

**Einladung
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
im Bebauungsplanverfahren
" Daimlerstraße " Nr. 34.3 in Ditzingen-Schöckingen
sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans 2015
der Stadt Ditzingen im Parallelverfahren**

und

**Einladung
zur Information über das Sanierungsgebiet
" Industriegebiet Schöckingen "**

Der Gemeinderat der Stadt Ditzingen hat in seiner Sitzung am 02. März 2010 auf der Grundlage des § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung beschlossen für den Bebauungsplan " Daimlerstraße " Nr. 34.3 und die parallele Flächennutzungsplanänderung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Um die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans und die daraus voraussichtlich resultierenden Auswirkungen frühzeitig darzustellen findet

am 25. März 2010 um 18:30 Uhr
in der Verwaltungsstelle Schöckingen (Schlossstraße 21)

eine Informationsveranstaltung statt. Bei dieser Veranstaltung haben alle interessierte Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Der Bebauungsplanentwurf wird erst nach dieser Beteiligung ausgearbeitet.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wird zudem über den Stand der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet " Industriegebiet Schöckingen " informiert. Die Koppelung von Öffentlichkeitsbeteiligung und Sanierungsinformation erfolgt aufgrund des engen inhaltlichen Zusammenhangs, der zwischen Bebauungsplan und Stadtsanierung besteht. Auch zur Sanierung besteht die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben und Fragen zu erörtern.

**Allgemeine Erläuterungen
zum Sanierungsgebiet " Industriegebiet Schöckingen "
und
zur Aufstellung des Bebauungsplans
" Daimlerstraße " Nr. 34.3 in Ditzingen-Schöckingen
sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans 2015**

a) Sanierung " Industriegebiet Schöckingen ": Förmliche Festlegung

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet

rechtskräftig. Zugleich werden hierdurch die detaillierten Voruntersuchungen abgeschlossen. Diese sogenannte " Vorbereitende Untersuchung " hat – nach Abwägung der wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen, ökologischen und stadtplanerischen Gesichtspunkte – ergeben, dass das Gebiet als Industriestandort keine Zukunftsperspektive besitzt. Vielmehr sprechen die vorhandenen naturräumlichen Potenziale wie das bestehende Siedlungsgefüge in Schöckingen für seine Konversion in ein Wohngebiet. In einem zunächst auf acht Jahre angelegten Prozess soll daher aus dem Industriegebiet ein lebendiges Wohnquartier entwickelt werden. Hierfür sind folgende Maßnahmen erforderlich, die gemeinsam mit den Eigentümern und Anliegern erreicht werden sollen:

- ♣ Verlagerung von wohnunverträglichen Gewerbebetriebe an andere Ditzinger Standorte
- ♣ Planungsrechtliche Rückstufung des Industriegebietes in eine wohnverträglichere Nutzungsart / Verschiebung des Nutzungsschwerpunktes in Richtung Wohnen
- ♣ Abschließende Umwandlung des Industriegebiets in ein Wohngebiet

Diesen drei vorrangigen Maßnahmen stehen die nachfolgenden Aufwertungsziele zur Seite:

- ♣ Verbesserung der Wohnsituation und des -umfeldes
- ♣ Erneuerung / Verbesserung der Erschließungsstraßen
- ♣ Erneuerung der infrastrukturellen Erschließung
- ♣ Verbesserung der ökologischen Qualitäten
- ♣ Verbesserung der Zugänglichkeit zur freien Landschaft
- ♣ Modernisierung der bestehenden Wohngebäude
- ♣ ggf. Umnutzung von Gewerbebauten zu Wohnzwecken
- ♣ Verbesserung der gestalterischen Qualität
- ♣ Einfügung der Neuplanung in das Ortsbildes

