

Stuttgart, 14.11.2011

**Sanierung Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1-  
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 Baugesetzbuch**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	29.11.2011
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	07.12.2011
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	13.12.2011
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	14.12.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2011

**Beschlußantrag:**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 5 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der aktuell gültigen Fassung in seiner Sitzung am ..... 2011 folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1- beschlossen:

**§ 1  
Festlegung des Sanierungsgebiets**

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

**im Westen** durch die östliche Grenze der Daimlerstraße

**im Norden** durch die südliche Begrenzung des Sanierungsgebietes Bad Cannstatt

16  
-Veielbrunnen-

**im Osten** durch die östliche Begrenzung des Bellingwegs in südlicher Verlängerung

**im Süden** durch die Grenze, die mit der westlichen und östlichen Begrenzung jeweils einen rechten Winkel bildet und westlich unmittelbar an die Kreuzung Mercedesstraße/Daimlerstraße anschließt,

als Sanierungsgebiet

## **Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1-**

förmlich festgelegt.

Maßgebend ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 26. September 2011. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage 3 beigefügt.

### **§ 2 Durchführungsfrist**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren, das heißt bis 31. Dezember 2026, durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart verlängert werden.

### **§ 3 Verfahren**

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

### **§4 Genehmigungspflichten**

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

### **§ 5 Inkrafttreten**

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

#### **Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Im Jahr 2008 wurde mit Beteiligung von sechs Büros das städtebauliche Gutachterverfahren Neckarpark durchgeführt. Der seither durch Fachplanungen konkretisierte und inhaltlich weiterentwickelte Entwurf des Preisträgers Pesch und Partner Architekten und Stadtplaner wurde dem Ausschuss für Umwelt und Technik zuletzt am 26. Juli 2011 als Rahmenplan Neckarpark vorgelegt (GRDRs 631/2011) und die Fortführung einzelner Planungsbereiche beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs Ca 283/1 vom 18. Oktober 2011

wird für den oben genannten Teilbereich gemäß § 142 BauGB ein Sanierungsgebiet festgelegt. Aufgrund § 141 Abs. 1 BauGB kann von Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, da aus den vorgenannten Planungen hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen und Grundstücke in städtischem Besitz sind.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Verwaltung hat für das Gebiet Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1- im September 2010 einen Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West gestellt.

Das Verfahren wurde mit Bewilligungsbescheid vom 3. März 2011 in das Landessanierungsprogramm mit einer Finanzhilfe von 2 Mio. € aufgenommen. Der Förderrahmen beträgt derzeit 3.333.333 €. In der mittelfristigen Finanzplanung 2009 bis 2013 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2011 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit finanziert. Die Finanzierung der Neuaufnahme des Sanierungsgebiets in das oben genannte Förderprogramm ist als Vorbelastung in der Vorschlagsliste (grüne Liste) der Verwaltung zu den Haushaltsplanberatungen 2012/2013 enthalten.

### **Beteiligte Stellen**

Referat WFB

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

- Anlage 1: Ausführliche Begründung
- Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anlage 3: Lageplan
- Anlage 4 Erweiterungsmöglichkeit (nachrichtlich)

## **Ausführliche Begründung**

### **1. Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen Bad Cannstatt 16 -Teilbereich Veielbrunnen- vom April 2001 wurden zur Beseitigung städtebaulicher Missstände zwei Sanierungsgebiete festgelegt. Die Sanierungssatzung Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- (GRDrs 449/2003) ist am 31. Juli 2003 in Kraft getreten. Nachfolgend wurde das angrenzende Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 19 -Veielbrunnen West- (GRDrs 449/2005) förmlich festgelegt und ist am 4. August 2005 in Kraft getreten. Beide Sanierungsgebiete grenzen in südlicher und östlicher Richtung unmittelbar an die Flächen des neuen Sanierungsgebiets Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1- an, auf dem die Altbebauung bereits vollständig beseitigt wurde.

