

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	473
		<b>TOP:</b>	20
	<b>Verhandlung</b>	<b>Drucksache:</b>	712/2020
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	01.12.2020		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	-		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Schmidt / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-" im Stadtbez. Stuttgart-Bad Cannstatt gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  - Einbringung -</b>		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 13.11.2020, GRDRs 712/2020, mit folgendem

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschließt aufgrund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) in der derzeit jeweils gültigen Fassung folgende Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet "Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-" im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt:

**§ 1  
Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) "Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-" im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

Im Osten durch die Taubenheimstraße von der Kreuzung mit der Kissinger Straße im Norden bis zur Kreuzung mit der Deckerstraße im Süden. Im Süden durch die Deckerstraße von der Kreuzung mit der Taubenheimstraße im Osten bis zur Einmündung der Karlsbader Straße im Westen. Im Westen durch die Karlsbader Straße zwischen der Einmündung in die Deckerstraße im Süden bis zur Kreuzung mit der Reichenhaller Straße im Norden, von dort durch die Reichenhaller Straße im Osten bis zur Kreuzung mit der Martin-Luther-Straße im Westen, von dort durch die Martin-Luther-Straße im Süden bis zur Kreuzung mit der Kissinger Straße im Norden und im Norden durch die Kissinger Straße zwischen der Kreuzung mit der Martin-Luther-Straße im Westen bis zur Kreuzung mit der Taubenheimstraße im Osten.

Maßgebend für den Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 05.10.2020.

## **§ 2 Erhaltungsziele**

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

## **§ 3 Genehmigungspflichten**

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, bedarf der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i. V. m. der Umwandlungsverordnung (UmwandVO) des Landes Baden-Württemberg vom 05.11.2013).

## **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### **Verfahrenshinweise:**

#### **1. Genehmigungsverfahren**

1.1. Es ist ein Antrag auf Genehmigung zu stellen.

1.2. Für Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, ist der Antrag beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, einzureichen. Dort wird auch über die Genehmigungsfähigkeit entschieden.

1.3. Für Vorhaben, die auch baurechtlich genehmigungspflichtig sind, ist ein Bauantrag beim Baurechtsamt einzureichen. Über die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags entscheidet das Baurechtsamt im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen.

1.4. Anträge zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, sind ebenfalls beim Baurechtsamt einzureichen. Auch diese Anträge werden durch das Baurechtsamt im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen beschieden.

## 2. Ordnungswidrigkeiten

2.1 Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer innerhalb des Geltungsbereichs der "Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-" im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die Genehmigung nach § 3 dieser Satzung eingeholt zu haben.

2.2 Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

## 3. Ausnahmen

§ 3 dieser Satzung ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 lit. a) BauGB bezeichneten Zwecken öffentlichen Bedarfsträgern dienen, und nicht auf die in § 26 Nr. 2 lit. b) BauGB bezeichneten Grundstücke von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts. Das Amt für Stadtplanung und Wohnen unterrichtet die Bedarfsträger der von der "Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-" im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt betroffenen Grundstücke. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne des § 3 dieser Satzung, hat er dies der Landeshauptstadt Stuttgart anzuzeigen.

Die Beratungsunterlage ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Pläne zu der im Betreff genannten Angelegenheit sind im Sitzungssaal ausgehängt.

StRin Bulle-Schmid (CDU) erklärt, die vor Kurzem beschlossene Milieuschutzsatzung für das Nordbahnhofviertel sei richtig, da hier das Verhältnis stimme. Dies sei in Seelberg nicht der Fall. Dort würden viele private Eigentümer getroffen, obwohl sie keine überhöhten Mieten verlangten. Die Diskussion sei durch das Verhalten der Wohnbaugesellschaft verursacht worden. Sie schlage daher vor, die Satzung nur für die Gebiete auszuweisen, auf denen sich die Häuser der Wohnbaugesellschaft befänden. In dieser Form könne sie der Vorlage zustimmen.

