

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	190
		<b>TOP:</b>	1a
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	255/2017
		<b>GZ:</b>	StU
<b>Sitzungstermin:</b>	16.05.2017		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Fricke, Herr Dr. Kron (beide ASS)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Sabbagh / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Zeitstufenliste Wohnen - Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart Sachstandsbericht 2016</b>		

Vorgang: Ausschuss für Umwelt und Technik vom 09.05.2017, öffentlich, Nr. 174

Ergebnis: Vertagung

Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 12.05.2017, öffentlich, Nr. 45

Ergebnis: Kenntnisnahme

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Städtebau und Umwelt vom 12.04.2017, GRDRs 255/2017.

Weitere Beratungsunterlage ist die Querliste mit der "Übersicht zu den Anträgen der Fraktionen zum Wohnungsbau". Sie ist dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

Dabei weist Herr Fricke darauf hin, dass die im Antrag Nr. 36/2017 gelisteten Punkte 1 bis 4 in der Querliste die Nrn. 2 bis 5 erhalten hätten, da das Gebiet Schafhaus als lfd. Nr. 1 geführt werde.

Zunächst erläutert Herr Fricke die Querliste anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt ist. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

Er schickt voraus, grundsätzlich gehe es um planungsmethodische Fragen zur Schaffung verbesserten Planrechts, um mehr Wohnungsbau in der Innenentwicklung zu ermöglichen: urbanes Gebiet, beschleunigte Verfahren im Außenbereich nach § 13 b BauGB. Mischgebiete und Wohngebiete mit geringer Dichte sollten nochmals überprüft werden. Außerdem gehe es um einen ganzen Katalog von standortlichen Beurteilungen, basierend auf den Anträgen Nrn. 100/2016 und 209/2016 des Gemeinderats. Auf Anregung von StR Zeeb (FW) werden die lfd. Nrn. der Querliste jeweils einzeln vorgestellt und diskutiert.

#### Lfd. Nr. 1

Nach dem Bericht von Herrn Fricke regt StR Ozasek (SÖS-LINKE-PluS) an, das jeweilige Gebiet zu visualisieren und kurz auch darüber zu informieren, wie es im Flächennutzungsplan ausgewiesen sei, welche schutzwürdigen Güter berührt seien und welche Bodengüte vorliege. Um über einzelne Vorhaben abstimmen zu können, benötige seine Fraktionsgemeinschaft mehr Hintergrundinformationen zur ökologischen Seite. Allein der dargestellte Verfahrensgang reiche für eine Entscheidung nicht aus. Hierzu merkt BM Pätzold an, die Verwaltung bereite das Thema Erschließung gerade ausführlich vor. Er bietet an, erst dann zu entscheiden.

Mit Verweis auf den gemeinsamen Antrag betont StR Körner (SPD), der Gemeinderat müsse nun das politische Wollen deutlich machen bzw. entscheiden. Dieser Aussage schließt sich StR Hill (CDU) uneingeschränkt an. Gegenüber StR Ozasek erklärt er, die Vorlage habe einen Vorlauf von einem halben Jahr. Es sei klar gewesen, dass der UTA darüber entscheiden müsse.

Dagegen ist für StRin Schiener (90/GRÜNE) eine Abstimmung über das Gebiet Schafhaus problematisch. Immerhin enthalte die nach dem Antrag fertiggestellte Zeitstufenliste ein Potenzial von 25.000 Wohneinheiten (WE). Von diesen könne man ja die 250 WE abziehen. Für sie stelle sich die Frage, ob man die Verwaltung für diesen Außenbereich binden solle, statt das Potenzial im Innenbereich anzugehen. Deshalb müsse vor einer Abstimmung über alle in der Zeitstufenliste aufgelisteten Projekte diskutiert werden.

StR Zeeb erinnert daran, dass der Antrag seit dem letzten Jahr vorliege und die Verwaltung viel Zeit für die Bearbeitung gehabt habe. Dafür bedankt er sich explizit bei Herrn Fricke. Völlig unverständlich sei ihm jedoch, wenn angesichts der täglich beklagten fehlenden - auch bezahlbaren - Wohnungen dennoch nicht abgestimmt werden solle. Es gehe darum, der Verwaltung zu signalisieren, welches Gebiet weiterverfolgt werde und welches nicht. Deshalb fordere er nun die Abstimmung.

Die Verwaltung müsse dem Gremium die notwendigen Informationen beibringen, so StR Ozasek, damit dieses entscheiden könne. Er sehe sich aufgrund der von der Ver-

waltung zur Verfügung gestellten Vorlage nicht in der Lage, die Abwägung zu treffen. Falls die Fraktionen auf einer sofortigen Abstimmung beharrten, müsse er die Verwaltung auffordern, die notwendigen Informationen zur Nutzung der Flächen im Bestand, zu schutzwürdigen Gütern, zur Bodengüte, zum Artenschutz und zur Klimafunktion beizubringen, und wenn man bis Mitternacht tagen müsse.

StR Conz (FDP) unterstreicht, dass das Thema lange präsent sei und es nun um eine politische Entscheidung gehe.

Die Diskussion überrascht StR Kotz (CDU). Das Baugebiet sei Teil der Zeitstufenliste, die vom grünen Baubürgermeister fortgeführt werde. Bisher habe die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN keinen Antrag gestellt, dieses Gebiet aus der Zeitstufenliste zu streichen. Nun solle nichts anderes erreicht werden, als dass die vorliegende gute Planung weiterbearbeitet werde. Die von StR Ozasek zu Recht aufgeworfenen Fragen kämen erst im Laufe des Verfahrens. Dann werde man wie in jedem Bebauungsplanverfahren die einzelnen Interessen gegeneinander abwägen und eine Entscheidung treffen. Diesen regulären Weg werde man auch im aktuellen Fall beschreiten.

