

Stuttgart, 11.05.2011

**Sanierung Vaihingen 2 -Kelterberg-
Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets für einen
Teilbereich**

Beschlußvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|----------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Vorberatung | nicht öffentlich | 31.05.2011 |
| Bezirksbeirat Vaihingen | Beratung | öffentlich | 07.06.2011 |
| Verwaltungsausschuss | Vorberatung | öffentlich | 08.06.2011 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 09.06.2011 |

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 XX.XX.2011 folgende Satzung über die Teilaufhebung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Vaihingen 2 -Kelterberg- beschlossen:

**§ 1
Aufhebung**

Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Vaihingen 2 -Kelterberg- vom 4. Februar 1999 wird für den Teilbereich westlich der Seerosentrasse aufgehoben.

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 1. März 2011. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage 2 beigefügt.

**§ 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 Vaihingen 2 -Kelterberg- soll für den Teilbereich westlich der Seerosenstraße aufgehoben werden.

Der vorgenannte Teilbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße (Vai 261) für das der Aufstellungsbeschluss am 27. Juli 2010 gefasst wurde. Zur Sicherung der Planungsziele ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu beschließen.

Da ein solcher Beschluss für Bereiche innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete nach § 14 (4) BauGB nicht möglich ist, muss im Vorfeld die Sanierungssatzung aufgehoben werden.

Die nach dem Baugesetzbuch geforderten Voraussetzungen für eine Aufhebung der Sanierungssatzung sind für den Teilbereich westlich der Seerosenstraße gegeben.

Der Beschluss des Gemeinderats, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Vaihingen 2 -Kelterberg- aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Sie ist ortsüblich bekannt zu machen und wird damit rechtsverbindlich.

Finanzielle Auswirkungen

Das Verfahren wurde 1999 in das Landessanierungsprogramm (LSP) mit 60 % Anteilsfinanzierung aufgenommen.

Beteiligte Stellen

Referat WFB

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Lageplan

Ausführliche Begründung:

Am 4. Februar 1999 hat der Gemeinderat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Vaihingen 2 -Kelterberg- beschlossen (GRDRs. 594/1998). Die Bekanntmachung erfolgte am 25. Februar 1999 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart.

Das Sanierungsverfahren Vaihingen 2 -Kelterberg- wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 18. Mai 1999 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen.

Am 27. Juli 2010 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des Bebauungsplans Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße (Vai 261) beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Teilbereich des Sanierungsgebiets westlich der Seerosenstraße.

Für das in diesem Teilbereich des Sanierungsgebiets gelegene Flst. Nr. 2826 wurde am 17. August 2010 eine Bauvoranfrage für die Errichtung dreier Doppelhäuser und eines Einfamilienhauses eingereicht. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich des Gebäudetypus, der baulichen Entwicklung im Blockinnern und der Erschließung nicht den städtebaulichen Zielen des künftigen Bebauungsplans für diesen Bereich. Die Beurteilung eines Bauvorbescheids zur anhängigen Bauvoranfrage wurde deshalb gemäß § 15 Baugesetzbuch (BauGB) bis zum 6. September 2011 zurückgestellt.

Da der Bebauungsplan bis zum Ablauf der Zurückstellung nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele der Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erforderlich.

Weil gemäß § 14 Abs. 4 BauGB ein solcher Beschluss für Bereiche innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete nicht möglich ist, muss im Vorfeld die Sanierungssatzung aufgehoben werden.

Eine Sanierungssatzung ist gemäß § 162 BauGB unter anderem dann aufzuheben, wenn sie durchgeführt ist (§ 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder sich als undurchführbar erweist (§ 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Beides trifft für den zur Aufhebung anstehenden Teilbereich westlich der Seerosenstraße zu.

So ist die Sanierung für die ehemals städtische Grundstück Seerosenstraße 19 und 19/1, Flst. Nr. 3023 und 3024, abgeschlossen. Beide Grundstücke wurden nach Rückbau des so genannten Farrenstalls und der Verlegung einer Trafostation an einen Investor zum Zwecke des Wohnungsneubaus veräußert. Rückbau und Verlegung erfolgten mit Bezuschussung aus dem Landessanierungsprogramm. Die Sanierungsziele einer „Verbesserung des Wohnumfelds durch Neuordnung und Begrünung“ sowie der „Schaffung von zusätzlichem Wohnraum“ konnten mit dieser Maßnahme umgesetzt werden.

Als nicht durchführbar erwies sich die Sanierung im Teilbereich westlich der Seerosenstraße dagegen mit Blick auf die privaten Gebäude, da hier keinerlei Interesse der Eigentümer an einer geförderten Modernisierung bestand. Die im Rahmen des Landessanierungsprogramms bewilligten Finanzmittel sind zwischenzeitlich für Maßnahmen im östlichen, nicht zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereich des Sanierungsgebiets ausbezahlt worden oder durch Verträge gebunden. Eine Möglichkeit zur Förderung neuer Projekte besteht somit nicht mehr.

Die Zulässigkeit der Aufhebung der Sanierungssatzung nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt sich aus § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Für den östlichen Teilbereich ist die Aufhebung derzeit noch nicht möglich, weil sich hier noch Maßnahmen in der Durchführung befinden.

Das Sanierungsverfahren Vaihingen 2 -Kelterberg- wurde als vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsbetrag darf daher von den Grundstückseigentümern nicht erhoben werden.

In dem aufzuhebenden Teilgebiet wurden Kosten für Ordnungsmaßnahmen in Höhe von 202.180,00 € ausgegeben. Diese wurden aus dem Landessanierungsprogramm (LSP) mit Fördermitteln in Höhe von 121.308,00 € (60 %) bezuschusst. Einnahmen sind in diesem Teilgebiet nicht angefallen.

Die restlichen Finanzmittel werden für die Modernisierung des städtischen Gebäudes Ernst-Kachel-Straße 2a benötigt und abgerufen.

Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung für den Teilbereich westlich der Seerosenstraße des Sanierungsgebiets Vaihingen 2 -Kelterberg- 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) für diesen Teilbereich.

Innerhalb von 6 Monaten nach der Aufhebung der Sanierungssatzung soll die Abrechnung gegenüber dem Regierungspräsidium erfolgen.