

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	490
		<b>TOP:</b>	12
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	1020/2020
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	08.12.2020		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Vollmer (ASW)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Faßnacht / pö		
<b>Betreff:</b>	<b>BPlan u. Satzg. über örtl. Bauvorschriften Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) im Stadtbez. Obertürkheim</b> <b>- BPlan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB</b> <b>- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</b> <b>- Einbringung -</b>		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 13.11.2020, GRDRs 1020/2020, mit folgendem

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) im Stadtbezirk Obertürkheim sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 09.11.2020.

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

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

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) hält diesen Vorgang für ein Beispiel, dass Grundsatzbeschlüsse zum Vorgehen für eine aktive Bodenvorratspolitik dringend notwendig sind. Er verstehe die Vorlage so, dass man in die Aufstellung einsteigen muss, damit das Ganze beschleunigt wird. Gleichzeitig sei die Aurelis in Verhandlungen mit der SWSG. Somit - und es passiere an vielen Stellen, "dass auf eigentlich heutzutage städtebaulich nicht verwendbaren Grundstücken, weil sie der Bahn gewidmet sind, die einen völlig anderen Bodenpreis haben" - beschere man den Eigentümern einen enormen Planungsgewinn, den die Stadt mit der SWSG teuer bezahlen muss, um dort bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der wiederum subventioniert werden müsse. In der Frage, wie man eine wirkliche Konversion eines Gebietes angeht, halte er für dringend notwendig, wie in Ulm zu einer aktiven Bodenvorratspolitik zu greifen und den Eigentümern zu sagen, es gibt Stadtentwicklung dann, wenn das Grundstück verkauft ist an die Stadt. Der Planungsgewinn liege dann bei der Stadt und gehe völlig in die soziale Infrastruktur, die ein solches Gebiet braucht, oder ins bezahlbare Wohnen. Die Planung an sich finde er gut.

Herr Dr. Kron (ASW) führt aus, man sei kurzfristig auf dieses Grundstück gestoßen, nachdem man im Rahmen eines Suchlaufs erfahren hatte, dass der Betrieb Paule dort wegzieht. Nach dem bisherigen Planungsrecht war nur eine gewerbliche Nutzung zulässig. Weil man jedoch der Meinung sei, dass das Grundstück sich auch als Wohnstandort eignet, initiiere man diesen Bebauungsplan. Die Stadt habe zuvor erfolglos versucht, das Grundstück zu übernehmen. Da es kein Zwangsmittel dafür gebe, nutze man jetzt die Chance, auf einem Teil des Grundstücks direkt vor der SWSG eine gemischte Nutzung zu realisieren. Den restlichen Teil entwickle Aurelis als gewerblichen Bauplatz. Seines Erachtens ist dies für die Stadt durchaus eine win-win-Situation.

StR Körner (SPD) stellt fest, es handle sich um Privateigentum, folglich könne Aurelis Gewerbe dort entwickeln. Er begrüße es, wenn dort auch Wohnungen entstehen. Daher müsse man, wie bei privaten Grundstücken üblich, neues Baurecht schaffen, wenn im Gegenzug auch bezahlbarer Wohnraum entsteht. Besonders positiv in diesem Fall finde er, dass die SWSG einen Teil dieses Grundstücks übernimmt, und diese Wohnungen damit in Hand eines kommunalen Unternehmens sind. Die Verwaltung bittet er zu erläutern, was mit dem Wohnungsbaupaket von Aurelis passiert. Er gehe davon aus, dass der bezahlbare Mietwohnraum und damit eine gewisse Abschöpfung von Planungswertgewinnen über den Einstieg der SWSG erfolgt. Weiter gehe er davon aus, dass der Rat die Satzung erst dann beschließt, wenn SWSG und Aurelis miteinander einig geworden sind.

