

Stuttgart, 03.11.2015

**Sanierung Stuttgart 21 -Teilgebiet C 1,  
Innerer Nordbahnhof und Randgebiete-  
Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	17.11.2015
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	23.11.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	01.12.2015
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	02.12.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2015

**Beschlußantrag:**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat auf Grund von § 162 Abs. 1 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 über die Aufhebung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 21 -Teilgebiet C 1, Innerer Nordbahnhof und Randgebiete- beschlossen:

**§ 1  
Aufhebung**

Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 21 -Teilgebiet C 1, Innerer Nordbahnhof und Randgebiete- vom 15. März 2001 wird aufgehoben.

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 14. Oktober 2015. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 2 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 162 Abs. 2 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

### **Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 21 -Teilgebiet C 1, Innerer Nordbahnhof und Randgebiete- soll aufgehoben werden. Die bei der Festlegung des Sanierungsgebiets (GRDrs 59/2001) formulierten Ziele konnten nur zum Teil erreicht werden. Dies liegt zum Teil an der Abhängigkeit der Maßnahmen vom Fortschritt des Bahnprojekts Stuttgart 21, zum Teil an der Fluktuation der Eigentümer von zentralen Gebäuden und zum Teil an unklaren Perspektiven zu potentiellen Sanierungsflächen.

Der Beschluss des Gemeinderats, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 21 -Teilgebiet C 1, Innerer Nordbahnhof und Randgebiete- aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Sie ist ortsüblich bekannt zu machen und wird damit rechtsverbindlich.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Förderrahmen beträgt 4.686.842 €. Das Verfahren wurde 2001 in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) mit 60 % Anteilsfinanzierung (Bund und Land) aufgenommen. Dies entspricht Fördermitteln von 2.812.105 €, die vollständig ausbezahlt wurden.

### **Beteiligte Stellen**

keine

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Anlage 1 Ausführliche Begründung  
Anlage 2 Lageplan (Verkleinerung)

## **Ausführliche Begründung**

Am 15. Februar 2001 hat der Gemeinderat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 21 -Teilgebiet C 1, Innerer Nordbahnhof und Randgebiete- beschlossen (GRDrs 59/2001). Das Sanierungsverfahren Stuttgart 21 -Teilgebiet C 1, Innerer Nordbahnhof und Randgebiete- wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 26. September 2001 zur Förderung in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) aufgenommen. Der Förderrahmen beträgt 9.166.667 DM (4.686.842 €).

## **Sanierungsziele**

Aus den vorbereitenden Untersuchungen ergaben sich folgende - in der Begründung der Vorlage GRDrs 59/2001 Anlage 1 formulierten - Sanierungsziele:

1. Behebung der bestehenden städtebaulichen Mängel und Missstände bei gleichzeitiger Neuordnung und Entwicklung eines städtischen Standorts mit Wohn- und gemischten Nutzungen unter Ausschluss des großflächigen Einzelhandels nach § 11 (3) BauNVO 1990 und Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Bodennutzung. Hierzu gehören auch ggf. notwendige Betriebsverlagerungen, soweit diese der Landeshauptstadt obliegen;
2. Stärkung der Nordbahnhofstraße als städtebaulichem Rückgrat des Gebiets;
3. Entwicklung einer verbesserten Erschließung des Nordbahnhofgeländes insbesondere von Osten in Verlängerung der Mitnachtstraße, Varnbülerstraße und Steinbeisstraße einschließlich des erforderlichen Grunderwerbs;
4. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden insbesondere im Bereich der Nordbahnhofstraße unter Wahrung der typischen Baustrukturen und Berücksichtigung ressourcenschonender Bauweisen;
5. Verbesserung des Wohnumfelds und der Parkierungssituation;
6. Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung, sparsamen Erschließung und nachhaltigen Zuordnung von Nutzungen unter Minderung oder Beseitigung bestehender Nutzungskonflikte sowie Beachtung der städtischen Verkehrs- und Lagegunst;
7. Erhalt der Gäubahntrasse unter Beachtung ihrer Bedeutung als Denkmal und lokal bedeutsamer Grünfläche im Zuge der Neuordnung des Gebiets, soweit Ziele der zukünftigen Gesamtentwicklung nicht entgegenstehen;

8. Anlage eines Fuß- und Radwegs entlang der Abstandsflächen am Pragfriedhof;
9. Unterbindung großflächiger Fremdwerbung über 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche.

Wesentliche Ziele konnten durch die Umgestaltung des verwilderten Auffüllgeländes am Pragfriedhof zur Grünanlage mit Skateranlage, Fuß- und Radweg, sowie dem Erwerb von Grundstücksanteilen/ Eigentumswohnungen zur Sicherung der Straßenführungen nach Fertigstellung der Bauarbeiten des Bahnprojekts Stuttgart 21 mit Fördermitteln erreicht werden. Zum Schutz der Anlieger gegen die beim Betrieb der offenen Skateranlage festgestellten Lärmbelastigungen wurde eine nachträgliche Einhausung errichtet. Hierfür war die für Anfang 2011 (GRDrs 737/2010) vorgesehene Aufhebung der Sanierungssatzung zurückgestellt worden.

Zudem wurde das „Zeichen der Erinnerung“ mit 30.000 € mit rein städtischen Mitteln bezuschusst. Das Mahnmal erinnert an die Verfolgten des Nazi-Regims, die vom Nordbahnhof in die Vernichtungslager transportiert wurden.

Mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2001 hat die Landeshauptstadt Stuttgart von der Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH (Frankfurt), der Deutsche Bahn Aktiengesellschaft (Berlin) und der DB Netz Aktiengesellschaft (Frankfurt) Grundstücke zur Verwirklichung des Projektes Stuttgart 21 zu einem Kaufpreis von 830 Mio. DM (424.372.261 €) erworben. Auf das Teilgebiet C 1 entfielen dabei ca. 133.012 m<sup>2</sup>, somit 102.180.382 DM (52.244.000) €.

### **Mittelbedarf**

Die voraussichtlichen zuwendungsfähigen Ausgaben stellen sich wie folgt dar:

Vorbereitende Untersuchungen	12.158 €
Weitere Vorbereitung	5.685 €
Grunderwerb	53.756.198 €
Ordnungsmaßnahmen	1.696.000 €
Baumaßnahmen	1.900.000 €
Techn. Koordination, Modernisierungsbetreuung, Vergütung	27.169 €
Summe	57.397.210 €

Dem stehen ggf. gegenzurechnende Einnahmen aus Wertansätzen gegenüber, die im Rahmen der Abrechnung noch zu ermitteln sind. Für einen sich evtl. aus der Abrechnung ergebenden Überschuss soll ein Antrag auf Umschichtung der Fördermittel in ein anderes Sanierungsverfahren gestellt werden.

### **Ausgleichsbetrag**

Das Sanierungsverfahren Stuttgart 21 -Teilgebiet C 1, Innerer Nordbahnhof und Randgebiete- wurde als vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4) BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsbetrag muss von den Grundstückseigentümern daher nicht erhoben werden.

Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 21 -Teilgebiet C 1, Innerer Nordbahnhof und Randgebiete- aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt die Anwendung der §§ 144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) und 145 BauGB (Genehmigungsverfahren). Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, da das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) abzurechnen ist. Innerhalb von 6 Monaten nach der Aufhebung der Sanierungssatzung soll die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Regierungspräsidium erfolgen.