

Stuttgart,

Sanierung Bad Cannstatt 19 - Veielbrunnen West - Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 Baugesetzbuch

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik <input type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Technik <input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss <input type="checkbox"/> Gemeinderat	Einbringung <input type="checkbox"/> Vorberatung <input type="checkbox"/> Vorbereitung <input type="checkbox"/> Beschlussfassung	nichtöffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/> öffentlich	05.07.2005 <input type="checkbox"/> 12.07.2005 <input type="checkbox"/> 20.07.2005 <input type="checkbox"/> 21.07.2005

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat auf Grund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 BGBl. I S. 1224 und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 882 ff) in seiner Sitzung am folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Bad Cannstatt 19 - Veielbrunnen West - beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

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

im Westen durch die östliche Uferböschung des Neckars,

im Norden durch die südliche Begrenzung der Flst. 2890, 2862 und 2855/1 (Eisenbahnbrücke und Bahndamm), die nördliche Begrenzung der Kleemannstraße bis zur südlichen Begrenzung des Eckgrundstücks Flst. 2880/3, im weiteren Verlauf entlang der straßenseitigen Gebäudekante Elwertstraße 12, ohne Bahnhofsvorbereich und den dazu parallel verlaufenden Teil der Kegelenstraße, im weiteren Verlauf oberhalb des Böschungsfußes

des Bahndamms bis zum Straßentunnel Elwertstraße und die nördliche Begrenzung des Viadukts Elwertstraße,

im Osten durch die östliche Begrenzung des Viadukts Daimlerstraße, die östliche Begrenzung der Daimlerstraße bis zur Einmündung der Frachtstraße, ausgenommen die Grundstücke der Gebäude Veielbrunnenweg 12 bis 26, 23, 25, Daimlerstraße 100 und Flst. 2945 (Veielquelle), ab der Einmündung Frachtstraße die westliche Begrenzung der Daimlerstraße bis zur Mercedesstraße 35 (Feuerwache 3),

im Süden durch die Linie zwischen der südlichen Gebäudekante der Mercedesstraße 35 und der Einmündung der Poststraße auf die B10 (auf der westlichen Neckarseite),

als Sanierungsgebiet

Bad Cannstatt 19 – Veielbrunnen West –

förmlich festgelegt.

Bestandteil des Sanierungsgebietes Bad Cannstatt 19 – Veielbrunnen West – ist außerdem die Bahnhofstraße von der Bahnhofstraße 22 bis zum Kreisverkehr Bahnhofstraße/Daimlerstraße sowie bis zur Einmündung der Eisenbahnstraße und der Frösenerstraße, außerdem die in südöstlicher Richtung verlaufende Mercedesstraße bis zur Einmündung Fritz-Walter-Weg mit dem nordöstlich der Mercedesstraße liegenden Vorbereich des Daimlerstadions und der Fritz-Walter-Weg sowie der Martin-Schrenk-Weg bis zum Eingang S-Bahnstation Gottlieb-Daimler Stadion in der Alten Untertürkheimer Straße.

Maßgebend ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. Mai 2005. 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

Auf Grundlage des Ergebnisberichts der Vorbereitenden Untersuchungen für den gesamten Veielbrunnen nach § 141 BauGB vom April 2001 (GRDRs 282/2001) sowie der Betriebsbefragung im März 2005 ist für den oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Die Verwaltung hat für das Gebiet Bad Cannstatt 19 – Veielbrunnen West – im Programm „Stadtumbau West“, im Oktober 2004 einen Antrag auf Aufnahme gestellt und diesen im März 2005 unter Berücksichtigung der Maßnahmen im Hinblick auf die Fußball WM 2006 ergänzt. Der beantragte Gesamtförderrahmen beträgt 7,8 Mio. €.

