

Stuttgart, 11.07.2017

## **Sanierung Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße- Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB**

### **Beschlussvorlage**

| Vorlage an                       | zur              | Sitzungsart      | Sitzungstermin |
|----------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Einbringung      | nicht öffentlich | 26.09.2017     |
| Bezirksbeirat Vaihingen          | Beratung         | öffentlich       | 10.10.2017     |
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Vorberatung      | öffentlich       | 17.10.2017     |
| Verwaltungsausschuss             | Vorberatung      | öffentlich       | 25.10.2017     |
| Gemeinderat                      | Beschlussfassung | öffentlich       | 26.10.2017     |

### **Beschlussantrag**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von §142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung in seiner Sitzung am ... folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße- beschlossen:

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

Im Stadtbezirk Vaihingen wird das nachfolgend näher beschriebene Gebiet als Sanierungsgebiet

#### **Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-**

förmlich festgelegt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt

im Norden durch die nördliche und östliche Grenze des Rathausplatzes, die nördliche Grenze des Flurstücks (Flst.) 236, die westliche Grenze des Flst. 242, die westliche Grenze der Lombacher Straße, die südliche Grenze des Lutzwegs,

im Osten durch die westliche Grenze der Haugstraße und die östliche Grenze der Herrenberger Straße - ausgenommen sind die Grundstücke Emilianstraße 31-35 (nur ungerade Hausnummern) sowie Herrenberger Straße 12-28 (nur gerade Hausnummern),

im Süden durch die südöstliche Grenze des Flst. 1196, durch die nördlichen Grenzen der Flste. 1194/7 und 1194/4,

im Westen durch die westlichen Grenzen der Robert-Koch-Straße und des Vaihinger Markts.

Maßgebend ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 30. Mai 2017. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

## **§ 2 Durchführungsfrist**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren und somit bis 31. Dezember 2032 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 gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

## **Kurzfassung der Begründung**

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ist für den oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Diese wird dem Gemeinderat separat zur Beschlussfassung vorgelegt.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Ein Förderantrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) für das Programmjahr 2017 wurde 2016 von der Verwaltung gestellt. Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 7,4 Mio. € (unrentierliche Ausgaben).

Der Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart über einen Förderrahmen von 1,66 Mio. € vom 3. April 2017 liegt vor.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan

## **Ausführliche Begründung**

Auf den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom 4. Oktober 2016 wird Bezug genommen.

Darin werden dem Gebiet städtebauliche Missstände bescheinigt:

- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund von Defiziten im Wohnumfeld
- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände bei Wohngebäuden
- Trading-down Symptome in den Erdgeschosszonen (Leerstand, Fehl- und Mindernutzung, Vergnügungsstätten u. a.)
- Gestalterische Defizite im öffentlichen Stadtraum allgemein, Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des Verkehrs, Barrierewirkung verkehrsbelasteter Straßen
- Funktionale und gestalterische Mängel wichtiger Platz- und Freiflächen sowie zentraler Zugänge sowohl in die Ortsmitte wie auch am Bahnhof, fehlende Aufenthaltsqualität

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zeigen, dass für das im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 30. Mai 2017 begrenzte Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich ist.

Übergeordnete Sanierungsziele sind die Stärkung der Wohnfunktion und der gewerblichen Nutzung sowie die Modernisierung von Gebäuden. Außerdem sollen gewerblich genutzte Flächen neu geordnet und öffentliche Räume aufgewertet werden.