Im Rahmen der Sanierung besteht für die Grundstückseigentümer die Möglichkeit – auf Grundlage der gleichfalls vom Gemeinderat beschlossen " Richtlinien zur Förderung von Privaten Modernisierungs-, Ordnungs- und Umzugsmaßnahmen " – einen öffentlichen Zuschuss für private Gebäudemodernisierungen und Instandsetzungen sowie für Abbrüche und Umzüge zu erhalten. Bei Modernisierungen können – bei einer maximalen Förderhöhe von 50.000 EUR – bis zu 30% der Gesamtkosten als Zuschuss gewährt werden. Bei Abbrüchen und Umzügen sind – bei einer maximalen Förderhöhe von 200.000 EUR – sämtliche Kosten zuschussfähig. Außer einem Sanierungszuschuss können die Grundstückseigentümer zudem eine steuerliche Abschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) in Anspruch nehmen.

Mit der Rechtskraft des Sanierungsgebietes bedürfen zugleich sämtliche Rechts- und Grundstücksgeschäfte, wie auch Baumaßnahmen und Mietverträge von mehr als einjähriger Dauer einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Diese Genehmigung erteilt die Stadt, sie dient vor allem der Transparenz der im Gebiet durchgeführten Vorhaben und Rechtsgeschäfte. Die Genehmigung kann nur dann versagt werden, wenn durch das Vorhaben / Rechtsgeschäft die Sanierung unmöglich gemacht, wesentlich erschwert oder es ihren Zielen und Zwecken zuwider läuft. Aus dem Beschluss der Sanierungssatzung ergibt sich zudem ein allgemeines Vorkaufsrecht für die Stadt, welches die bereits heute bestehende Vorkaufsrechtssatzung ablöst.

Wenn Sie weitere Informationen wünschen, Frage haben oder an einer Förderung interessiert sind, wenden Sie sich bitte an Frau Kaiser im Stadtbauamt Ditzingen, Am Laien 1, 71254

Ditzingen, Tel. 07156 / 164-236.

b) Bebauungsplan " Daimlerstraße ": Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans " Daimlerstraße " wird die planungsrechtliche Grundlage für die Umwandlung des heutigen Industriegebietes in ein Wohngebiet geschaffen. Im Einzelnen werden mit der Bauleitplanung die nachfolgenden Ziele und Zwecke verfolgt, wobei die angestrebte Konversion gemeinsam mit der Stadtsanierung, d.h. unter Einbeziehung und Mitwirkung der Eigentümer und Anlieger erreicht werden soll:

- ♣ Verlagerung von bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Nachnutzung der freiwerdenden Flächen im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung für Wohnzwecke.
- ♣ Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in den benachbarten Wohngebieten sowie Herstellung solcher innerhalb des Geltungsbereichs.
- ♣ Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung im Geltungsbereich und Minimierung der Eingriffe in die vorhandene Parzellenstruktur.
- ♣ Reaktivierung der vorhandenen Bausubstanz durch Modernisierung, Umnutzung und Umbau.
- ♣ Verbesserung der baulichen Qualität und Aufwertung des Ortsbildes.
- ♣ Verbesserung der Wohnsituation und des -umfeldes sowie der Verkehrserschließung durch Straßenumgestaltung und -neubau sowie der Anlage von Quartiersplätzen.
- ♣ Erneuerung der infrastrukturellen Erschließung, insbesondere der Entwässerung im Trennsystem.
- ♣ Verbesserung der ökologischen Qualitäten im Gebiet.
- ♣ Verbesserung der Zugänglichkeit und der Vernetzung mit der freien Landschaft.

c) Flächennutzungsplan: Änderung im Parallelverfahren

In dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2015 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Ditzingen ist der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans " Daimlerstraße " als " einzuschränkende gewerbliche Baufläche " (GEE) dargestellt. Nunmehr sehen die bauleitplanerischen Ziele eine Umwandlung in ein Wohngebiet vor. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche demnach als Wohnbaufläche (W) darzustellen.

Diese Änderung des Flächennutzungsplans wird im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt (nach § 8 Abs. 3 BauGB); d.h. die Änderung des Flächennutzungsplans wird zeitgleich mit der Bauleitplanung erarbeitet und zur Rechtskraft gebracht.