Das Verfahren wurde in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West mit einer Finanzhilfe von zunächst 888.889 € aufgenommen. Der Förderrahmen beträgt vorläufig noch 3.333.333 €. In der mittelfristigen Finanzplanung 2003-2007 sind für 2005 bisher keine Mittel veranschlagt. Die für 2005 vorgesehenen Maßnahmen mit Kosten von rd. 1.530.000 € (GRDRs Nr. 285/2005 Maßnahmen im Rahmen der Fußball WM 2006) werden bei der Ausgabenhaushaltstelle 2.6150.9520.000-0710, Bad Cannstatt 19 - Veielbrunnen West -Straßenumgestaltung - gedeckt. Die Finanzierung des derzeit genehmigten Förderrahmens von 3.333.333 € erfolgt zu den Haushaltsplanberatungen 2006/2007.

Das Wirtschaftsministerium hat mit Schreiben vom 14. Juni 2005 mitgeteilt, dass das Regierungspräsidium in Kürze einen Bewilligungsbescheid erlassen wird, in dem die Finanzhilfe auf 4,68 Mio. € und der Förderrahmen auf 7,8 Mio. € erhöht werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

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 und die Sitzung am 22. März 2005 Niederschrift Nr. 139/2005 wird Bezug genommen.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen ist für das im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. Mai 2005 begrenzte Gebiet, zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB, die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich.

1. Ziele der Sanierung

Das Gebiet, das durch seine Lage zwischen Bahndamm und Neckarufer, seine Verkehrsgunst und die Nähe zu zentralen Sport- und Freizeiteinrichtungen gekennzeichnet ist, soll insgesamt einer standortgerechten Entwicklung zugeführt werden. Dazu werden im Einzelnen insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- 1.1. Aufwertung der Vorbereiche des Cannstatter Bahnhofs an der Hauptzugansseite zur Cannstatter Innenstadt, an der Wasenseite (Südeingang) sowie im näheren Umfeld, insbesondere im Hinblick auf die Fußball WM 2006
- 1.2. Aufwertung des Umfeldes an der Stadtbahnhaltestelle König-Karl-Brücke sowie an der Stadtbahnhaltestelle Daimlerstadion
- 1.3. Aufwertung des Umfeldes an der S-Bahnhaltestelle Gottlieb-Daimler-Stadion,
- 1.4. Standortgerechte Nutzung von nicht oder untergenutzten Flächen
- 1.5. Verbesserung der Wegebeziehungen und des öffentlichen Raums, insbesondere zwischen der Innenstadt Bad Cannstatt und dem Wohngebiet Veielbrunnen
- 1.6. Verbesserung der Verbindung vom Veielbrunnengebiet zum Neckar und Aufwertung der Uferzone
- 1.7. Realisierung und Förderung von Straßenumgestaltungen mit Baumpflanzungen
- 1.8. Reduzierung der veranstaltungsbedingten Beeinträchtigungen
- 1.9. Prüfung einvernehmlicher Verlagerungsmöglichkeiten von störendem Gewerbe und Umsetzung
- 1.10. Sicherung der Nahversorgung

Zur Erreichung dieser Ziele ist folgendes Neuordnungskonzept vorgesehen:

2. Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept geht von einer Erhaltung und Stärkung der bestehenden baulichen Struktur aus und dient auch der Aufwertung des Gebietes Veielbrunnen im Hinblick auf die Fußball WM 2006. Es zeichnen sich folgende Schwerpunkte der Neuordnung ab:

