

Stuttgart, 14.05.2014

## **Sanierung Stuttgart 30 -Gablenberg- Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	27.05.2014
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	25.06.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	01.07.2014
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	02.07.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.07.2014

### **Beschlussantrag**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der aktuell gültigen Fassung in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 30 -Gablenberg- beschlossen:

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

In Stuttgart-Ost wird das nachfolgend näher beschriebene Gebiet als Sanierungsgebiet

**Stuttgart 30 -Gablenberg-**  
förmlich festgelegt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt:

- im Norden durch die Kreuzung von Wagenburg-, Ostend- und Talstraße, die nordwestliche Grenze der Talstraße (Teil von Flurstück 10154/1) bis auf Höhe des Flurstücks 10249, die Einmündung der Klingenstraße (Teil von Flurstück 1716/4) nördlich von Gebäude Talstraße 14, ein Teil von Flurstück 10294/4 (Grünfläche) und die nordöstliche Grenze der Wagenburgstraße (Flurstück 1991/4)
- im Osten durch die südliche Grenze der Wagenburgstraße bis zur Kreuzung mit der Klingenstraße, die östliche Grenze der Klingenstraße im Abschnitt zwischen Wagenburg- und Pflasterackerstraße, die nördliche Grenze der Pflasterackerstraße bis zur

Kreuzung mit der Bergstraße, die Flurstücke 10435/5, 10435/1 (Bergstraße 116 und 118) sowie die Flurstücke 10435/2, 10435/4, 11065/5, 11065/4 und 11065/1 westlich der Hornbergstraße, die Gartengrundstücke am Höhenweg von Flurstück 11059 bis zum Flurstück 11040/2, die Flurstücke 11040/1 bis 11092/2 an der Einmündung der Buchwaldstaffel, die Flurstücke 2312/1 bis 2300/19 an der westlichen Grenze des Anna-Blos-Weg

- im Süden durch die Neue Straße auf Höhe der Gebäude Neue Straße 9/2 und 14 B, die nördliche Grenze des Flurstücks 2286/5, die Gablenberger Hauptstraße auf Höhe der Gebäude Gablenberger Hauptstraße 129 sowie 134 und 132, die Einmündung der Aspergstraße
- im Westen durch die westliche Grenze der Aspergstraße bis zu den Gebäuden Aspergstraße 40 und 37, das Flurstück 2149/2, die westlichen Grundstücke an der Gablenberger Hauptstraße bis zur Kreuzung mit der Wagenburgstraße, ferner das Grundstück Bussenstraße 1

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 2. April 2014. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage 2 beigefügt.

## **§ 2 Durchführungsfrist**

Die Sanierung soll innerhalb einer Frist von 15 Jahren, das heißt bis 31. Dezember 2029 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 Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## **Veränderungssperre nach § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)**

Der Bau der Bahnstrecke „Zuführung Ober- und Untertürkheim“ ist planfestgestellt. Die Strecke verläuft im Bereich Aspergstraße, Friedhof, Petruskirche, Schlöblestraße, Libanonstraße und Bergstraße. Es besteht eine Veränderungssperre nach § 19 AEG. Auf den von der Planfeststellung betroffenen Flächen dürfen keine wesentlich wertsteigernden Maßnahmen oder die Baumaßnahme erheblich erschwerende Veränderungen vorgenommen werden.

## **Kurzfassung der Begründung**

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vom 16. Juli 2013 ist für den oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Mit Brief vom 2. April 2014 hat Staatssekretär Ingo Rust (MdL) vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft mitgeteilt, dass das Gebiet Stuttgart 30 -Gablenberg- in das Bundes-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ zunächst mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 1,7 Mio. € (Fördersatz von 60 %) aufgenommen wird. Ein Bewilligungsbescheid wurde noch nicht erteilt, da dieser unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung für die Bundesfinanzhilfen steht. Der Bundeshaushalt 2014 und die entsprechende Verwaltungsvorschrift zur Städtebauförderung werden erst nach den Haushaltsberatungen des Deutschen Bundestages beschlossen. Die Finanzhilfe in Höhe von 1,7 Mio. € entspricht einem Förderrahmen von rd. 2,83 Mio. €; der städtische Anteil von 40 % beträgt somit rd. 1,13 Mio. €. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 5,657 Mio. € soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden. In der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2018 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die in den Haushaltsjahren 2014/2015 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung- kassenmäßig bereitgestellt. Die Gesamtfinanzierung des Verfahrens erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2015 bis 2020 zum Doppelhaushalt 2016/2017.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan

## **Ausführliche Begründung**

Auf den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom 16. Juli 2013 (GRDRs 290/2013) wird Bezug genommen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass für das im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 02. April 2014 begrenzte Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich ist.

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

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

- Qualitative Verbesserung der öffentlichen (Straßen-) Räume in Gestaltung und Funktion
- Erhalt der umfassenden Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen, wohnverträglichem Gewerbe sowie kulturellen Einrichtungen
- Sicherung und Stärkung als Wohnstandort
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Stärkung der Identität in Stadtstruktur und Stadtbildqualität, Erhalt der ortstypischen Merkmale
- Unterbindung von großflächiger Fremdwerbung von über 2 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 zuwiderlaufen. 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.

