseitigt bzw. erreicht).

II. Woran sind Fortschritte erkennbar? Erwartete Wirkung des Beschlusses

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sollen die Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gewonnen werden.

Kennzahlen

	Istwerte		Planwert
	2021	2022	2023
Fläche/Anzahl der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete/Einzelprojekte (ha/Anzahl)	571/19	571/15	535/14

III. Welche Maßnahmen bzw. welche Leistung wird beschlossen?

Beschlossen wird die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch durch einen externen Beauftragten.

IV. Benötigte Ressourcen (Personal, Sachmittel) / Finanzielle Auswirkungen (einmalig/laufend) und Deckung (Haushaltsjahr, Kostenart)

Mittel für die externe Beauftragung der Vorbereitenden Untersuchungen stehen im Teilergebnishaushalt bei der Teilleistung 51100109.000 im Jahr 2024 in Höhe von 50.000 € zur Verfügung. Weitere Mittel werden im Vollzug des Haushaltes 2024 durch FB 61 bereitgestellt, sofern erforderlich.

Specht

Eisenhauer

Zusammenfassung des Sachverhalts

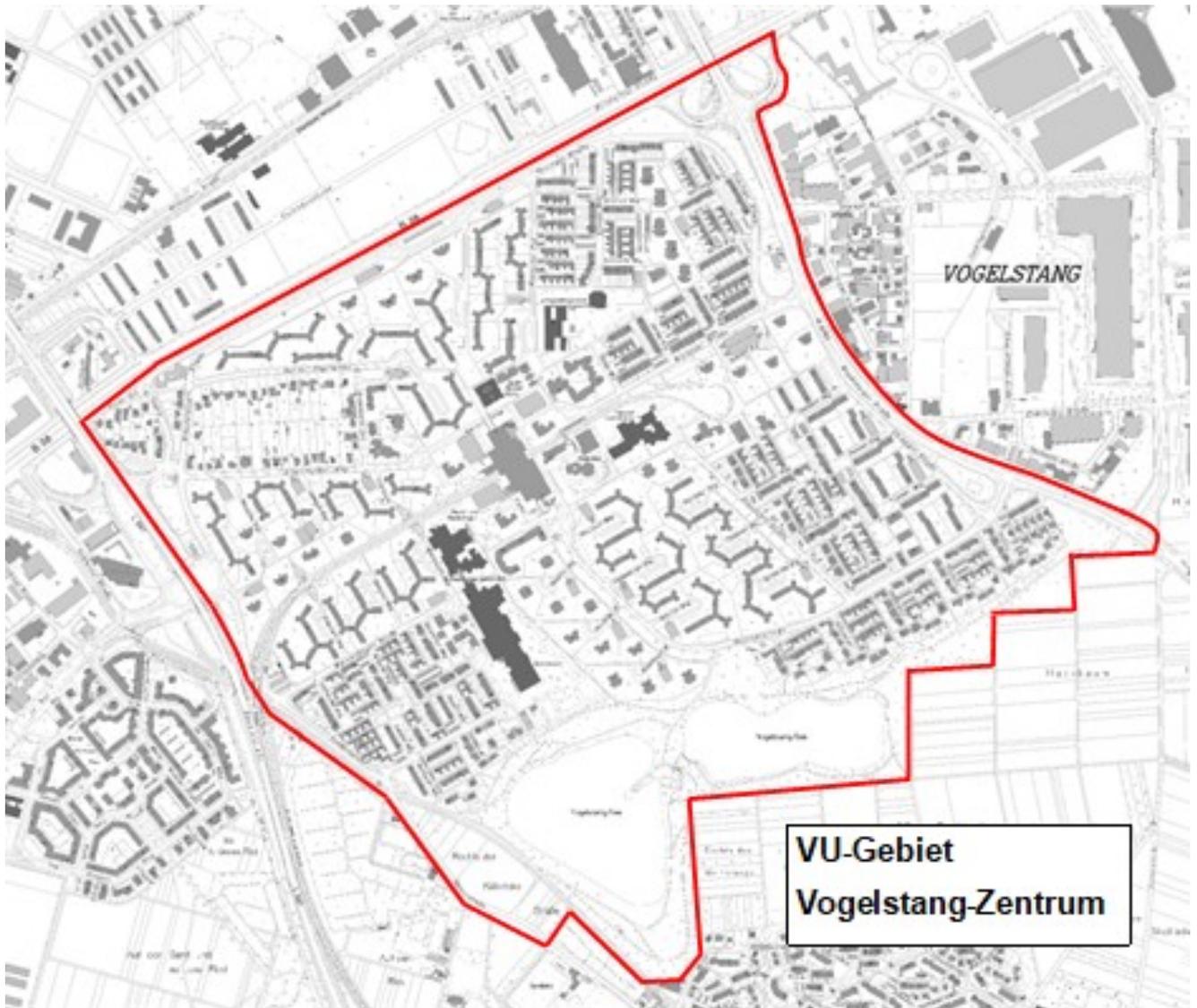
Der Stadtteil Vogelstang ist in den 1960er bis 1980er Jahren als Großwohnsiedlung aufgrund des damals hohen Wohnungsbedarfes als klassische Stadterweiterungsmaßnahme entstanden. Der Stadtteil ist städtebaulich seit seiner Entstehung im Wesentlichen unverändert geblieben. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei den baulichen Anlagen vor allem ein energetischer Erneuerungsbedarf besteht und bei den öffentlichen Flächen hinsichtlich Nutzung und Gestaltung Aufwertungspotenziale vorhanden sind, um die Vogelstang für die Bewohner weiterhin attraktiv zu halten.

