

Stuttgart, 17. Juni 2003

**Sanierung Bad Cannstatt 16 - Veielbrunnen -
Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes
nach § 142 Baugesetzbuch**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuß für Umwelt und Technik	Einbringung	nichtöffentlich	01.07.2003
Ausschuß für Umwelt und Technik	Vorberatung	nichtöffentlich	08.07.2003
Verwaltungsausschuß	Vorberatung	nichtöffentlich	16.07.2003
Gemeinderat	Beschlußfassung	öffentlich	17.07.2003

Beschlußantrag:

Dieser Beschluß wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem übernommen.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung vom 24. Juli 2000 (Gesetzblatt S. 582, ber. S. 698) in seiner Sitzung am 2003 folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Bad Cannstatt 16 - Veielbrunnen - beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt wird das Gebiet, das im wesentlichen abgegrenzt wird

im Süden durch die nördliche Begrenzung der Frachtstraße,

im Westen durch die östliche Begrenzung der Daimlerstraße mit den Grundstücken der Gebäude Veielbrunnenweg 12 bis 26, 23, 25 und Daimlerstraße 100 inkl. dem Flst. 2945 (Veielbrunnen),

im Norden durch die südliche Begrenzung des Flst. 2896 (Bahnlinie),

im Osten durch die westliche Begrenzung der Morlockstraße
als Sanierungsgebiet

Bad Cannstatt 16 - Veielbrunnen -

förmlich festgelegt.

Maßgebend ist der Lageplan des Amtes für Stadterneuerung vom 14. Mai 2003.
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Verfahren

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

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschrift des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge findet Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

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

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Auf Grundlage des Ergebnisberichts der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vom April 2001 (GRDrs 282/2001) ist für oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

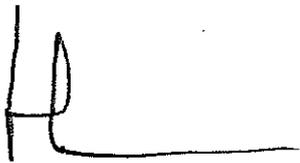
Das Verfahren wurde in das Landessanierungsprogramm 2003 mit einer Landesfinanzhilfe von zunächst 600.000 € aufgenommen. Der Förderrahmen beträgt damit vorläufig 1 Mio. €. Der aus den Vorbereitenden Untersuchungen sich ergebende Mittelbedarf beläuft sich auf 3,95 Mio. € und soll durch Aufstockungen und/oder Umschichtungen aus anderen Verfahren erreicht werden.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2001 bis 2005 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die für 2003 vorgesehenen Maßnahmen mit Kosten von rd. 100.000 € werden kassenmäßig im Zuge der gegenseitigen Deckungsfähigkeit aus Mitteln des Amts für Stadterneuerung gedeckt. Die Finanzierung des genehmigten Förderrahmens von 1,0 Mio. € erfolgt zu den Haushaltsplanberatungen 2004/2005 in der mittelfristigen Finanzplanung 2003 - 2007. Zusätzlich sind die nicht förderfähigen Ausgaben zu veranschlagen.

Künftige Anträge auf Aufstockung des Förderrahmens werden in Abstimmung mit Referat F entsprechend der finanziellen Situation der Stadt gestellt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen

Referat F



Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Ausführliche Begründung
- Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anlage 3: Lageplan

Ausführliche Begründung:

Auf den Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom April 2001 (GRDRs 282/2001), Niederschrift Nr. 276/2001 des Ausschusses für Umwelt und Technik wird Bezug genommen.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen ist für das im Lageplan des Amtes für Stadterneuerung vom 14. Mai 2003 begrenzte Gebiet, zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB, die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich.

1. Ziele der Sanierung

- Aufwertung der vorhandenen Wohnnutzung über nachhaltige Instandhaltungs-, Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubauten
- X ● Sicherung der drei südlich der Reichenbachstraße gelegenen Quartiere als Wohnstandort im Vorgriff auf künftiges Planungsrecht
- Aufwertung des Wohnumfelds über begleitende Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung (wie z.B. Grünflächen)
- spürbare Reduzierung der veranstaltungsbedingten Beeinträchtigungen durch geeignete Steuerungsmaßnahmen
- X ● Prüfung einvernehmlicher Verlagerungsmöglichkeiten von störendem Gewerbe und Umsetzung
- Schaffung einer restriktiven Verkehrszone Veielbrunnen (mit z.B. Anwohnerparken, Einbahnstraßensystem u.a. Maßnahmen)
- Schaffung "sichtbarer Radwege" im Veielbrunnenweg
- X ● Schaffung attraktiver privater Freiflächen in den Hinterhöfen über einzelne Entsiegelungs- und Entkernungsmaßnahmen
- qualitative und quantitative Verbesserung der öffentlichen Freiflächen insbesondere bei den Grünanlagen Veielquelle sowie Travertinsteinbruch/Kinderspielplatz
- Realisierung und Förderung von Straßenbepflanzungen sowie Dachbegrünungen