Zur Kritik am Verfahren 2009 erklärt StR Winter (90/GRÜNE), damals habe es gute Gründe gegeben, das Gebiet zurückzustellen. Es sei auch im Stadtbezirk Mühlhausen höchst umstritten. Er betont gegenüber StR Zeeb, dass diese 250 WE nur einen Bruchteil der insgesamt 25.000 darstellten. Seine Fraktion bleibe im Gegensatz zur SPD bei ihrer ablehnenden Haltung, da sich dieses Gebiet auf der grünen Wiese befinde. Die Entscheidung sei damals nicht "handstreichartig" gefallen, sondern man habe Bürgeranhörungen etc. veranstaltet.

StR Hill rechnet mit Blick auf die aktuelle Zeitstufenliste vor, dass 73 % der 2.500 WE Zuwachs in den letzten zwei Jahren auf kleinteiligen Flächen entstanden seien. Er plädiert für eine Abstimmung, bei der es ja jedem unbenommen sei, dagegen zu stimmen. Seine Fraktion wolle der Verwaltung den Auftrag erteilen, auf der Basis der vorgelegten Planung das Verfahren voranzutreiben.

StR Körner bestätigt, dass die Verwaltung hier einen Zielbeschluss benötige. Deshalb gehe es nicht nur um eine bestimmte Zahl zusätzlicher Wohnungen, sondern auch darum, diese Entscheidung auch bei problematischen Grundstücken der Zeitstufenliste gegenüber der Bevölkerung zu vertreten. Dies müsse auch die Verwaltungsspitze einhalten.

Er räumt ein, dass seine Fraktion 2009 eine andere Position bezogen habe. Doch habe sich seither der Wohnungsmarkt in Stuttgart dramatisch verändert. Im Übrigen wolle die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN nur in Stuttgart nicht auf der grünen Wiese bauen, für die Region gelte dies aber offensichtlich nicht. Ebenfalls nicht konsequent erscheine ihm deren Haltung zum Bauvorhaben der Allianz in Stuttgart-Vaihingen, bei dem eine bislang nicht bebaute Fläche bebaut werden solle. Angesichts der dringend benötigten 230 bis 250 WE stimme seine Fraktion zu und fordere, dass die Erschließung so gelöst werden müsse, dass Alt-Mühlhausen vom Durchgangsverkehr entlastet werde.

StR Klingler (AfD) signalisiert Zustimmung zum Antrag.

Das Projekt sei in Mühlhausen damals umstritten gewesen, so StR Fuhrmann (CDU), was aber daran gelegen habe, dass eine Erschließung nur im Bestandsnetz geplant gewesen sei. Die Gegner hätten sich nicht gegen die Bebauung, sondern gegen die zusätzliche Verkehrsbelastung ausgesprochen. Mit dem Antrag habe man beide Positionen erfasst.

Gegenüber StR Körner betont StR Winter, seine Fraktion differenziere zwischen Kunstrasen-, Wiesen- und Ackerflächen. Sie habe umfangreiche Anträge zur Innenentwicklung gestellt.

StR Ozasek erinnert daran, dass sich sowohl Bundes- als auch Landesregierung zum Nullflächenwachstum verpflichtet hätten. Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen auf der grünen Wiese bedeuteten privilegiertes Wohnen für wohlhabende Schichten, das seine Fraktionsgemeinschaft ablehne. Zudem erzeuge man mit dieser "Planung aus dem letzten Jahrtausend" die Verkehrsprobleme der Zukunft, da auf die Familienphase eine extrem niedrige Einwohnerdichte folge. Die aktuelle Zeitstufenliste weise laut Herrn Fricke nur die Hälfte der möglichen WE auf, wahrscheinlich wären 50.000 WE möglich. Der mittelfristige Zuwachs von ca. 60.000 Menschen nach Stuttgart entspreche 10 % der aktuellen Stadtbevölkerung. Das könne man durch eine höhere Brutto-Wohndichte von ca. 100 Einwohnern/Hektar im Innenbereich erreichen. Hier gebe es noch viele aufgelockerte, dörfliche Strukturen. Oft würde es schon reichen, aus einem Vollgeschoss zwei Vollgeschosse zu machen. Da es sich um eine Grundsatzentscheidung handle, beharre er darauf, dass die Vertreter der Ämter über die ökologischen Schäden berichten, die in diesen Gebieten erzeugt würden.

BM Pätzold erklärt, es gehe aktuell um einen Fortführungsentscheid für die Planung. Da der ursprüngliche Auslegungsbeschluss ein gewisses Alter habe, müssten die Umweltprüfungen, Fachgutachten, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneuert und nochmals eingearbeitet werden. Er berichtet kurz zur Vorgeschichte der Vorlage. 2011 sei die Vorlage mit dem Auslegungsbeschluss zurückgestellt worden. Jetzt sollten die Planungen wieder aufgenommen und die Pläne aktualisiert werden. Dabei müsse auch über die Erschließung und die Anwendung von SIM entschieden werden. Die Verwaltung werde dann einen Bericht zum aktuellen Ablauf vorlegen.

StR Dr. Schertlen (STd) erklärt sich mit einer weiteren Prüfung einverstanden, was er aber noch nicht mit einer Zustimmung verknüpfe. Er halte eine Bebauung an dieser Stelle eventuell für vertretbar und eine höhere Dichte hier für stadtklimatologisch verträglicher als eine Bebauung des Rosensteinviertels.

Einerseits gebe es hier in Stuttgart-West sehr dicht besiedelte, andererseits aber auch dörfliche Gebiete, merkt StR Klingler an, die man aber so lassen sollte. Das mache das Besondere an Stuttgart aus und habe Vorteile für Klima, Flora und Fauna. Nachverdichtung müsse im Einzelfall geprüft werden.