### **2. Neuordnungskonzept**

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

- Entrée Gablenberg - Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Wagenburg-/ Ostend-/Gablenberger Hauptstraße mit Verbesserung der Fußwegequerungen
- Stadtraumfolgen Gablenberger Hauptstraße (schrittweise Herstellung einer Folge von Raumaufweitungen an der Westseite der Gablenberger Hauptstraße in beengten Situationen)
- Umgestaltung der Gablenberger Hauptstraße - abschnittsweise umfeldverträgliche Umgestaltung zum attraktiven Geschäftsbereich entsprechend dem Lärmaktionsplan

Stuttgart 2009 und dem Verkehrsberuhigungs- und Lärminderungskonzept Stuttgart-Ost 2011

- Verbesserung der Radwegführung in der Klingenstraße
- Weiterentwicklung des Schulstandorts der Grund- und Werkrealschule Gablenberg - Öffnung in das Stadtquartier durch Umgestaltung der Außenbereiche, Schaffen eines Bolzplatzes, bauliche Erweiterungen
- Panoramahöhenpark auf der Bergseite zwischen Nonnenwaldstraße und Buchwaldstaffel
- Schaffung von Lösungen für den ruhenden Verkehr
- Zeitgemäßes Wohnen und Wohnbauergänzungen z. B. in der Berg- und Klingenstraße
- Entwicklung von Standorten für weitere Kinderbetreuungsmöglichkeiten

### **3. Bürgerbeteiligung**

Zur frühzeitigen Information und Einbindung der Bürgerschaft wurde am 1. Oktober 2012 eine öffentliche Auftaktveranstaltung in der Grund- und Werkrealschule Gablenberg durchgeführt. In der gut besuchten Veranstaltung wurden die neuen Formen der Bürgerbeteiligung und die Ziele und Zwecke der vorbereitenden Untersuchungen erläutert. In einem offenen Bürgerdialog erfolgte eine Themensammlung zu Problemschwerpunkten und Handlungsansätzen i. V. mit einer regen Diskussion. Abschließend wurden interessierte Bürger aufgefordert, in einer Begleitgruppe den weiteren Fortgang der vorbereitenden Untersuchungen zu begleiten und bei Umsetzung von künftigen Stadt-sanierungsmaßnahmen mitzuwirken. Die installierte Begleitgruppe hat in einer Sitzung am 5. März 2013 Entwicklungsschwerpunkte und Maßnahmenansätze intensiv diskutiert. Die Ergebnisse wurden in die Zielsetzungen zur Stadt-sanierung aufgenommen. Insgesamt konnte eine große Akzeptanz der Bürgerschaft zum geplanten Stadt-sanierungsprozess und eine breite Beteiligungsbereitschaft festgestellt werden. Analog zu anderen Gebieten im bisherigen Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf - Die Soziale Stadt“ soll auch hier ein professionelles Stadtteilmanagement eingerichtet werden, um die Bürgerbeteiligung zu koordinieren.

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

Mit GRDRs 290/2013 wurde eine Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets mit insgesamt ca. 53,9 ha vorgeschlagen. Aufgrund bisheriger Erfahrungen, insbesondere in Bezug auf den zu erwartenden Förderrahmen, wurde darüber hinaus vorgeschlagen, das Gebiet in zwei Durchführungsabschnitte aufzuteilen. Für die Teilfläche 1 „östlich der Gablenberger Hauptstraße“ (ca. 24,4 ha) wurde in einem ersten Schritt ein Förderantrag zum Programmjahr 2014 gestellt, der nunmehr zur Bewilligung vorgesehen ist (siehe Kosten und Finanzierung). Für die Teilfläche 2 „westlich der Gablenberger Hauptstraße“ (ca. 29,5 ha) ist ein Förderantrag in einem der folgenden Programmjahre vorgesehen.

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

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

Diese Einschätzung wurde durch die Prüfung des Stadtmessungsamt bestätigt.

## **6. Sozialplan**

Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Ein Sozialplan für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter ist zu entwickeln und fortzuführen.

Zur Vermeidung bzw. Milderung nachteiliger Auswirkungen während der Dauer der Sanierung müssen die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse der Betroffenen, ihre Wohnbedürfnisse, soziale Verpflichtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt werden. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten erforderlichenfalls Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen bzw. bei dessen Beschaffung behilflich sein. Gleiches gilt bei eventuell notwendigen Betriebsverlagerungen. Die Sanierungsbetroffenen erhalten Unterstützung beim Umzug nach den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien.

## **7. Durchführungsfrist**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden. Diese Frist ist mit dem 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**

Mit Brief vom 2. April 2014 hat Staatssekretär Ingo Rust (MdL) vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft mitgeteilt, dass das Gebiet Stuttgart 30 -Gablenberg- in das Bundes-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ zunächst mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 1,7 Mio. € (Fördersatz von 60 %) aufgenommen wird. Ein Bewilligungsbescheid wurde noch nicht erteilt, da dieser unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung für die Bundesfinanzhilfen steht. Der Bundeshaushalt 2014 und die entsprechende Verwaltungsvorschrift zur Städtebauförderung werden erst nach den Haushaltsberatungen des Deutschen Bundestages beschlossen. Die Finanzhilfe in Höhe von 1,7 Mio. € entspricht einem Förderrahmen von rd. 2,83 Mio. €; der städtische Anteil von 40 % beträgt somit rd. 1,13 Mio. €. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 5,657 Mio. € soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden.

Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 5,657 Mio. € (unrentierliche Ausgaben). Der nunmehr bewilligte Förderrahmen beträgt rd. 2,83 Mio. €. Das bedeutet, dass bei der Umsetzung der Sanierungsziele Prioritäten gesetzt werden müssen. Es ist allerdings geplant, zu einem späteren Zeitpunkt einen Antrag auf Erhöhung des Förderrahmens zu stellen.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2018 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die in den Haushaltsjahren 2014/2015 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung- kassenmäßig bereitgestellt.

Die Gesamtfinanzierung des Verfahrens erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2015 bis 2020 zum Doppelhaushalt 2016/2017.