Um die integrierte Quartiersentwicklung in Mannheim voranzutreiben, hat die Stadt die „Lokale Stadterneuerung (LOS)“ ins Leben gerufen. Das Quartier Vogelstang wurde 2023 aufgrund der demografischen Situation ebenfalls als LOS-Gebiet mit aufgenommen (V079/2023). Auf der Vogelstang steht dabei im Zusammenhang mit dem Mannheimer Modell (V711/2020) vor allem die Förderung und Verbesserung des Lebensumfeldes und der Pflegesituation hochbetagter Menschen durch Einbeziehung aktiver Senior*innen und aller Generationen sowie des öffentlichen Raumes im Vordergrund. Im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ soll ein Antrag für ein integriertes energetisches Quartierskonzept erstellt werden. Um diese Projekte und auch andere Einzelmaßnahmen, die zu einer Neuordnung des öffentlichen Raumes führen können (z.B. den Ersatzneubau der Geschwister-Scholl-Schulen), aus städtebaulicher Sicht zu bündeln und eventuell mit Hilfe von Städtebaufördermitteln umzusetzen, kommt die Ausweisung eines Sanierungsgebietes als Ergänzung des LOS-Projektes in Betracht.

Vor der Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sollen Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch durchgeführt werden, um die Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Zur Finanzierung stehen im Teilergebnishaushalt bei der Teilleistung 51100109.000 im Jahr 2024 Mittel in Höhe von 50.000 € zur Verfügung. Falls erforderlich, werden weitere Mittel im Vollzug des Haushaltes 2024 durch FB 61 bereitgestellt. Sofern die Vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen, wird die Verwaltung einen Antrag zur Aufnahme der Maßnahme in ein Städtebauförderungsprogramm des Bundes und Landes stellen, um so die Kosten ggfs. mit einem Fördersatz von 60% refinanzieren zu können.

Beschlussanlage



Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

1. Ausgangssituation
2. Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch
3. Finanzierung

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Der Stadtteil Vogelstang ist in den 1960er bis 1980er Jahren als Großwohnsiedlung aufgrund des damals hohen Wohnungsbedarfes als klassische Stadterweiterungsmaßnahme entstanden. Das Gebiet westlich der Magdeburger Straße besteht aus einem geschlossenen Wohnquartier aus abwechselnden Typologien von Hoch- und Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern, in dem rd. 12.500 Einwohnern in rd. 5.500 Wohnungen leben. Der im Gegensatz zu anderen Stadtteilen aufgrund der damals angespannten Wohnungsmarktsituation schnell entstandene Stadtteil verfügt über eine umfassende und auch heute noch weitgehend funktionierende Grundversorgungsinfrastruktur mit öffentlichen Einrichtungen (Kindertageseinrichtungen, Schulen, Hallenbad, Bücherei), Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäften, Arztpraxen, Apotheken, die hauptsächlich im zentralen Bereich des Vogelstang-Centers angesiedelt sind. Der Erhalt des Vogelstang-Centers ist somit essentiell für die Nahversorgung des Stadtteiles. Dies ist auch Inhalt des Projektes FutuRaum, in dem die Stärkung der Stadtteilzentren angestoßen werden soll. Das Wohnquartier ist zwischen den Mehrfamilien- und Hochhäusern stark durchgrünt. Die Grün- und Freiflächen befinden sich zum Teil auch in privatem Besitz.

Der unter anderen gesellschaftlichen und stadtplanerischen Rahmenbedingungen entstandene Stadtteil ist städtebaulich seit seiner Entstehung im Wesentlichen unverändert geblieben. Es ist deshalb davon auszugehen, dass baulicher und vor allem energetischer Erneuerungsbedarf besteht und hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung öffentlicher Flächen Aufwertungspotenziale vorhanden sind, um den Stadtteil für die Bewohner weiterhin attraktiv zu halten.

