

Stuttgart, 09.11.2022

Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Bezeichnung Milieuschutzsatzung 05 -Leonhardsviertel- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	06.12.2022
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	12.12.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	13.12.2022

Beschlussantrag

1. Die soziale Erhaltungssatzung mit der Bezeichnung Milieuschutzsatzung 05 -Leonhardsviertel- ist aufzustellen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.
2. Maßgebend für den Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 8. August 2022.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Voruntersuchung beauftragt.

Begründung

Als eines der ältesten Viertel Stuttgarts hat das Leonhardsviertel den Charakter eines historischen Altstadtviertels mit vielen unter Denkmalschutz stehenden Häusern. Heutzutage ist das Leonhardsviertel zwar vor allem als Ausgehviertel und Rotlichtbezirk bekannt, allerdings befindet sich dort auch ein relevanter Wohnungsbestand. Die vorhandene Nutzung ist stark durchmischt. Am 16. Mai 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan Stgt 293 gefasst. Anlass hierfür war die Herausnahme eines Bereichs des Leonhardsviertels aus dem Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart Mitte - Stgt 265.5“. Ziel der Planung von Stgt 293 ist es, das Leonhardsviertel in seinem Charakter als historisches Altstadtviertel zu stärken. Spezielles Augenmerk lag hierbei auf dem Erhalt der historischen, kleinteiligen Körnung des Viertels. Die ursprüngliche Charakteristik des Leonhardsviertels sollte wiederhergestellt und eine ausgewogene Nutzungsmischung, mit Stärkung

der Wohnnutzung und Neuregelung von Vergnügungsstätten, angestrebt werden. Es war beabsichtigt, die Art der Nutzung von der heute geltenden Baustaffel 1 der Ortsbausatzung von 1935 in ein Mischgebiet oder in ein Urbanes Gebiet gemäß BauNVO zu ändern. Auf Grund der zwischenzeitlich angestellten Überlegungen für die städtebauliche Entwicklung der Leonhardsvorstadt, mit einer gemeinsamen Betrachtung von Leonhards- und Bohnenviertel und diversen großen Projekten innerhalb der Leonhardsvorstadt, soll das Verfahren Stgt 293 in dieser Form vorerst nicht weitergeführt werden.

Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten jedoch sollen unabhängig davon für den aus der Vergnügungsstättensatzung Stuttgart Mitte Stgt 265.5 ausgestanzten Bereich definiert werden, so dass für diesen Bereich der Bebauungsplan Stgt 265.6 zur Auslegung geführt werden soll. Hierfür wurde im Dezember 2021 eine Gemeinderatsvorlage eingebracht (GRDRs 840/2021), diese bzw. die Festsetzungen zu den Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben werden derzeit noch in den politischen Gremien diskutiert.

Aktuell sind im Umfeld des Untersuchungsgebiets (Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses) verschiedene größere Projekte geplant, beispielsweise der neue Stadtraum B14, die Umgestaltung/Neuordnung des Züblin-Parkhaus-Areals (Neue Mitte Leonhardsvorstadt) und am Standort des Breuninger-Parkhauses ein „Smart Mobility Hub“ und das Haus für Film und Medien. Zudem werden derzeit vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch für das direkt angrenzende Gebiet Stuttgart 33 -Katharinenplatz- durchgeführt.

Diese Entwicklungen legen die Vermutung nahe, dass die Attraktivität des Leonhardsviertels steigt und der Gebäudebestand modernisiert und teurer als bisher vermietet wird. Eine Verdrängung der aktuell wohnhaften Bevölkerung sowie daraus resultierende negative städtebauliche Folgen sind daher möglich. Bereits die bisherige Analyse zur Gebietsabgrenzung verdeutlicht, dass einzelne Faktoren, die eine Verdrängung der Wohnbevölkerung begünstigen könnten, im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Die Untersuchung der Eigentumsverhältnisse zeigt, dass sich ein erheblicher Anteil der Gebäude in überwiegend privaten Einzeleigentum befindet. Einzeleigentum kann leichter weiterverkauft, luxussaniert und/oder von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, da keine Zustimmung anderer Eigentümer notwendig ist. Auch der bereits untersuchte Zustand der Gebäude deutet auf ein vorhandenes Aufwertungspotenzial hin.

Mit Hilfe der Voruntersuchung sollen diese ersten Erkenntnisse umfassend und detaillierter untersucht werden. Die vermutete Gefahr einer Verdrängung der gewachsenen Wohnbevölkerung soll durch Untersuchungen zu deren sozialen Zusammensetzung, ihrer wirtschaftlichen Situation (Verdrängungspotenzial), dem Aufwertungsdruck sowie zur Gebäudesituation (Aufwertungspotenzial) verifiziert werden. Hierzu sollen neben der Analyse von Sekundärdaten auch Primärdaten durch Haushaltsbefragungen erhoben werden.

Auf Basis der Voruntersuchung soll gegebenenfalls durch den Gemeinderat die Entscheidung über den Beschluss einer Satzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB getroffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist erforderlich, um bereits während der Durchführung der Voruntersuchung unter Berücksichtigung von § 172 Abs. 2 BauGB von den Möglichkeiten der Regelungen des § 15 Abs. 1 BauGB zur Zurückstellung genehmigungspflichti-

ger Vorhaben und zur vorläufigen Untersagung nicht genehmigungspflichtiger Vorhaben für zwölf Monate Gebrauch machen zu können, und so ggf. negative Entwicklungstendenzen bereits während der Satzungsaufstellung zu verhindern.

Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses liegt vollständig innerhalb des Stadterneuerungsvorranggebiets SVG 4 -Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße-. Die Festlegung eines Stadterneuerungsvorranggebiets erfolgte im Anschluss an das aufgehobene Sanierungsgebiet Stuttgart 9 -Leonhardsviertel-. Das SVG dient in diesem Bereich der Verstetigung der Sanierungserfolge, nicht der Vorbereitung eines neuerlichen Sanierungsverfahrens. Ein Zielkonflikt zwischen dem Stadterneuerungsvorranggebiet und der Milieuschutzsatzung besteht somit nicht.

Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses liegt zudem vollständig außerhalb des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen Stuttgart 33 -Katharinenplatz-. Daher besteht auch diesbezüglich kein Zielkonflikt.

Die Gebietsabgrenzung des Satzungsbeschlusses kann von der Gebietsabgrenzung des Aufstellungsbeschlusses abweichen, sofern dies nach der Voruntersuchung notwendig ist.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat SI
Referat SOS
Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 08/2022 der FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei: Leistbare Mieten im Leonhardsviertel sichern – Änderungsantrag zu GR Drs 840/2021

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

<Anlagen>