### **1. Ziele der Sanierung**

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

- Stärkung und Verbesserung der Zentrumsfunktion und des Wohn- und Arbeitsumfelds
- Sicherung der wenigen historischen und sonstigen stadtbildprägenden Fassaden insbesondere im Hinblick auf eine energetische Sanierung
- Sicherung der Nutzungsmischung in der Vaihinger Mitte auch zur Gewährleistung ihrer Versorgungsfunktion als C-Zentrum
- Qualitative und funktionale Aufwertung der öffentlichen Räume
- Sicherung und Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten, z. B. platzbildende Raumkanten, identitätswirksame Blickbeziehungen und angemessene Gestaltung der Fassaden
- Städtebauliche Neuordnung und Nutzung der Entwicklungspotenziale des Bahnhofsvorplatzes mit zukunftsgerechten Mobilitätsangeboten
- Neuordnung definierter Entwicklungsbereiche (Haupt- / Haugstraße, Haupt- / Emiliensstraße, Robert-Koch-Straße) zur Wiedernutzung unter- und fehlgenutzter Grundstücke und zur Aufwertung der Stadtmitte
- Verhinderung der Ansiedlung von störenden Nutzungen wie z. B. Spielhallen oder ähnlichen Vergnügungseinrichtungen analog dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Vai 267) und soweit diese außerhalb des zukünftigen Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten liegen. Die Steuerung von Vergnügungseinrichtungen basiert auf der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption, die der Ausschuss für Umwelt und Technik am

27. März 2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen hat (GRDRs 670/2011).

## **2. Neuordnungskonzept**

Um die Sanierungsziele zu erreichen, sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verbesserung des Wohnumfelds, Sanierung / Modernisierung privater Bausubstanz unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen sowie unter Beachtung der Gebäudestrukturen und der Gebäudegestalt, Anpassung von Grundrissdefiziten an heutige Wohn- und Gewerbebedürfnisse, Behebung von Nutzungseinschränkungen
- Entsiegelung von Flächen und Vergrößerung grüngestalteter Quartiersinnenbereiche zur Verbesserung eingeschränkter Wohnqualität und des Stadtklimas
- Entzerrung der Gemengelagen zwischen Wohngebäuden und eher gewerblich genutzten Gebäuden
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Erdgeschosszonen durch gebietsverträgliche Nutzung zur Sicherung der gewachsenen gewerblichen Struktur.
- Stärkung und Aufwertung der Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen Vaihingen Mitte und Bahnhof
- Verbesserung der Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen wie z.B. Bezirksrathaus und Stadtteilbücherei über fußläufige Achsen (Robert-Koch-Straße, Herrenberger Straße, Stadtpark – Sigmundtstraße – Vaihinger Markt)
- Aufhebung funktionaler und gestalterischer Mängel im öffentlichen Raum durch Ausgleich der Nutzerinteressen: Aufenthaltsqualität, sichere Vernetzung für Fußgänger (wo möglich barrierefrei) und Radfahrer, Parkierungsangebote für Anwohner, Besucher und Gewerbebetreibende
- Neugestaltung der zentralen Plätze: Rathausplatz und Bahnhofsvorplatz
- Entwicklung und Umsetzung eines zukunftsfähigen Gesamtkonzepts für den Vaihinger Markt
- Förderung von Stadtgrün im öffentlichen Raum zur Minderung der Erhitzung durch Klimaauswirkungen
- Unterbindung von großflächiger Fremdwerbung über 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche an Gebäuden, da bei den genannten Werbeanlagen aufgrund ihrer großen Ansichtsfläche regelmäßig davon auszugehen ist, dass sie den genannten Sanierungszielen zuwider laufen. Werbung und Information zu öffentlichen und als gemeinnützig anerkannten Zwecken, etwa im Zusammenhang mit Wahlen, sollen nicht eingeschränkt werden.
- Unterbindung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die in Größe, Form und Gestaltung die Außenwirkung von Gebäuden und das Straßenbild beeinträchtigen und somit den Sanierungszielen entgegenstehen. Maßgeblich sind dabei die von den betroffenen Fassaden vorgegebenen Gestaltungsprinzipien, die daraus resultierende Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild des umgebenden städtischen Raums. Dabei ist die Vermeidung von Wettbewerbsnachteilen bei der Abwägung zu berücksichtigen.

## **3. Bürgerbeteiligung**

Zu Beginn der Beteiligung wurde von Mitte Mai bis Mitte Juni 2016 eine schriftliche Befragung durchgeführt. Hierzu wurden Fragebögen an Eigentümer, Haushalte und Betriebe verteilt.