Auf Wunsch von StRin Schiener führt BM Pätzold aus, das Bebauungsplanverfahren würde zwei bis drei Jahre in Anspruch nehmen. Wie lange die Umlegung - mit Einbeziehung von SIM - dauern werde, könne man noch nicht sagen. Zum gemeinsamen Antrag Nr. 408/2016 erklärt er, wenn die Planungen wieder aufgenommen würden, steige die Verwaltung in die Vorbereitung ein. Sie werde die Fachgutachten beauftragen, die Beteiligung vor Ort anstoßen, das Thema SIM nochmals bearbeiten und dem Ausschuss dann einen Vorschlag vorlegen. Er gehe davon aus, dass auf der Grundlage der

aktuell vorliegenden Dichte weitergeplant werde. Im weiteren Verfahren sei dann immer noch offen, ob ggf. eine höhere Dichte gewünscht werde.

Er stellt fest:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt mit 10 Ja- und 6 Nein-Stimmen mehrheitlich dafür, die Planungen zum Gebiet Schafhaus wiederaufzunehmen. StR Dr. Schertlen nimmt an der Abstimmung nicht teil.

Herr Fricke erläutert weiter anhand der Präsentation. Mit Blick auf Antrag Nr. 36/2017 fasst er zusammen, außer dem Gebiet Schafhaus gebe es noch weitere 20 Gebiete. Bei 10 Standorten - die lfdn. Nrn. 4 bis 7 und 14 - seien Plan- oder Vermarktungsverfahren in Bearbeitung, bei den lfdn. Nrn. 9 bis 13 bestehe ein Baurecht bzw. sei es in Aussicht gestellt. Bei 2 bis 3 Standorten - Böckinger Straße, Hausenring und Pfisterer-Areal - könne erst längerfristig gebaut werden. Bei diesen 13 Standorten gebe es keinen neuen Sachstand gegenüber den Anträgen Nrn. 100/2016 und 209/2016. Weitere 8 Gebiete würden im Hinblick auf die Eignung für Wohnungsbau oder besondere Wohnformen sehr unterschiedlich eingeschätzt, außerdem gebe es konkurrierende Bedarfsanmeldungen der Fachämter. Bei den lfdn. Nrn. 18 bis 21 sehe man derzeit kein Potenzial für den Wohnungsbau, jedoch werde dies geprüft. Er sagt einen Bericht über die Ergebnisse im Ausschuss zu, sobald diese vorlägen.

#### Lfd. Nr. 2

BM Pätzold ergänzt die Ausführungen von Herrn Fricke dahingehend, dass das Walz-Areal zurzeit als Fläche für einen zusätzlichen Betriebshof der SSB geprüft werde. Eine Entscheidung könne erst nach Abschluss der Prüfung - wahrscheinlich vor der Sommerpause - getroffen werden.

Früher hätten sich viele eine Wohnbebauung auf diesem Areal gewünscht, erklärt StR Zeeb. Mittlerweile gebe es dort Zwischennutzungen. Er erinnert an das seit Langem geforderte Konzept für den Bereich westlich der Solitudestraße, das immer noch nicht vorliege. Angesichts der aktuellen Situation sollte sich der Ausschuss möglichst zum Wohnungsbau bekennen.

StRin Munk (90/GRÜNE) legt dar, im Zusammenhang mit dem Thema Wohnen seien dem Ausschuss die Lärm-Isophonen vom Sportplatz sowie der Stadtbahntrasse und der Straße vorgelegt worden. Das Gebiet sei nur für eine Mischnutzung geeignet, lediglich ein winziger Zwickel bliebe für Wohnen übrig. Sie spricht sich für eine Gesamtbetrachtung von der einen Stadtbahnhaltestelle zur anderen aus, in der unter anderem die Bedarfe des Sportvereins berücksichtigt würden. Vorrangig müsse allerdings der Bedarf für die SSB geklärt werden. An die Stadträtin wendet sich StR Zeeb mit dem Hinweis, vor Jahren sei in einer städtebaulichen Planung festgestellt worden, dass auf dem Areal alles möglich sei. Ein Gutachten von Horstmann + Berger habe die Maßnahmen dargestellt, mit denen Wohnungsbau machbar sei. Grundsätzlich hätte seine Fraktion gerne ein Konzept für die westliche Solitudestraße vom Zubringer zur B295 bis zur Kurve an der Solitude-/Engelbergstraße.

Lärm sei in einer Großstadt immer vorhanden, betont StR Conz, weshalb in erster Linie Mischgebiete ausgewiesen würden. Nicht nachvollziehen könne er, dass plötzlich ein

vierter SSB-Betriebshof notwendig sei. Seine Gruppierung wolle an dieser Stelle eine Wohnnutzung. Hierzu merkt BM Pätzold an, spätestens der Klausursitzung des SSB-Aufsichtsrates sei bekannt, dass die SSB einen vierten Betriebshof im Stuttgarter Norden brauche. Die Entscheidung zwischen mehreren Optionen hänge mit dem Ausbau des ÖPNV zusammen.

Auf die Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung im Januar 2017 weist StR Körner hin. Damit solle künftig mehr Sportlärm zulässig sein, was auch für das Walz-Areal relevant sei. Er betont, dass für seine Fraktion Wohnen auf diesem Areal eine hohe Priorität habe. Zugleich sehe sie aber auch die Notwendigkeit eines weiteren SSB-Betriebshofs, würde es aber vorziehen, wenn sich dieser in einem Außenbereich realisieren ließe. StR Hill schließt sich an. Die Verwaltung müsse nun so schnell wie möglich Klarheit schaffen.

StR Dr. Schertlen verweist auf seinen in der Vorwoche gestellten Antrag, die Mittel für einen vierten Betriebshof dafür zu verwenden, die Stadtbahnen 24 Stunden/Tag fahren zu lassen. Er plädiert ebenfalls dafür, das Walz-Areal für Wohnbebauung zu prüfen.