StR Peterhoff (90/GRÜNE) befürwortet es, wenn eine deutliche Nachverdichtung mit einer deutlich intensiveren und einer gemischten Nutzung direkt am Bahnhof Obertürkheim erfolgt. Seiner Fraktion sei es wichtig, auch auf die Umweltaspekte zu schauen, insbesondere in Bezug auf die Frischluftzufuhr.

Herr Dr. Kron stellt klar, Aurelis werde keine Wohnnutzung realisieren. Den Wohnanteil in diesem urbanen Gebiet und den entsprechenden Grundstücksanteil werde die SWSG übernehmen. Man stehe am Anfang des Verfahrens und werde einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen. Eine Vor-Vereinbarung über das SIM sei mit Aurelis abgestimmt. Es sei nicht nur das Ziel, dass die SWSG dort Wohnungen baut, ergänzt BM Pätzold. Die SWSG, die neben dem Grundstück ihren Sitz hat, habe zusätzlichen Bedarf, sodass man auf die Idee gekommen sei, diese Fläche zu entwickeln mit der Möglichkeit für die SWSG, sich zu erweitern.

Herr Vollmer (ASW) erläutert, angewandt werde das einschlägige SIM-Verfahren, weil erstmalig dort Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert werde. Dies müsse auch in die Preisfindung bei den Verhandlungen mit der SWSG und der Aurelis einfließen. Diese Last liege dann auf dem Grundstück und entsprechend müsse der Kaufpreis aussehen. Es treffe zu, dass ein Planungsgewinn entsteht, auch wenn heute bereits ein Großteil gewerbliche Flächen auf dem Grundstück sind. Ein weiterer Aspekt sei, dass die Bahn direkt neben diesem Grundstück eine dreigleisige Abstellanlage errichten will. Es werde damit gerechnet, dass in den nächsten Wochen die Planfeststellungsunterlagen eingehen. Auf der Fläche, um die es geht, soll eine Baustelleneinrichtungsfläche eingerichtet werden für diese Abstellanlage. Ziel sei es, der Bahn diese Baustelleneinrichtungsfläche zu ermöglichen, jedoch so, dass der Wohnungsbau davon nicht beeinträchtigt wird. Je nachdem, welche Planung zuerst kommt, müsse sich die andere Planung danach richten.

Zum Thema Umweltprüfung und Stadtklima führt er aus, gestartet sei man als 13 a-Verfahren, wo ein Umweltbericht zwar nicht notwendig sei, wo aber dennoch alle Umweltaspekte behandelt werden. Beim Amt für Umweltschutz habe man im Vorfeld bereits eine Stellungnahme eingeholt. Es werde wegen der Frischluftzufuhr gewisse Restriktionen bei der Höhe der Bebauung geben müssen, auch werde das Vorkommen von Eidechsen ein Thema sein. Jedoch gebe es eine Grünfläche, die sich als Ausgleichsregelung für die Umsiedlung der Eidechsen anbieten würde.

Nach dem Verständnis von StR Körner wird der entstehende Planungsgewinn im Zuge des üblichen SIM-Verfahrens zu zwei Dritteln von der Stadt abgeschöpft, was bei den Kaufpreisgesprächen zwischen Aurelis und SWSG in irgendeiner Form seinen Niederschlag finden wird. Hinsichtlich der Vorgaben was die Bezahlbarkeit der Wohnungen anbelangt, habe man somit nicht nur die Belegungsbindungsdauer oder die Mietpreisbindungsdauer, sondern, weil sie ins Eigentum der SWSG kommen, darüber hinaus die Hand darauf. Herr Vollmer bestätigt dies.

BM Pätzold stellt abschließend fest:

Die GRDRs 1020/2020 ist einggebracht.

Zur Beurkundung

Faßnacht / pö

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)  
weg. STA
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR
  3. OB/82
  4. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)  
SWSG
  5. BezA Obertürkheim
  6. Rechnungsprüfungsamt
  7. L/OB-K
  8. 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