Zur Erreichung dieser Ziele ist folgendes Neuordnungskonzept vorgesehen:

2. Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept geht von einer behutsamen Erhaltung und Stärkung der bestehenden baulichen Struktur des Gebietes aus. Es zeichnen sich folgende Schwerpunkte der Neuordnung ab:

- a) Umgestaltung des Veielbrunnenwegs und der Reichenbachstraße:
Punktueller Bepflanzung zur Gliederung der geradlinig verlaufenden Straßen
- b) Umgestaltung der Heinrich-Ebner-Straße und des Bellingweges:
Verbesserung des Wohnwerts durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und Begrünung

- c) Anwohnerparkzone sowie Neubau eines Quartierparkhauses
- d) Entsiegelungen und Entkernungen in den Hinterhofbereichen zur Schaffung attraktiver privater Grünbereiche
- e) Aufwertung der vorhandenen Wohnnutzung über nachhaltige Instandhaltungs-, Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Bewahrung der teilweise ortsbildprägenden Gebäudeensembles
- f) Platzgestaltung Ecke Veielbrunnenweg/Heinrich-Ebner-Straße; Entwicklung eines kommunikativen Quartierplatzes durch Abrücken der Neubebauung aus der Flucht der Blockrandbebauung und durch räumliche Aufweitung
- g) Aufwertung der Grünanlagen Veielquelle sowie Travertinsteinbruch/Kinderspielplatz
- h) Modernisierung und Instandsetzung der Industriedenkmale
- i) Unterbindung großflächiger Fremdwerbung über 2,0 m² Ansichtsfläche. Durch die Unterbindung großflächiger Fremdwerbung, die nicht ansässigen Betrieben dient, soll der beschriebenen städtebaulichen Konzeption Rechnung getragen werden. Großflächige, kommerzielle Fremdwerbung stellt eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung dar, die sich der angestrebten Hauptnutzung "Wohnen" und "Sicherung stadtbildprägender Bausubstanz" nicht unterordnet. Daher ist es erforderlich, im Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes eine eindeutige Abgrenzung für ortsfremde Werbeanlagen vorzunehmen. Bei den genannten Werbeanlagen ist aufgrund ihrer großen Ansichtsfläche regelmäßig davon auszugehen, dass sie dem genannten Sanierungsziel zuwiderlaufen; inwieweit dies auch auf Werbeanlagen mit geringer Ansichtsfläche zutrifft, wird im Einzelfall zu entscheiden sein. Werbung und Informationen zu öffentlichen und als gemeinnützig anerkannten Zwecken, etwa im Zusammenhang mit Wahlen zu Parlamenten der Gebietskörperschaften sollen nicht eingeschränkt werden.

3. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Bei der Prioritätensetzung bezüglich möglicher Neuaufnahmen in ein Förderprogramm im Jahr 2003 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik bereits beschlossen, dass sich das Verfahren Bad Cannstatt 16 - Veielbrunnen - auf das Wohngebiet (Veielbrunnen - Ost) konzentrieren solle. Das Gebiet, in dem die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wurden, umfasst eine Gesamtfläche von ca. 24 ha. Gegenüber den Vorbereitenden Untersuchungen wird lediglich das Wohngebiet mit ca. 10 ha als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Es hat sich herausgestellt, dass die in den Vorbereitenden Untersuchungen empfohlene, innerhalb der Baublöcke parzellenscharfe Abgrenzung schwierig ist, weil dadurch Bereiche ausgegrenzt wurden, die von Veränderungen und Sanierungsmaßnahmen tangiert sein können. Deshalb werden bei der jetzt gewählten Abgrenzung die jeweiligen Straßenzüge bzw. die Bahntrasse zur Begrenzung herangezogen; dies zuzüglich des Ausläufers im Veielbrunnenweg bis zur Veielquelle, aufgrund der hier dominierenden Wohnnutzung und des augenscheinlichen Sanierungsbedarfs.