Absolute Priorität habe für seine Fraktionsgemeinschaft der dringend benötigte vierte Betriebshof der SSB im nordwestlichen Quadranten, unterstreicht StR Ozasek. Doch müsse die Prüfung ergebnisoffen sein.

Auch StR Klingler betont die Notwendigkeit des vierten Betriebshofs, für den sonst noch das Pfostenwäldle und ein hochwertiger Acker zwischen Bundesstraße und Jugendhaus in Weilimdorf zur Verfügung stünden. Dagegen sei das Walz-Areal versiegelt und damit hervorragend für den Betriebshof geeignet.

StR Körner regt an, den Betriebshof auch bei den Nachbargemeinden, z. B. Korntal-Münchingen oder Gerlingen, anzusprechen. Schließlich profitierten diese auch von der Stadtbahn. Diesen Vorschlag sieht StR Klingler als unrealistisch an.

BM Pätzold stellt fest:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt mit 14 Ja- und 3 Nein-Stimmen mehrheitlich zu, dass ein Prüfauftrag, inwieweit auf dem Walz-Areal Wohnen auch unter den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen machbar ist, erteilt wird.

Er sagt einen Bericht der Verwaltung hierzu im Anschluss an den Bericht zum Betriebshof zu.

### Lfd. Nr. 3

Auf Nachfrage von StR Zeeb informiert BM Pätzold, er halte Wohnen für besondere Bedarfsgruppen auch für Wohnen. Ob der angemeldete Bedarf berücksichtigt werde, sei noch in der verwaltungsinternen Abstimmung. Im Rahmen der Planung werde über die Nutzung entschieden.

StR Pantisano (SÖS-LINKE-PluS) übt grundsätzliche Kritik am Verfahren. Die Präsentation sei als Grundlage für eine Entscheidung extrem dünn. Nicht jeder ehrenamtliche Stadtrat habe Zeit, sich alle Grundstücke anzuschauen und deren Entwicklung in den letzten 20 Jahren zu recherchieren. Hierzu erklärt BM Pätzold, Grundlage bilde eine

Liste von Anträgen aus verschiedenen Fraktionen des Gemeinderats. Diesen zufolge sollten die teilweise schon länger diskutierten Flächen dargestellt und der Entscheidungsbedarf angegeben werden. Die unter der lfd. Nr. 3 aufgelistete Fläche werde momentan lediglich geprüft. Eine Entscheidung stehe erst dann an, wenn der Bebauungsplan geändert werden solle. Der Sachstand und das weitere Verfahren seien in der Querliste erläutert. Eine Mehrheit des Ausschusses habe diese Darstellung beschlossen. Da das Thema auch im Ältestenrat angesprochen worden sei, hätte StR Pantisano dort seine Kritik äußern sollen. Er stellt klar, dass die meisten aufgelisteten Gebiete in Bearbeitung seien. Es stehe den Fraktionen frei, die Herausnahme von Flächen aus dem Verfahren zu beantragen. Gegenüber StR Pantisano, der exakt definierte Flächen als Entscheidungsgrundlage fordert, erklärt BM Pätzold, in der Querliste sei die Flurstücknummer jeweils angegeben, darüber hinaus seien viele der Flächen bereits in Zusammenhang mit dem Antrag von 2016 ausführlich dargestellt worden. Die Mitglieder des Gemeinderats hätten unbeschränkten Zugriff zum System Geo-Line Plus, das die Flächen enthalte. Gegenwärtig stehe keine Entscheidung an, sondern es gehe lediglich um eine Information, wie mit den Gebieten verfahren werden solle bzw. wie ihr Status sei.

StR Pantisanos Verfahrenskritik wird von StR Hill mit Nachdruck zurückgewiesen. Es sei doch völlig klar, dass es hier um Grundsatzentscheidungen und nicht um finale Beschlüsse gehe. BM Pätzold erklärt, dass die Flächen, die im Verfahren seien und keiner Entscheidung bedürften, angesichts der 35 lfdn. Nrn. nur in einer Übersicht dargestellt worden seien. Er bietet an, nach dem Bericht zum Verfahrensstand bei den Nummern, bei denen es keiner Entscheidung bedürfe, den Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan bzw. Flurkataster für die weitere Beratung nochmals darzulegen. Mit Ausnahme der Gebiete Schafhaus und Walz-Areal solle, wie beantragt, nur zum aktuellen Planungsstand innerhalb der Verwaltung berichtet werden. Zum weiteren Verfahren sollten Prüfaufträge erteilt werden.

Er stellt Kenntnisnahme fest.

#### Lfd. Nr. 4

StR Ozasek bittet um die schriftliche Stellungnahme des Amts für Umweltschutz zur Hochwassergefährdung. Diese sagt BM Pätzold zu. Auf Nachfrage von StRin Munk informiert Herr Fricke, das Amt für Liegenschaften und Wohnen suche derzeit einen Bauträger. Ob das Amt für Liegenschaften und Wohnen das private Grundstück erwerben wolle, sei nicht bekannt, ergänzt BM Pätzold gegenüber StR Zeeb. Man werde aber nachfragen. Ebenso nimmt er die Anregung von StR Körner auf, zu prüfen, ob man eine Wohnungsbaugenossenschaft einbeziehen könnte.

#### Lfd. Nrn. 5 und 6

Herr Fricke erläutert die Querliste.

#### Lfd. Nr. 7

Herr Fricke informiert, der Bebauungsplan sei sehr weit vorangeschritten. Die Baulandkommission habe dem SIM zugestimmt, die entsprechenden Lasten seien auf die verschiedenen Bauträger verteilt. Das Verfahren stehe kurz vor dem Abschluss. Das Ge-

biet werde voraussichtlich 2018 mit einem erklecklichen Anteil an gefördertem Wohnungsbau entwickelt.

#### Lfd. Nr. 8

Die Erläuterungen durch Herrn Fricke werden von BM Pätzold mit dem Hinweis auf Gespräche mit dem Grözinger-Haus über dessen Zukunft auf diesem Gelände ergänzt.

