

Stuttgart, 13.06.2017

## **Sanierung Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- Erweiterung des Sanierungsgebiets um den Bereich des Zollamts und den Platz am Stadtarchiv Satzung über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	04.07.2017
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	05.07.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	11.07.2017
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	12.07.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.07.2017

### **Beschlussantrag**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von §142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung in seiner Sitzung am ... folgende Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- beschlossen:

#### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets**

Im Stadtbezirk Bad Cannstatt wird das bestehende Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- um den Bereich des Zollamts und den Platz am Stadtarchiv erweitert.

Im Wesentlichen wird das Erweiterungsgebiet abgegrenzt:

- im **Norden** entlang der südlichen Grenze des Bahndamms und der nördlichen Grenze des ans Zollamt grenzenden Baufelds
- im **Osten** entlang der östlichen Grenze des geplanten Bolzplatzes sowie entlang der westlichen Grenze der geplanten Neubebauung des NeckarParks bis zum Gebäude des Zollamts (Güterstraße 4 und Frachtstraße 25), in diesem Bereich bis zur östlichen

- Grenze des ans Zollamt grenzenden Baufelds bis zur Verlängerung der östlichen Grenze des Bildungshausbaufelds
- im **Süden** entlang der nördlichen Grenze des Bildungshausbaufelds und der südlichen Grenze des ans Zollamt grenzenden Baufelds
  - im **Westen** entlang der westlichen Grenze des Straßenraums der Morlockstraße und der Verlängerung der östlichen Grenze des Straßenraums des Bellingwegs.

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 2. Mai 2017. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

## **§ 2 Verfahren**

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

## **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften der §§ 144 ff BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge findet Anwendung.

## **§ 4 In-Kraft-Treten**

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

## **Begründung**

Im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen zum Gebiet Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- von 2002 werden dem Gebiet Veielbrunnen und dem ehemaligen Güterbahnhof der Mangel an attraktiven Aufenthaltsflächen in Wohnungsnähe und die mangelnde Qualität der vorhandenen Freiflächen bescheinigt. Des Weiteren dominiert sowohl der fahrende als auch der ruhende Verkehr, was die Aufenthaltsqualität mindert und zusammen mit den bestehenden Bahnanlagen für erhebliche Lärmbelastung sorgt. Es mangelt an Begrünungen und Gestaltung des Straßenraums.

Übergeordnete Sanierungsziele für das bestehende Gebiet sind unter anderem die Stärkung der Wohnfunktion, die Aufwertung des Wohnumfelds, die qualitative sowie quantitative Verbesserung der öffentlichen Freiflächen und die Prüfung einvernehmlicher Verlagerungsmöglichkeiten von störendem Gewerbe und deren Umsetzung.

Im Sanierungsgebiet in seiner bisherigen Abgrenzung konnte ein Großteil der Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele umgesetzt werden. Durch aktuelle Planungen und Entwicklungen im Bereich des NeckarParks besteht zusätzlicher Handlungsbedarf, der die Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets notwendig macht. Die Finanzierung erfolgt größtenteils über einen bislang nicht eingeplanten Überschuss aus der Umlegung.

## **Erweiterungsbereich:**

### Zollamt

Die Mietverträge der derzeitigen Nutzung des Zollamts als „Kulturinsel“ laufen Ende 2018 aus. Der Clubbetrieb des Zollamts wurde aus Lärmschutzgründen zum Ende 2016 eingestellt. Die gemeinnützige GmbH „Kulturinsel“ überlässt ihre Räume weiterhin kostengünstig bis kostenfrei für Veranstaltungen der Kultur und des Gemeinwesens. Es wird angestrebt, diese gewachsenen und identitätsbildenden Angebote für den NeckarPark zu erhalten. Des Weiteren ist vorgesehen, dass die Gemeinwesenarbeit bzw. das spätere Stadtteil- und Familienzentrum im Zollamt untergebracht wird. Ein konkretes Nutzungskonzept mit dazugehörigem Raumbedarf ist in Arbeit. Eine Projektgruppe des Schulverwaltungsamts und des Jugendamts hat ein pädagogisches Konzept für den Bildungsstandort NeckarPark entwickelt, welches neben dem geplanten Baufeld Q10 im Rahmen der NeckarPark-Planungen auch ein saniertes Zollamt beanspruchen würde. Es sind nur Nutzungen möglich, die das beschlossene Verkehrskonzept in keinsten Weise beeinträchtigen und nicht lärmintensiv sind. Da zeitnah ein Wettbewerb für das Areal Am Zollamt geplant ist, besteht bei der Festlegung eines konkreten Nutzungskonzepts hoher Handlungsbedarf. Zusätzlich wird geprüft ob Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen im Erweiterungsbereich integriert werden können. In Anbetracht des Sanierungsziels „Aufwertung des Wohnumfelds über begleitende Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung“ könnten je nach Nutzungskonzept Maßnahmen im Zollamt gefördert werden.

### Platz am Stadtarchiv

Der geplante Platz am Stadtarchiv bildet eine wichtige Scharnierfunktion zwischen der neugeplanten Bebauung im NeckarPark und dem bestehenden Veielbrunnenquartier. Die Entwurfsplanung ist abgeschlossen und wurde am 14. Juni 2016 im Unterausschuss NeckarPark vorgestellt. Der Grundsatzbeschluss wird den politischen Gremien in Kürze vorgestellt. Durch die Umsetzung der Planungen des Platzes am Stadtarchiv wird die Wohnfunktion gestärkt und das Wohnumfeld im Sinne des Sanierungsziels aufgewertet. Diese Maßnahme umfasst auch die Grünfläche im Norden, auf der ein Bolzplatz hergestellt werden soll.

## **Nicht in der Erweiterung enthalten:**

### Seelbergdurchlass

Aufgrund des noch laufenden Planfeststellungsverfahrens besteht für eine verbesserte Anbindung an das Seelberggebiet noch keine zeitnahe Umsetzungsperspektive. Wenn diese eintritt, kann das Projekt zu einer Maßnahme eines dann neu festzulegenden Sanierungsgebiets nördlich der Bahntrasse werden.

### Grundstück Bildungshaus

Die Herstellung von nichtschulischen, dem Gemeinwesen dienenden Nutzungsanteilen des geplanten Bildungshauses kann mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst werden. Im Zuge der Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs werden konkrete Aussagen zu Quantität und Qualität des Nutzungsgemenges erwartet. Auf dieser Grundlage wird dann eine nochmalige Erweiterung des Sanierungsgebiets Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- oder des benachbarten Gebiets Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1- geprüft.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Das Verfahren wurde 2003 in das Landessanierungsprogramm (LSP) mit einer Landesfinanzhilfe von zunächst 600.000 € aufgenommen und 2009 in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West überführt. Der genehmigte Förderrahmen beträgt bisher 15,37 Mio. €. Für die Umsetzung von weiteren Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind, sofern der Umlegungsvorteil hierfür nicht ausreicht, mittelfristig Aufstockungsanträge des Förderrahmens oder Umschichtungen vorgesehen. Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB liegt vor. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 153 BauGB ist nach Aufhebung des Verfahrens ein Ausgleichbetrag zu erheben.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat T  
Referat JB  
Referat WFB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Lageplan mit Rahmenplanung

<Anlagen>