Diese Einwendungen kann StR Pitschel (90/GRÜNE) nicht nachvollziehen. Seelberg sei in der Tat ein Wohngebiet, in dem "viele passt", was die nachbarschaftlichen Strukturen, die Haushaltszusammensetzung und die soziale Durchmischung angehe. Wenn eine soziale Erhaltungssatzung erlassen werde, gehe es jedoch nicht darum, einzelne Wohnbaugesellschaften in die Pflicht zu nehmen, sondern die Zusammensetzung der schutzwürdigen Bevölkerung zu bewahren. Das Gutachten sage deutlich, dass es hohe Mietsteigerungen und einen Aufwertungsdruck gebe; das Verdrängungspotenzial im Wohngebiet sei unzweifelhaft vorhanden. Des Weiteren sei ein hohes Umwandlungspotenzial in Wohneigentum dargestellt. Mit der Aufsiedelung im benachbarten NeckarPark rechne er nicht mit einer Verbesserung der Situation. Aus diesem Grund sei es richtig,

mit der sozialen Erhaltungssatzung der städtischen Verantwortung nachzukommen, die gewachsenen Bevölkerungsstrukturen zu schützen. Genehmigungen für nötige Maßnahmen, die private Vermieter umsetzen wollten, werde die Stadt selbstverständlich weiter aussprechen. Er erwarte gerne die Anregungen aus dem Bezirksbeirat.

Für StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) hat das Gutachten die Notwendigkeit einer Milieuschutzsatzung nachgewiesen. Wenn sich alle korrekt verhielten, ergäben sich auch für private Vermieter keinerlei Nachteile. Er plädiere für weitere derartige Vorlagen, um die Bevölkerung in Stuttgart grundsätzlich zu schützen. Im Vergleich zu anderen Städten sei in Stuttgart bisher sehr sparsam mit Eingriffen ins Eigentum umgegangen worden. Das Allgemeinwohlinteresse vonseiten der Stadt zu definieren, sei ein wichtiges Vorhaben - auch für andere Stadtteile, wo Ähnliches bevorstehe.

BM Pätzold verweist auf den Auftrag des Rates für diese Milieuschutzsatzung. Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchung sei das Gebiet geändert worden. Die Abgrenzung halte er fachlich für richtig und notwendig.

Dem Beitrag von StRin Bulle-Schmid kann sich StR Zeeb (FW) anschließen. Er habe kein Problem mit Erhaltungssatzungen, wo sie nötig und geboten seien. Allerdings dürfe nicht nach dem Gießkannenprinzip verfahren werden. Private Vermieter würden bestraft und in diese Satzung "hineingepresst".

Diesen Ausführungen kann sich StR Goller (AfD) anschließen. Milieuschutzsatzungen seien lediglich für kleine Bereiche vorgesehen, die durch externe Drücke geändert würden. In einem dynamischen Gebiet wie Stuttgart halte er die Abwägung des Bevölkerungsschutzes gegenüber der marktwirtschaftlichen Freiheit für falsch.

Die Satzung diene dazu, zukünftigen Fehlentwicklungen einen Riegel vorzuschieben, so der Vorsitzende. Der Gesetzgeber habe aus gutem Grund eine Voruntersuchung vor eine mögliche Satzung gesetzt. Diese habe in diesem Fall einen kleineren Bereich ergeben. Unter anderem sollten spekulative Grundstücksverkäufe vermieden werden. Bestandhalter, - "auch normale schwäbische Vermieter" -, hätten nichts zu befürchten, da diese in der Regel nicht verkaufen, sondern das Eigentum in der Familie beließen.

Dieser Begründung kann StR Goller nicht zustimmen. Einzelpersonen würden durch die Hintertür in ihrer Lebensplanung eingeschränkt.

BM Pätzold stellt fest:

Die GRDRs 712/2020 ist bei 9 Ja- und 6 Gegenstimmen einggebracht.

Zur Beurkundung

Schmidt / fr

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)  
weg. STA, GR
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. Referat AKR  
Haupt- und Personalamt
  3. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)
  4. Referat SOS  
Statistisches Amt (2)
  5. Referat JB  
Schulverwaltungsamt (2)  
Jugendamt (2)
  6. Referat SI  
Sozialamt (2)
  7. Referat T  
Stadtmessungsamt
  8. BezA Bad Cannstatt
  9. Rechnungsprüfungsamt
  10. L/OB-K
  11. Hauptaktei
  
- III.
  1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
  2. CDU-Fraktion
  3. Fraktionsgemeinschaft Die FRAKTION  
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
  4. SPD-Fraktion
  5. FDP-Fraktion
  6. Fraktion FW
  7. AfD-Fraktion
  8. Fraktionsgemeinschaft PULS