#### Lfd. Nr. 9

Herr Fricke weist darauf hin, dass hier keine zeitnahe Realisierung erfolgen könne.

#### Lfd. Nr. 10

Herr Fricke berichtet, auf ein Schreiben der Verwaltung hätten die Eigentümer nicht reagiert.

StR Körner erklärt, wenn man den Wohnungsbau ernsthaft betreiben wolle, müsse man dies auch personell abbilden. Er bittet die Verwaltung, den Fraktionen rechtzeitig vor den Haushaltsplanberatungen den Bedarf mitzuteilen. Dabei erwarte er angesichts der von der Verwaltung formulierten wohnungspolitischen Ziele einen Verwaltungsvorschlag für den Haushalt.

StR Zeeb schließt sich an und weist darauf hin, dass die Abhängigkeit von Personalressourcen bei insgesamt acht lfdn. Nrn. genannt sei. Das bedeute im Klartext, dass all diese Flächen in den nächsten zehn Jahren nicht realisiert würden. Er wiederholt eine von ihm seit Jahren vorgebrachte Anregung, externe Planungs- und Vermessungsbüros in diese Aufgaben einzubinden. Die nötigen Kenntnisse zur Erstellung von Bebauungsplänen könnten ihnen in einem Wochenendseminar vermittelt werden. BM Pätzold legt dar, dass es bei den angesprochenen lfdn. Nrn. um Baulücken mit Baurecht gehe, bei denen die privaten Eigentümer zeitintensiv überzeugt werden müssten. Daran arbeite der Wohnungsbaukoordinator, Herr Hohbach, bereits. Auch StR Conz bittet um Aufschlüsselung des Personalbedarfs für die Haushaltsplanberatungen, z. B. um die genehmigten Bauverfahren um zehn Prozent zu steigern. BM Pätzold kündigt einen Vorschlag zu den Haushaltsplanberatungen an.

#### Lfd. Nrn. 11 bis 13

Auch hier, so Herr Fricke, hätten die Eigentümer auf das Schreiben der Stadt nicht geantwortet.

#### Lfd. Nr. 14

Mit einem neuen Bebauungsplan sollten dort 10 bis 12 zusätzliche WE erstellt werden können, so Herr Fricke.

#### Lfd. Nr. 15

BM Pätzold sagt gegenüber StR Körner einen Bericht zum weiteren Verfahren bezüglich des Ehrlichwegs zu.

#### Lfd. Nr. 16

Auf Nachfrage von StRin Gröger (SPD) bestätigt BM Pätzold, sein Referat stimme sich gerade mit den Referaten WFB und SI, das Wohnen für besondere Bedarfsgruppen angemeldet habe, ab. Dies unterstütze auch sein Referat.

#### Lfd. Nr. 17

BM Pätzold hebt hervor, aktuell werde nur die Nachverdichtung durch die SWSG vorgestellt, grundsätzlich solle der Bestand aber mit langfristiger Perspektive weiterentwickelt werden.

#### Lfd. Nr. 18

Zur Verlagerung der Tennisplätze habe sich das Amt für Sport und Bewegung geäußert, informiert Herr Fricke. Allerdings sei es mit Blick auf den Wohnungsbau nicht sinnvoll, nur einen Teil der Tennisplätze zu verlagern, da dann die Lärmproblematik bestehen bleibe. Die Verwaltung gehe davon aus, dass sich der Tennisclub Muckensturm sehr mit dem Standort identifiziere. Tendenziell favorisiere die Stadt Wohnungsbau an dieser Stelle nicht. StRin Gröger erinnert daran, dass man vor über 20 Jahren bereits diskutiert habe, wertvolle Wohnungsbaufäche dort für Wohnen zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund sei die Fläche in der Planung entsprechend reserviert worden. Doch müsse der Tennisclub zum Umzug motiviert werden.

#### Lfd. Nr. 19

Herr Fricke informiert über die Bemühungen des Amtes für Liegenschaften und Wohnen, weitere Grundstücke zu erwerben, um diesen Block neu zu ordnen. Dabei müsse der Parkierungsbedarf des Mineralbads Cannstatt berücksichtigt werden. Hier bittet StRin Gröger um Beschleunigung. Sie korrigiert die Stellungnahme der Verwaltung in Bezug auf die Parkplätze und verweist zusätzlich auf eine Kita. StR Peterhoff (90/GRÜNE) plädiert ebenfalls für eine Nachverdichtung an dieser sinnvollen Stelle. Die Grundstücksverhandlungen seien im Gange und das Thema solle weiterverfolgt werden, sagt BM Pätzold zu.

#### Lfd. Nr. 20

Herr Fricke erläutert die Stellungnahme der Verwaltung.

#### Lfd. Nr. 21

StR Zeeb regt an, die Fläche im Fokus zu behalten. Falls das Garten-, Friedhofs- und Forstamt irgendwann feststelle, auf diese Fläche verzichten zu können, könnte dann der Gemeinderat schnell benachrichtigt werden. BM Pätzold informiert, das Amt prüfe dies insgesamt und werde dann berichten.

#### Lfd. Nrn. 22 bis 26

Herr Fricke berichtet, bis auf zwei schwierige Einzelgrundstücke an der Rigaer und der Aldinger Straße, zu denen sich die Eigentümer nicht geäußert hätten, sehe die Verwaltung in Hofen und Neugereut insgesamt die Möglichkeit, 40 bis 45 WE zu schaffen. An

dieser Stelle wird aus dem Ausschuss Lob für die klare Darstellung in der Präsentation geäußert. In dieser Form hätte sich StR Pantisano auch die Präsentation zu den lfdn. Nrn. 1 bis 21 gewünscht.