- 2.1. Bebauungsplankonforme Verlegung der Kegelenstr. (B-Plan Bad Cannstatt 234/1) über die Flst. 2895/2 und 2914 (vorm. Krauss Areal) zur Schaffung eines eigenständig bebaubaren Grundstücks (Neubau „Jugendhaus Anna“) und zur Verbesserung der Wegebeziehungen vom wasenseitigen Ausgang des Cannstatter Bahnhofs in südlicher Richtung
- 2.2. Bebauungsplankonforme Umgestaltung der Kleemannstraße, Kegelenstraße und Elwertstraße (B-Plan Bad Cannstatt 234/1)
- 2.3. Umgestaltung der Daimlerstraße
- 2.4. Schaffung einer Fußwegebeziehung über die noch in Privatbesitz befindlichen Grundstücke Flst. 2958/5 und 2963/2 zwischen Elwertstraße und Daimlerstraße
- 2.5. Beleuchtungsverbesserung im Umfeld des Bad Cannstatter Bahnhofs und im Bereich der Tunneldurchlässe Elwertstraße und Daimlerstraße zur Kriminalprävention und Verkehrslenkung
- 2.6. Umgestaltung von Teilbereichen der Mercedesstraße, Fritz-Walter-Weg und Martin-Schrenk-Weg
- 2.7. Aufwertung der Bahnhofsvorbereiche an der Stadtbahnhaltestelle König-Karl-Brücke und an der S-Bahnhaltestelle Gottlieb-Daimler-Stadion
- 2.8. Neunutzung und Umstrukturierung untergenutzter ehem. Gewerbeflächen im Baublock König-Karlstr./ Kleemannstr./ Kegelenstr./ Mercedesstr. zugunsten gemischter Nutzungen und evtl. Wohnsonderformen
- 2.9. Umnutzung des ehem. SSB Straßenbahndepot als Museums- und/- oder Veranstaltungsbereich und Neugestaltung der zugehörigen Außenräume
- 2.10. Städtebauliche Aufwertung der Bebauungskante nördlich der Mercedesstraße zur Verbesserung der Stadtansicht von Bad Cannstatt entlang des Neckars
- 2.11. 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

Das Gebiet, in dem die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wurden, umfasst eine Gesamtfläche von ca. 24 ha. Aus diesem Gesamtbereich wurde bisher das Wohngebiet Veielbrunnen als Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 16 - Veielbrunnen - förmlich festgelegt. Durch das unmittelbar an der Daimlerstraße anschließende, mit dieser Vorlage bestimmte Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 19 – Veielbrunnen West – werden die überwiegend gewerblich und gemischt genutzten Flächen der alten Fabrikvorstadt und des westlichen Veielbrunnens in die Sanierung einbezogen.

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, andererseits sind mit Blick auf die unter Ziffer 1 genannten Ziele der Sanierung unter Berücksichtigung der beabsichtigten Verbesserungen bzgl. der vorhandenen Fehlnutzungen und bei der Erschließungssituation, sowie 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. 2 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 Sanierungsbetroffenen erhalten Unterstützung beim Umzug nach den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien.

6. Kosten und Finanzierung

Die Verwaltung hat für das Gebiet Bad Cannstatt 19 – Veielbrunnen West – im Programm „Stadtumbau West“, im Oktober 2004 einen Antrag auf Aufnahme gestellt und diesen im März 2005 unter Berücksichtigung der Maßnahmen im Hinblick auf die Fußball WM 2006 ergänzt. Der beantragte Gesamtförderrahmen beträgt 7,8 Mio. €.

Das Verfahren wurde in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West mit einer Finanzhilfe von zunächst 888.889 € aufgenommen. Die Bewilligung der Bundesmittel steht noch aus. Der Förderrahmen beträgt vorläufig noch 3.333.333 €. In der mittelfristigen Finanzplanung von 2003 bis 2007 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die für 2005 vorgesehenen Maßnahmen mit Kosten von rd. 1.530.000 € (GRDRs Nr. 285/ 2005 Maßnahmen im Rahmen der Fußball WM 2006) werden bei der Ausgabenhaushaltstelle 2.6150.9520.000-0710, Bad Cannstatt 19 - Veielbrunnen West -Straßenumgestaltung - gedeckt. Die Finanzierung des derzeit genehmigten Förderrahmens von 3.333.333 € erfolgt zu den Haushaltsplanberatungen 2006/ 2007.

Das Wirtschaftsministerium hat mit Schreiben vom 14. Juni 2005 mitgeteilt, dass das Regierungspräsidium in Kürze einen Bewilligungsbescheid erlassen wird, in dem die Finanzhilfe auf 4,68 Mio. € und der Förderrahmen auf 7,8 Mio. € erhöht werden. Damit könnte u. a. der Grunderwerb aus der GRDRs. Nr. 305/2005 (Fa. Krauss) und die notwendigen Ordnungsmaßnahmen finanziert werden.