Eine Bürgerbeteiligung in Form einer Öffentlichkeitsveranstaltung mit Workshop-Charakter erfolgte mit einem Entwurfsstand der Analyse von Mängeln und Missständen und des Neuordnungskonzepts am 26. Juli 2016 in der Alten Kelter Vaihingen. Dabei hatten die Bürger die Möglichkeit, aufgeteilt in drei Gruppen, die Entwürfe zu prüfen und Hinweise und Anregungen einzubringen. Für das abschließende Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden die wesentlichen Erkenntnisse nach einer entsprechenden Abwägung im Neuordnungskonzept berücksichtigt.

Ergänzend wurden Erkenntnisse und Anregungen aus den vorangegangenen übergeordneten Planungen (Struktur- und Rahmenplan Vaihingen) sowie Hinweise und Ideen von Personen, die aufgrund ihrer Funktion im Untersuchungsgebiet oder im Bezirk als sogenannte Schlüsselpersonen Auskunft über die örtliche Situation geben können, in den Planungsprozess mit eingebunden.

Zudem wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB beteiligt und ihre beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen abgefragt.

Es ist vorgesehen, die Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung und Umsetzung der Projekte fortzusetzen.

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

Die Gesamtfläche der vorbereitenden Untersuchung betrug 11 ha. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde vom beauftragten Büro empfohlen, einzelne Teile des Untersuchungsgebiets nicht in die Satzungsabgrenzung einzubeziehen, so dass das Sanierungsgebiet nun mit einer Fläche von 10,8 ha festgelegt wird.

#### **5. Wahl des Sanierungsverfahrens**

Auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften empfohlen.

Diese Einschätzung wurde durch die Prüfung des Stadtmessungsamts bestätigt.

#### **6. Sozialplan**

Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Wirken sich Maßnahmen nachteilig auf betroffene Mieter, Eigentümer oder Pächter aus, ist ein Sozialplan zu entwickeln und fortzuführen. Die Milderung nachteiliger Folgen ist gemeinsam mit den Betroffenen zu erörtern.

Entsprechend der Sanierungsziele besteht insbesondere die Möglichkeit, dass Wohnungsmieter oder Mieter von Gewerbeeinheiten von umfassenden Modernisierungen und vereinzelten Abbrüchen betroffen sein werden.

Betroffene Mieter und Eigentümer können persönliche Beratung und Unterstützung im Rahmen der Sozialplanung der Stadterneuerung in Anspruch nehmen.

Zu den Leistungen gehören:

- Vermittlung zwischen Mietern und Eigentümern mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung
- Hilfe bei der Suche nach Interims- und Ersatzwohnraum bzw. Ersatzstandorten
- Unterstützung beim Umzug nach den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien
- Unterstützung bei Betriebsverlagerungen

Über das Angebot zur Unterstützung werden die Betroffenen frühzeitig informiert.

## **7. Durchführungsfrist**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden. Diese Frist ist mit Beschluss der Sanierungssatzung festzulegen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass diese Frist in Stuttgart in der Regel eingehalten werden kann. Bei Bedarf kann die Frist jedoch, wie gesetzlich vorgesehen, durch Beschluss verlängert werden.

## **8. Kosten und Finanzierung**

Das Verfahren wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 3. April 2017 zunächst mit einer Landesfinanzhilfe von 1 Mio. € (Fördersatz von 60 %) in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Dies entspricht einem Förderrahmen von 1,66 Mio. €. Der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 0,66 Mio. €. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 7,4 Mio. € soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden. Dem entsprechend sind zur Umsetzung der Sanierungsziele Prioritäten zu setzen.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2016 bis 2021 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2017 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Teilhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung- kassenmäßig bereitgestellt. Die 2018 ff benötigten Finanzmittel werden für den Doppelhaushalt 2018/2019 angemeldet. Die Gesamtfinanzierung des Verfahrens erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2018 bis 2023 zum Doppelhaushalt 2018/2019.