BM Pätzold macht deutlich, dass die Stadt vom privaten Eigentümer abhängig sei. Wenn dieser sein Baurecht nicht nutzen wolle, seien der Stadt die Hände gebunden. Bei der lfd. Nr. 24 gehe es in erster Linie um die Höhe der Gebäude. StR Fuhrmann weist darauf hin, dass vor Ort an dieser Stelle Nachverdichtung nicht gewünscht sei. BM Pätzold erklärt, die Verwaltung habe eine Befreiung für eine GFZ von höchstens 1,4 in Aussicht gestellt. Für die Ortsdurchfahrt - Aldinger Straße und angrenzende Gebiete - sollten nach Ansicht von Herrn Fricke in einer Rahmenkonzeption sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Hier merkt BM Pätzold an, in Bezug auf Aufwertung liege die Priorität in Mühlhausen an einer anderen Stelle.

#### Lfd. Nr. 27

Herr Fricke berichtet ergänzend zur Querliste, die Verwaltung habe östlich des Hochhauses Wohnungsbau kritisch geprüft. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung neige die Verwaltung dazu, die Planung insbesondere auch wegen der isolierten Lage nicht weiter zu verfolgen. Wenn man eine kleinere Fläche prüfe und dabei den Sportlärm der benachbarten Sport- und Tennisanlage einbeziehe, wäre zu überlegen, ob nicht doch das eine oder andere Gebäude auf dieser Fläche errichtet werden könnte. Dies müsse planungsrechtlich geprüft werden. Hier müsse der Ausschuss entscheiden.

StR Winter dankt für den Zwischenbericht zu den Anträgen seiner Fraktion mit einem Umfang von knapp 1.000 WE. Für seine Fraktion seien diese Anträge vorerst erledigt, doch könne sie sich durchaus mittel- bis langfristig eine andere Stadtentwicklung in Mühlhausen vorstellen. Deshalb behalte sie sich vor, die Verwaltung ggf. um eine weitere Prüfung zu bitten und die Entwicklung - auch in Zusammenhang mit der Ortsmitte Mühlhausen - weiterzuverfolgen.

StR Zeeb ergänzt mit Blick auf das bestehende Hochhaus, wenn die Verwaltung Wohnungsbau auf dem Sportplatz für möglich halte, sollte dies bei Gelegenheit auch geprüft werden. StR Körner schließt sich an. Anlässlich der Diskussion auf Landesebene erklärt er, aus Sicht seiner Fraktion müsse der Waldabstand vielleicht nicht mehr ganz so streng vorgegeben werden. Er ermutigt die Verwaltung, in der Arbeitsgruppe auf Landesebene deutlich zu machen, dass die Stadt bei Vorgaben zum Waldabstand flexibler handeln könne. BM Pätzold würde ebenfalls einen geringeren Waldabstand befürworten, doch spielten hier Haftungsfragen eine Rolle, die zunächst geklärt werden müssten. Er fasst zusammen, dass auch bei einer Teilprüfung noch viele Fragen geklärt werden müssten. Dies greife die Verwaltung auf.

#### Lfd. Nr. 28

Herr Fricke erläutert die Stellungnahme der Verwaltung in der Querliste. BM Pätzold ergänzt, Grundlage für die Verwaltung seien die bisherigen Planungen. Bei einer neuen Planung und Entwicklung des Gebiets solle eine Bürgerbeteiligung eingerichtet werden. Das Gebiet solle in Anbetracht seiner Größe mit einem Wettbewerbsverfahren entwickelt werden.

StR Winter sieht eine "unglaubliche Chance" in diesem Gebiet. Auch StR Ozasek würde die Entwicklung dieses bedeutenden Areals begrüßen. Er weist darauf hin, dass die bestehenden Bauten aus Brandschutzgründen und wegen der schlechten Substanz teilweise nicht mehr nutzbar seien.

StR Kotz weist darauf hin, dass das Grundstück erst geräumt werden könne, wenn man für den Betriebshof der Stadtwerke eine Alternativfläche habe. Wenn das Grundstück der EnBW gehöre, habe die Stadt in Anbetracht ihres Umgangs mit der EnBW denkbar schlechte Karten, es zu erwerben, befürchtet StR Conz. Auch StR Körner plädiert dafür, die Zusammenarbeit mit der EnBW ehrlicher zu gestalten. Für das Quartier Stöckach liege ein fertiges Energiekonzept vor, das nicht umgesetzt werde, weil sein zentraler Bestandteil ein Wärmekonzept sei, für das man die EnBW brauche. Hier sollten der Ministerpräsident und OB Kuhn den Mut zu sinnvoller Energiepolitik aufbringen. Aber die EnBW habe noch weitere Grundstücke, die für Wohnungsbau nutzbar wären. Deshalb müsse man sich mit ihr einigen, und dafür müssten sich sowohl die Stadt als auch die EnBW bewegen.

Hier verweist BM Pätzold auf gesetzliche Regelungen und Positionen der Landesregierung, gleich welcher Couleur, und auf die Beteiligung an der EnBW. Es gebe aber Gespräche mit der EnBW insbesondere auch zum Thema Flächen und sonstige Flächen. Die Stadt sei vor allem an großen Flächen interessiert, um sie zu entwickeln. Selbstverständlich werde die EnBW ihre Flächen nicht verschenken. Der Interessenskonflikt sei bekannt. Er sagt weitere Berichte zu diesem Thema zu.

#### Lfd. Nr. 29

Wird später behandelt.

#### Lfd. Nr. 30

Herr Fricke erläutert die Stellungnahme der Verwaltung anhand der Präsentation. Sobald die Antwort des Landes vorliege, werde die Verwaltung im Ausschuss berichten, sagt BM Pätzold zu.

