

## Mitteilung

im: **Südstadtausschuss**

---

**Betreff: Südstadt; B27 / Erdgeschossnutzungen im Entwicklungsbereich**

Bezug: 531/2006

Anlagen: --- Bezeichnung: ---

---

### **Die Verwaltung teilt mit:**

Mit dieser Vorlage beantwortet die Verwaltung die Punkte 5, 6 und 8 des Antrags der SPD-Fraktion 531/2006. Die Punkte 1, 2 und 4 werden im Verkehrsplanungs- und Umweltausschuss behandelt, der Punkt 3 im Verkehrsbeirat der SVT sowie der Punkt 7 im Aufsichtsrat der WIT.

Zu Punkt 5: Zwischen der Stuttgarter Straße neu und der B 27 befinden sich im Bereich Loretto-West ein Park- und ein Grünstreifen. Zudem gibt es entlang der B 27 einen durchgängigen öffentlichen Gehweg, der das Hechinger Eck und die Paulinenstraße verbindet. Die Verwaltung kann daher in diesem Bereich keine besondere Gefährdung für Kinder erkennen, die den Bau eines Zaunes rechtfertigen würde. Es ist für alle Fußgänger möglich, die nördlichen Gehwege in der Stuttgarter Straße neu zu benutzen, die in einem Abstand von mindestens fünfzehn Metern von der B 27 laufen.

Zu Punkt 6: Die entsprechenden Gulli-Deckel befinden sich auf einer Bundesstraße, liegen jedoch in städtischer Zuständigkeit. Die Erschütterungen können behoben werden, indem die Gullideckel angehoben werden. Die Verwaltung wird diese Maßnahme mit dem für Bundesstraßen zuständigen Straßenbauamt abklären und voraussichtlich noch in 2007 mit Mitteln durchführen.

Zu Punkt 8: Es gibt im Entwicklungsbereich eine größere Anzahl von Wohnungen im Erdgeschoss. Diese lassen sich in folgende Kategorien unterteilen:

- Wohnungen, die vor allem in den Anfangszeiten der Entwicklungsmaßnahme (1996 – 1998) und hier vor allem Bauträgern zugestanden wurden (Archy Nova, GfB, Projekt 14 Ostbau usw.)
- Wohnungen in den EG-Bereichen, die zu den privaten Innenhöfen orientiert sind. In der Regel sind hier in der anderen Hälfte des EG (zum öffentlichen Raum hin) Gewerbeflächen vorhanden.
- In Einzelfällen barrierefreie Wohnungen für Behinderte, insbesondere in Gebäuden ohne Aufzug.
- In Fällen, bei denen
  - a) nachweislich über einen langen Zeitraum (ca. 2 – 3 Jahre) versucht wurde, die Gewerbeflächen zu verkaufen oder zu vermieten,
  - b) und es städtebaulich vertretbar ist (z.B. nicht an hochfrequentierten öffentlichen Räumen).
- In Fällen, in denen aufgrund der Bautätigkeit in der Nachbarschaft eine gewerbliche Vermietung nicht möglich ist, hier jedoch nur befristet,
- In einigen Sockelgeschossen von Altbauten, z.B. in den Studentenwohnungen im Frz. Viertel.
- sowie in Fällen, in denen die Wohnnutzung und die Gewerbenutzung eng miteinander verbunden sind (z.B. Atelierwohnungen).

Grundsätzlich ist die Gewerbenutzung im Entwicklungsbereich nicht öffentlich-rechtlich, z.B. über den Bebauungsplan, gesichert, sondern privatrechtlich in den Kaufverträgen zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern festgelegt. Eine vom Vertrag abweichende Nutzung ist mit Vertragsstrafen sanktioniert, die bislang noch nicht eingefordert, jedoch in mehreren Fällen angedroht wurden. Oft ergeben sich Anfragen für Nutzungsänderungen im Zusammenhang mit anstehenden Verkäufen, für die eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Die Entscheidung, ob in einem der o.g. Fälle eine Ausnahme von der gewerblichen Nutzung im EG möglich ist, wird in der Regel von der Verwaltung getroffen. Die Verwaltung versucht hierbei, das grundsätzliche Prinzip der kleinteiligen Nutzungsmischung aufrechtzuerhalten, unzumutbare Härten jedoch zu vermeiden. In besonderen Fällen und im Zusammenhang mit Neuplanungen werden die städtischen Gremien beteiligt, z.B. werden bei Grundstücksverkäufen grundsätzlich die Aufteilung des EG und die voraussichtlichen Nutzungen dargestellt.