Im Jahr 2008 wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren mit sechs Teilnehmern durchgeführt, um die planerischen Grundlagen für die gesamte Gebietsentwicklung Neckarpark festzulegen. Die städtebauliche Verbindung des alten Siedlungsrandes Veielbrunnen mit der zukünftig angrenzenden Neubebauung, sowie der zukünftige Verlauf der Benzstraße waren dabei wesentliche Aspekte. Der seither mit Fachplanungen konkretisierte und inhaltlich weiterentwickelte Entwurf des Preisträgers Pesch und Partner Architekten und Stadtplaner, wurde dem Ausschuss für Umwelt und Technik zuletzt am 26. Juli 2011 als Rahmenplan Neckarpark vorgelegt (GRDrs 631/2011) und die Fortführung einzelner Planungsbereiche beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs Ca 283/1 vom 18. Oktober 2011 wird für den in § 1 beschriebenen Teilbereich gemäß § 142 BauGB ein Sanierungsgebiet festgelegt. Aufgrund § 141 Abs. 1 BauGB kann von Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, da aus den vorgenannten Planungen hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen und das gesamte Sanierungsgebiet in städtischem Besitz ist.

In dem als Anlage 4 beigefügten Plan ist die aus heutiger Sicht geplante Gebietserweiterung dargestellt. Dieser Plan ist nicht Bestandteil der vorliegenden Satzung, sondern nachrichtlich hinzugefügt. Für die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Gebietsabgrenzung sind folgende Schritte geplant:

In dem nördlich angrenzenden Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- soll ein Teilbereich südlich der Reichenbachstraße vorzeitig aufgehoben und abgerechnet werden (siehe Anlage 4). Nachfolgend soll das Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1- in nördlicher Richtung erweitert werden. Mit der vorgesehenen Erweiterung sollen Grundstücke in das Sanierungsverfahren einbezogen werden, ohne die eine Neuordnung der Erschließungs- und Baustruktur nach dem Bebauungsplanentwurf sonst nicht möglich wäre. Dabei ist insbesondere mit Ordnungsmaßnahmen zu rechnen. Darüber hinaus wird die Einleitung eines

Umlegungsverfahrens in diesem Bereich voraussichtlich erforderlich.

## **2. Ziele der Sanierung**

Das Gebiet soll auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Ca 283/1 vom 18. Oktober 2011 einer standortgerechten Entwicklung zugeführt werden. Dazu werden im Einzelnen insbesondere folgende Ziele verfolgt:

1. Entwicklung eines urbanen Quartiers an der Nahtstelle zum Veielbrunnengebiet, entsprechend den vom Gemeinderat festgelegten städtebaulichen sozialen, bodenordnerische und energetischen Qualitätszielen.
2. Planung und Realisierung der Quartiersschließung, die sich an der Baustruktur des Veielbrunnengebiets ausrichtet.
3. Planung und Errichtung des Quartiersparks als zentraler Freibereich für den Neckarpark sowie sonstiger kommunaler Gemeinbedarfseinrichtungen.

## **3. Neuordnungskonzept**

Entsprechend den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll das im Bezug zur Gesamtstadt gut erschlossene, in zentraler Lage befindliche Gebiet im Kontext mit dem bestehenden Veielbrunnen für Wohnzwecke, Gewerbe und gemischte Nutzungen neu bebaut werden.

In dem Gebiet soll entsprechend dem Bebauungsplanentwurf eine an der Daimlerstraße und Reichenbachstraße orthogonal ausgerichtete Gebäude- und Erschließungsstruktur errichtet werden, die sich an dem Bestandsgebiet Veielbrunnen orientiert. Die derzeit quer verlaufende Frachtstraße wird dafür aufgegeben.

Ein ca. 8.500 qm großer Quartierspark schließt sich südlich in gleicher orthogonaler Ausrichtung unmittelbar an die Neubebauung an. Der Park ist als qualitätvoller Freibereich für Bürger und Bewohner vorgesehen und dient als neue „grüne Mitte“ für das gesamte Quartier. Zur Akzeptanzsteigerung des neuen Baugebiets soll der Quartierspark frühzeitig, möglichst noch vor der neuen Randbebauung, geplant und gebaut werden.