Der Ausschuss, so StR Winter, sei sehr an einer Realisierung interessiert und bitte deshalb, die Verhandlungen mit dem Land mit Nachdruck zu führen. Auf Nachfrage von StR Körner legt BM Pätzold dar, der UTA müsse, wenn die Grundstücke verfügbar seien, über die Änderung des Bebauungsplans entscheiden. Da es sich hierbei nicht um die einzigen Landesgrundstücke in der Stadt handle, lohne sich möglicherweise ein grundsätzlicher Austausch zwischen Stadt und Land über geeignete Grundstücke für den Wohnungsbau, regt Herr Fricke an.

#### Lfd. Nr. 31

Wird später behandelt.

#### Lfd. Nr. 32

Herr Fricke weist auf den bestehenden Rahmenplan von 1992 hin, der bereits eine hohe Grundstücksausnutzung zeige. Aktuell habe man dort vorwiegend Planrecht von 1997 mit Kerngebietnutzung MK, bei der nur 20 % Wohnen möglich sei. In den letzten

Jahren hätten sich die Vorstellungen im Hinblick auf die Wohnanteile an der Rosensteinstraße stark gewandelt. Grundstücke für Wohnzwecke aller Art seien planerisch vorbereitet und entwickelt worden, z. B. das Rosenstein-Carré, Wohnen für Studierende und ein Boarding House. Angesichts des in der gesamten Innenstadt boomenden Themas Wohnen müsse man über eine Änderung des Planungsrechts nachdenken. Dies hänge allerdings auch von der Mitwirkungsbereitschaft vieler Eigentümer ab. Die bisher an dieser Fläche Interessierten seien ausschließlich an Wohnungsbau aller Art interessiert gewesen. So gebe es nicht nur einen Konflikt mit den gewerblichen Randnutzungen, sondern man müsse sich grundsätzlich mit einer Änderung des Planrechts befassen.

In Anbetracht von 150 bis 200 möglichen WE sollten nach Ansicht von StRin Munk solche - im Übrigen brachliegenden - Flächen aufgegriffen werden. Das Projekt müsse vorangebracht werden. Deshalb spricht sie sich für die Weiterbearbeitung aus. StR Dr. Schertlen schließt sich an - gerade auch im Hinblick auf die künftige hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Ein Mischgebiet mit ordentlicher Wohnbebauung hält auch StR Conz für sinnvoll.

BM Pätzold fasst zusammen, die Verwaltung werde nochmals vertieft in den Blick nehmen, welche Themen abzuklären seien, und dem Ausschuss einen Vorschlag zum weiteren Verfahren präsentieren. Allerdings könne man mit der Bebauung erst starten, wenn S 21 fertiggestellt sei, da zuvor dort die Logistikstraße verlaufe und man für eine Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen ergreifen müsse.

Angesichts der großen möglichen Gewerbefläche regt StR Hill an, den Wohnanteil mit dem WA abzuklären. BM Pätzold sagt die Prüfung dieser Frage zu. Bisher gehe es nur darum, den 20 %igen Wohnanteil zu erhöhen, jedoch nicht auf 100 %. Weiterhin sollten in diesem Gebiet Wohnen und Arbeiten möglich sein. Gegenüber StR Dr. Schertlen führt er aus, eine neue Planung mache ein Lärmgutachten erforderlich, das auf Grundlage der aktuellen Situation erstellt werde. Dann komme man um zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nicht umhin. Herr Fricke ergänzt, im Rahmenplan für das Rosensteinviertel werde man diese Fragestellungen aufnehmen: Wie könne man Grundstücke in welcher Form, mit welcher Nutzungsart und mit welcher Ausnutzung weiterentwickeln, das Nutzungsgefüge, die Zuordnung von Wohnen und Arbeiten regeln, und was müsse verlagert oder umgesetzt werden?

### Lfd. Nr. 33

Nachdem Herr Fricke den Sachverhalt erläutert hat, weist StR Körner darauf hin, dass die Stadt, wenn sie eine wohnungspolitische Zielvorgabe habe, diese kommunizieren sollte, bevor die SSB mit der Vermarktung oder Entwicklung beginne. Falls der SSB daraus wirtschaftliche Nachteile entstünden, müsse die Stadt diese kompensieren. Das gesamte Grundstück müsse mittelbar über städtische Gesellschaften oder unmittelbar in städtischer Hand bleiben. StR Ozasek stimmt ihm zu.

BM Pätzold hält den Wunsch fest, dass die Stadt die Fläche erwerben und nach einer geänderten Planung darauf mehr Wohnungsbau realisieren solle. Dies werde er in den internen Gesprächen vertreten.

#### Lfd. Nr. 34

Angesichts vor allem der hohen Kosten schlägt Herr Fricke alternativ vor, die in der Zeitstufenliste vorhandenen Potenziale, wie etwa die neben dem schon entwickelten Baur-Areal gelegene Fläche der EnBW entlang der Poststraße zu realisieren. Dazu müsse man Verhandlungen mit der EnBW aufnehmen und in einen Lärmschutz investieren. Die vorhandenen technischen Denkmale seien in Betrieb und müssten bleiben. Diese Alternative sei auf jeden Fall kostengünstiger als ein Wohngebiet auf einer überdeckelten B10. Auch diese Fläche müsse in Zusammenhang mit der Entwicklung der EnBW-Fläche in Gaisburg gesehen werden, erklärt BM Pätzold. Die Stadt habe der EnBW in Vorgesprächen bereits vermittelt, dass sie dort Wohnungsbaupotenzial sehe.

Mit Blick auf die IBA weist StRin Munk darauf hin, dass man nach innovativen Ansätzen z. B. für die "Stadt am Fluss" schauen sollte. Die Schneise zwischen Wohnbebauung und Fluss müsse beseitigt werden. Die Überdeckung der B10 sei wichtig als Verbindungsachse, weshalb die Verwaltung hierfür verstärkt Arbeitspotenzial aufwenden sollte. Dies unterstützt StR Körner explizit. Ihn überrascht die negative Bewertung der Verwaltung, was den Deckel anbelangt. Immerhin habe sie die Machbarkeitsstudie für einen Deckel in Auftrag gegeben - als wichtige Begleitmaßnahme für den Rosensteintunnel. Die Studie sollte baldmöglichst abgeschlossen und im Ausschuss vorgestellt werden. Grundsätzlich sollte man für das Projekt "Stadt am Fluss" die Situation am Neckar prüfen. Hier sei der Stuttgarter Osten bislang wenig beteiligt. Problematisch sei der Höhenunterschied zum Fluss. Auch seine Fraktion sehe hier die Chance für einen sehr innovativen Ansatz und bitte deshalb um Weiterbearbeitung.