4. Wahl des Sanierungsverfahrens

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen hat das beauftragte Büro empfohlen, die Sanierung im klassischen Verfahren durchzuführen. Zwischenzeitlich wurde vom Stadtmessungsamt, Abt. Grundstücksbewertung, nochmals differenziert untersucht, ob ein preistreibender Grundstücksverkehr, der den Erwerb und die Durchführung der Sanierung erschweren könnte, zu erwarten sei. Des Weiteren wurde untersucht, ob mit Bodenpreiserhöhungen zu rechnen ist.

Einerseits wird mit keiner deutlich gesteigerten Mobilisierung am Grundstücksmarkt gerechnet, da kaum Wohnungen angeboten werden dürften. So gibt es nur vereinzelt Wohnungsneubau und die Bewohner haben überwiegend starke persönliche Bindungen zu ihrem Wohnstandort. Andererseits sind mit Blick auf die unter Ziffer 1 genannten Ziele der Sanierung unter Berücksichtigung der beabsichtigten Verbesserungen im Wohnumfeld, sowie bei der Erschließungs- und Parkierungssituation, durch die sich daraus ergebende größere Lagegunst sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sehr wohl möglich.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wird empfohlen, die Sanierung im umfassenden Verfahren mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 a BauGB durchzuführen, d.h. bei Grundstückskaufverträgen wird eine Kaufpreisprüfung gemäß § 153 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen werden Werterhöhungen nur insoweit berücksichtigt, als diese durch eigene Aufwendungen zulässigerweise selbst bewirkt werden (§ 153 Abs. 1 BauGB). Für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung hat der Eigentümer gemäß § 154 Abs. 1 BauGB nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten.

Daher ist aus Sicht der Verwaltung zur Erreichung der Sanierungsziele und der zügigen Durchführung der Sanierung die Festsetzung des umfassenden Verfahrens unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156 a BauGB geboten. Sollten sich im Laufe des Sanierungsverfahrens die Ziele ändern oder erkennbar werden, dass nicht alle Ziele realisierbar sind, wäre ein Wechsel der Verfahrensart vom umfassenden ins vereinfachte Verfahren durch einen Beschluss des Gemeinderates zur Änderung der Sanierungssatzung möglich.