## **4. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes**

Das Gebiet Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1- soll nach der in § 1 dieser Satzung beschriebenen Abgrenzung förmlich festgelegt werden.

## **5. Wahl des Sanierungsverfahrens**

Mit der förmlichen Festlegung kommen in einem Sanierungsgebiet besondere

bodenrechtliche Bestimmungen zur Anwendung, wobei die Stadt gemäß § 142 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit hat, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder im vereinfachten Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften durchzuführen.

Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren sind dadurch gekennzeichnet, dass ein Erfordernis für die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB besteht (§142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften werden als so genannte „bodenpolitische Konzeption“ des Sanierungsrechts bezeichnet. Sie sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden können.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn deren Anwendung für die Durchführung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Stehen Erhalt und Verbesserung bereits bestehender Gebietsmerkmale, zum Beispiel Baubestand oder Verkehrsflächen, in einem Gebiet im Vordergrund, sind also keine grundsätzlichen strukturellen Änderungen, z. B. verkehrstechnischer oder nutzungsbezogener Natur vorgesehen und sind somit also keine Bodenwertsteigerungen zu erwarten, so ist das vereinfachte Sanierungsverfahren durchzuführen.

Das umfassende Sanierungsverfahren ist dann anzuwenden, wenn es sich nach der Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation und vor dem Hintergrund der formulierten Sanierungsziele sowie der Inhalte des Neuordnungskonzeptes abzeichnet, dass sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen möglich sind. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die strukturelle Situation eines bislang defizitären Teilraums verbessert wird (hier die Umwandlung einer Gewerbebrache in ein urbanes Stadtquartier), höherwertige Grundstücksausnutzungen entstehen (hier durch die Schaffung neuen Baurechts mittels des Bebauungsplans Ca 283/1) oder sich die Qualität des Wohnumfelds durch den Einsatz von Sanierungsmitteln erhöht (hier durch die Neuerschließung des gesamten Areals und die Herstellung der erforderlichen kommunalen Infrastruktur). Da die aufgeführten Kriterien somit im gesamten Sanierungsgebiet zum tragen kommen, kommt das umfassende Verfahren zur Anwendung.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist alleinige Eigentümerin des im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks, der Verkauf von Teilflächen erfolgt zum Endwert, d. h. zu dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt.

## **6. Sozialplan**

Ein Sozialplan ist derzeit nicht erforderlich, da ausschließlich abgeräumte und nicht genutzte Flächen erfasst werden.

## **7. Kosten und Finanzierung**

Die Verwaltung hat für das Gebiet Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1- im September 2010 einen Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West gestellt.

Das Verfahren wurde mit Bewilligungsbescheid vom 3. März 2011 in das Landessanierungsprogramm mit einer Finanzhilfe von 2 Mio. € aufgenommen. Der Förderrahmen beträgt derzeit 3.333.333 €. In der mittelfristigen Finanzplanung 2009 bis 2013 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2011 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit finanziert. Die Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme erfolgt mit der mittelfristigen Finanzplanung 2011 bis 2016.

**Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht****Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1-**

<b>Ausgaben</b>	T€
I. Vorbereitende Untersuchung	
II. Weitere Vorbereitung der Sanierung	100
III. Grunderwerb	
IV. Ordnungsmaßnahmen	3.783
V. Baumaßnahmen	
VI. Sonstige Maßnahmen	
VII. Vergütungen	200
<b>Gesamtsumme Ausgaben</b>	<b>4.083</b>
<b>Einnahmen</b>	
I. Grundstückserlöse/ Wertansätze	750
II. Darlehensrückflüsse	
III. Sonstige Einnahmen	
<b>Gesamtsumme Einnahmen</b>	<b>750</b>
<b>Saldo</b>	<b>3.333</b>