BM Pätzold sagt zu, die Machbarkeitsstudie im Ausschuss zu präsentieren. Das gesamte Thema B10 müsse diskutiert werden, so unter anderem auch die Zukunft der Kohlelagerflächen der EnBW. Die Zurückhaltung der Verwaltung erklärt er damit, dass es nicht nur um die Überdeckung gehe.

Abschließend werden die planungsmethodischen Fragen behandelt:

#### Lfd. Nrn. 29, 31 und 35

Herr Fricke erläutert die Stellungnahme der Verwaltung unter Verwendung der Präsentation. Herr Dr. Kron ergänzt, momentan beschäftigten sich die Juristen und Stadtplaner mit der Baurechtsnovelle. Es gehe nicht nur um das urbane Gebiet, sondern insgesamt um die Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt. Es beinhalte formale Dinge, z. B. betrage die öffentliche Auslegung statt einem Monat nun 30 Tage. Der Umweltbericht werde verschärft. Stadtplaner forderten schon seit zehn Jahren, das urbane Wohnen in der Stadt zu stärken. Einzelne Baugebiete wie Nordbahnhofstraße/Opel Staiger, Terrot-Areal oder Probstsee seien denn auch sehr verdichtet.

Nun gehe es um ein urbanes Mischgebiet. Zum Beispiel könne man im EG die Wohnnutzung ausschließen, um Gastronomie, Läden, Handwerksbetriebe und Praxen unterzubringen. Ein gewisser Anteil an gewerblichen Nutzungen müsse ebenso wie die Lärmschutzrichtlinien mitdiskutiert werden. Die Erhöhung der Tagwerte der TA-Lärm um 3 dB(A) bringe für das urbane Wohngebiet nicht viel, da der Messpunkt für die Lärmschutzrichtlinien außen - 50 cm vor den Fenstern - sitze. Die Umweltverbände hätten sich nicht darauf eingelassen, den Messpunkt nach innen zu verlegen. Sinnvoll wäre

eine damit einhergehende Fortschreibung der Verkehrslärmschutzrichtlinie DIN 18005 gewesen. Er fasst zusammen, dass es kein Allheilmittel darstelle, überall ein urbanes Gebiet auszuweisen, um höher und dichter bauen und damit mehr Wohnungen schaffen zu können. Das habe man bereits im Rahmen des bisherigen Planungsrechts ausgenutzt. Bei innerstädtischen Lagen - Bürgerhospital, Neckarpark, Rosenstein-Quartier etc. - müssten Möglichkeiten des urbanen Gebiets in Betracht gezogen werden.

Zur Außenentwicklung nach § 13 b berichtet er im Sinne der Präsentation. Ergänzend merkt er an, der Artenschutz müsse dennoch berücksichtigt werden. Dies allein sei mit immensem Aufwand verbunden. Es handle sich auch nicht nur um 10.000 m<sup>2</sup> Fläche, sondern dies sei die Netto-Baufläche. Insgesamt gehe es dabei um ca. 3 ha. Diese Gesetzesänderung "zur Probe" gelte bis 2019 und müsse spätestens 2021 mit einem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Insofern sollten nicht zu hohe Erwartungen in die Gesetzesänderung gelegt werden, dass damit schnell und viel gebaut werden könne. Die Planung brauche Zeit. Die Sonderregelung für Deutschland werde gegenwärtig juristisch geprüft. BM Pätzold kündigt an, das Thema urbane Gebiete zu prüfen. Die Verwaltung begrüße das zusätzliche Instrument.

StR Winter weist auf die großen Potenziale der Innenentwicklung hin, für die es einen breiten Konsens gebe. Es sei auch deutlich geworden, dass man, um große Schritte gehen zu können, mehr Personal brauche.

Die Bemühungen von Gemeinderat und Verwaltung haben nach Ansicht von StR Zeeb das "greifbare Weiterkommen" ermöglicht.

Auf Nachfrage von StR Ozasek führt BM Pätzold aus, die Verwaltung sei dabei, den ersten Vorschlag in Bezug auf die grundsätzliche Betrachtung der Gebiete abzuschließen. Er geht davon aus, dass die Verwaltung irgendwann nach der Sommerpause einen Vorschlag präsentiert, in welchen Gebieten nachverdichtet werden soll. Gegenüber StR Hill macht er deutlich, dass die Vorlage bereits im WA ausführlich diskutiert worden sei. Es handle sich um einen Zwischenbericht zum Stand 30.06.2016. Die aktuellen Beschlüsse schlugen sich in der nächsten Zeitstufenliste nieder.

Er sagt zu, den Mitgliedern des Ausschusses die Präsentation sowie die zusätzlichen Informationen zu übermitteln und stellt abschließend Kenntnisnahme fest.

Zur Beurkundung

Sabbagh / fr

## Verteiler:

- I. Referat StU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (5)  
Baurechtsamt (2)  
weg. UTA
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR
  3. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
  4. Referat SOS  
Statistisches Amt (2)
  5. Rechnungsprüfungsamt
  6. L/OB-K
  7. Hauptaktei
  
- III.
  1. CDU-Fraktion
  2. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
  3. SPD-Fraktion
  4. Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS (2)
  5. Fraktion Freie Wähler
  6. AfD-Fraktion
  7. Gruppierung FDP
  8. Die STAdTISTEN