5. Sozialplan

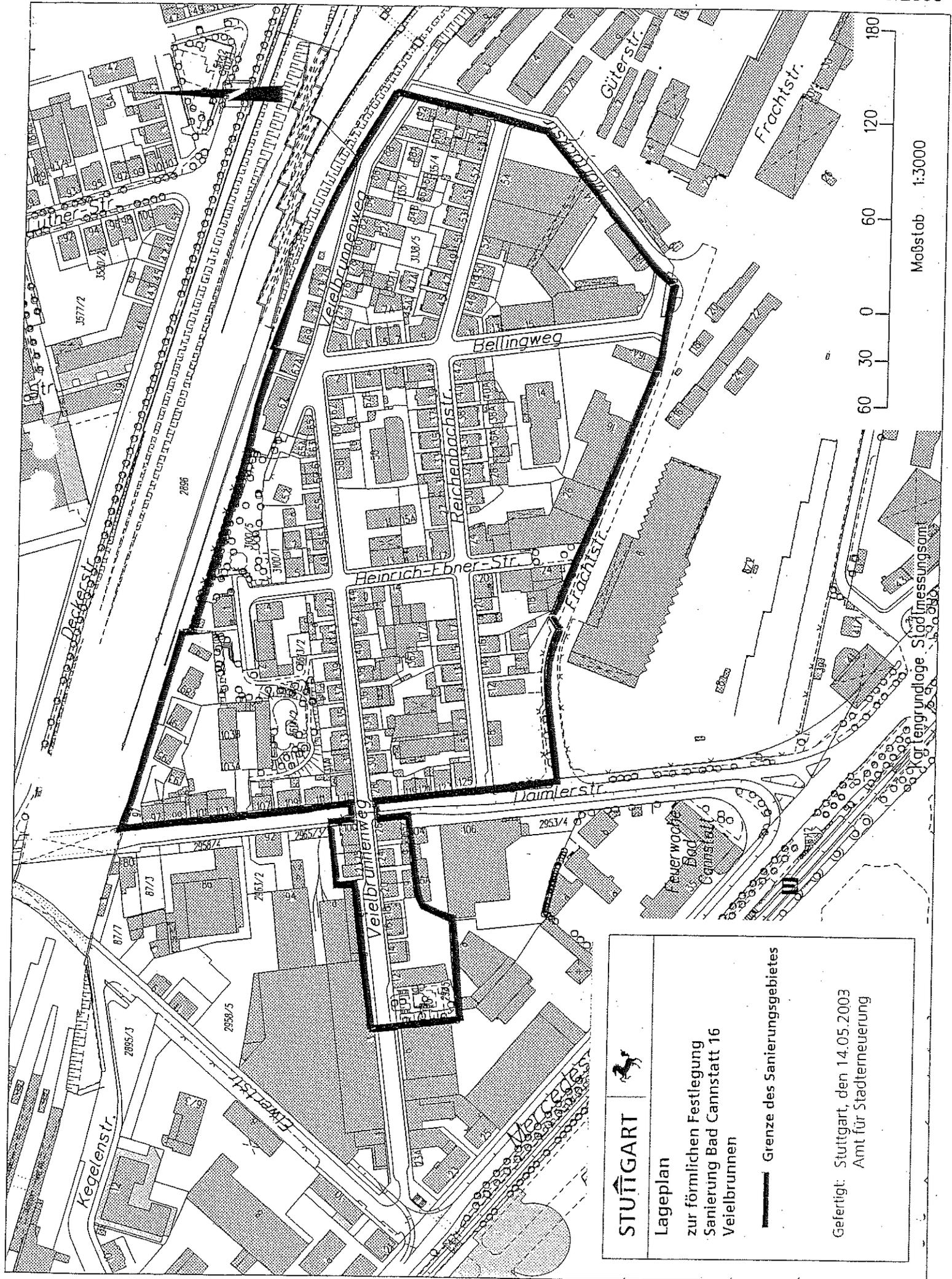
Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Ein Sozialplan ist für betroffene Eigentümer, Mieter und Pächter zu entwickeln und fortzuführen. Zur Vermeidung bzw. Milderung nachteiliger Auswirkungen während der Dauer der Sanierung müssen die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse der Betroffenen, ihre Wohnbedürfnisse, soziale Verpflichtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt werden. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten erforderlichenfalls Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen bzw. bei dessen Beschaffung behilflich sein. Gleiches gilt für evtl. notwendige Betriebsverlagerungen. Die Sanierungsbedingten erhalten Unterstützung beim Umzug nach den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien.

6. Kosten und Finanzierung

Eine im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführte vorläufige Kostenschätzung, rein für das Wohngebiet, ergab nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von ca. 3,95 Mio. € (unrentierliche Ausgaben), welche in Anlage 2 detailliert dargestellt sind. Bei der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm 2003 wurden zunächst lediglich 600.000 € Finanzhilfe bewilligt. Der Gesamtförderrahmen beträgt damit vorläufig 1 Mio. €.

Durch die Aufnahme des Sanierungsgebietes in das Landessanierungsprogramm ergibt sich bei einem Anteil der Landeshauptstadt von 40 % danach ein Nettoaufwand von 400.000 €. Der erwartete Bedarf beläuft sich auf 3,95 Mio. € und soll durch Aufstockungen und/oder Umschichtungen aus anderen Verfahren sichergestellt werden.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2001 bis 2005 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die für 2003 vorgesehenen Maßnahmen mit Kosten von rd. 100.000 € werden kassenmäßig im Zuge der gegenseitigen Deckungsfähigkeit aus Mitteln des Amtes für Stadterneuerung gedeckt. In der mittelfristigen Finanzplanung wird 1 Mio. € an Ausgabemitteln zum Abruf der Fördermittel bereitgestellt.



STUTTGART

Lageplan

zur förmlichen Festlegung
Sanierung Bad Cannstatt 16
Veielbrunnen

— Grenze des Sanierungsgebietes

Gefertigt: Stuttgart, den 14.05.2003
Amt für Stadterneuerung