Im gesamtstädtischen Vergleich besitzt der Stadtteil Vogelstang unter den 38 Stadtteilen Mannheims mit 49,9% den geringsten Anteil der Bevölkerung im Alter von 25 bis 65 Jahren. Mit einem durchschnittlichen Lebensalter von mehr als 47 Jahren – und damit fast fünf Jahre höher als im städtischen Durchschnitt – weist die Vogelstang das höchste Durchschnittsalter aller Stadtteile auf. Gleichzeitig ist dort mehr als jede/r Vierte über 65 Jahre alt, mehr als jede/r Zehnte sogar über 80 Jahre. Vor dem Hintergrund dieser demografischen Entwicklung sowie einem leichten Bevölkerungsrückgang ist zu prüfen, inwieweit der Stadtteil durch städtebauliche Maßnahmen aufgewertet werden kann.

Um die integrierte Quartiersentwicklung in Mannheim voranzutreiben, hat die Stadt bereits vor Jahren die „Lokale Stadterneuerung (LOS)“ - zunächst in der Neckarstadt-West und im Jungbusch - ins Leben gerufen und inzwischen um weitere Quartiere erweitert (V079/2023). Das Quartier Vogelstang ist dabei eines dieser LOS-Projekte. Zudem soll im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ ein integriertes Quartierskonzept erstellt werden. Um diese Projekte und auch andere Einzelmaßnahmen, wie z.B. FutuRaum oder den Ersatzneubau der Geschwister-Scholl-Schulen, die zu

einer Neuordnung des öffentlichen Raumes führen können, aus städtebaulicher Sicht zu bündeln und eventuell mit Hilfe von Städtebaufördermitteln umzusetzen, kommt die Ausweisung eines Sanierungsgebietes als Ergänzung des LOS-Projektes in Betracht.

2. Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen

Vor der Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sollen Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch durchgeführt werden, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Der Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen. Danach sind Eigentümer*innen, Mieter*innen, Pächter*innen und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Ergänzend zu den bereits angestoßenen Prozessen, sollen die weiteren Möglichkeiten einer Aufwertung unter städtebaulichen Aspekten geprüft werden.

Die Funktionsfähigkeit des Gebiets hinsichtlich

- eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für die im Stadtteil lebenden Bewohner (Schaffung bestimmter Wohnformen aufgrund der demografischen Entwicklung) sowie attraktive Angebote für den Zuzug jüngerer Altersgruppen,
- der energetischen Sanierung von Wohngebäuden (z.B. erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nach § 7h Einkommensteuergesetz),
- der Neuordnung und Modernisierung der Anschluss- und Wegesysteme für Fuß- und Radverkehr im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der Geschwister-Scholl-Schulen, des Franklin-Stegs, der Zukunft des ev. Gemeindezentrums aber auch der Freiflächen um die Vogelstang-Seen,
- der bedarfsgerechten und klimaangepassten Freiraum- und Platzgestaltungen im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der Geschwister-Scholl-Schulen, des Areals der Heinrich-Lanz-Schule, des Franklin-Stegs, der Zukunft des ev. Gemeindezentrums aber auch der Freiflächen um die Vogelstang-Seen,
- ggf. erforderlicher Straßenumgestaltungen u.a. in Hinblick auf Barrierefreiheit,
- der Sanierung des Bürgerzentrums (mit Bürgerdienst und Jugendhaus) und

- ggf. erforderliche Maßnahmen zur Stärkung des Vogelstang-Centers

bilden dabei die Schwerpunkte des Untersuchungsauftrages.

Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen ist zudem eine Beteiligung der Bürger*innen, Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen des Stadtteils. Außerdem werden die Träger öffentlicher Belange einbezogen.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Abschlussbericht zusammengefasst und geben Auskunft über die rechtliche Zulässigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Sofern die Vorbereitenden Untersuchungen die Ausweisung eines förmlichen Sanierungsgebiets begründen, werden die Ergebnisse und Erkenntnisse die Grundlage des zu erstellenden Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepts (IHEK) bilden.

Es ist vorgesehen, die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen mit einem geschätzten Kostenrahmen von 50.000 € an ein externes Büro zu vergeben.

3. Finanzierung

Zur Finanzierung der Vorbereitenden Untersuchungen stehen im Teilergebnishaushalt bei der Teilleistung 51100109.000 im Jahr 2024 Mittel in Höhe von 50.000 € zur Verfügung. Sollten weitere Mittel erforderlich sein, werden diese im Vollzug des Haushaltes 2024 durch FB 61 bereitgestellt. Sofern die Vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen, wird die Verwaltung einen Antrag zur Aufnahme der Maßnahme in ein Städtebauförderungsprogramm des Bundes und Landes stellen. Im Falle einer Programmaufnahme können die Kosten mit einem Fördersatz von 60% refinanziert werden.