

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	72
		TOP:	2
Verhandlung		Drucksache:	67/2021
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	16.03.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Hausiel (ASW)		
Protokollführung:	Frau Stahn / pö		
Betreff:	BPlan und Satzung über örtl. Bauvorschriften Rosensteinstraße (Stgt 318) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik vom 09.03.2021, öffentl., Nr. 55
 Ergebnis: Einbringung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 18.02.2021, GRDRs 67/2021, mit folgendem

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Rosensteinstraße (Stgt 318) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 22.12.2020.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei- anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papier- form angehängt.

BM Pätzold macht darauf aufmerksam, dass es sich bei dem zur Diskussion stehenden Grundstück um ein nicht unwichtiges im Übergang zwischen Europaviertel, Rosenstein und Nordbahnhof handle, und übergibt Herrn Hausiel (ASW) das Wort.

Anlass für den Einstieg der Verwaltung in den Bebauungsplan für den Bereich Nordbahnhofstraße, Rosensteinstraße und den Gleisbogen seien die dortigen Entwicklungsbestrebungen, informiert Herr Hausiel. Es habe die Münchner Wohnungsbaugesellschaft Isaria nun auch den Bereich des UFA-Palasts erworben. Der bereits in einem Wettbewerbsverfahren befindliche Bereich werde erweitert. Dazu berichtet er entsprechend der Präsentation 2_Aufstellungsbeschluss STGT 318.

Im Verlauf der anschließenden Aussprache bringt StRin Kletzin (SPD) ihre Bitte in Erinnerung, den Antrag Nr. 89/2021 auch in diesem Zusammenhang zu behandeln. Dieses Bebauungsplanverfahren sei nicht direkt Bestandteil vom Rosenstein. In besagtem Antrag sei es um Organisation, Verfahren und Zeitrahmen der Entwicklungsmaßnahme Rosenstein gegangen; diese Dinge müssten zusammen gesehen werden. Herr Hausiel habe die planerischen Bedingungen dargestellt. Entscheidend sei aber auch, was mit den laufenden Beteiligungsprozessen passiere. Aktuell sei beim IBA-Projekt Leonhardsvorstadt erlebbar, wie entscheidend ein solcher Prozess sei, der von den Verwaltungsprozessen etwas abweiche. Vergleichbares müsse auch für die Entwicklungsmaßnahme Rosenstein möglich sein, gerade im Hinblick auf Prozesse am Rande. Und dazu gehöre, um ihn richtig einzubinden, dieser Bebauungsplan. Sie wolle wissen, wann über ihn im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik gesprochen werde oder ob er in den Gemeinderat komme. Ihn am 31.03. im Ausschuss S 21/Rosenstein zu diskutieren, reiche ihr nicht. Es gebe einen weiteren gemeinsamen Antrag zum Beteiligungsprozess rund um die Wagenhallen und die Maker City. Anfragen aus der Bürgerschaft zeigten, dass man nicht unterscheide zwischen Bebauungsplan und Rosenstein, weil das eine zusammenhängende Fläche sei.

StRin Schiener (90/GRÜNE) schließt sich dem an. Zwar würden in der Präsentation die Übergänge, die Freiraumachse und der Zugang zur S-Bahn dargestellt, aber ihr fehle zur besseren Einordnung ein Rahmenplan.

Dem stimmt StR Kotz (CDU) zu. Auch ihm sei der Überblick über die zahlreichen Prozesse rund um das Rosensteinareal abhandengekommen, trotz intensiver Einarbeitung in das Thema. Er schlage eine eintägige Klausur vor, bei der auf den Sachstand bei der Stadtverwaltung und bei den Bürgerbeteiligungen geblickt werde. Diese Stadtentwicklungsmaßnahme sei die größte, die die Stadt nach dem Krieg erlebt habe, und man müsse sich mehr Zeit nehmen, auch um der Verantwortung als Rat gerecht zu werden. StR Rockenbauch (Die Fraktion LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) und StR Körner (SPD) schließen sich diesem Wunsch an. BM Pätzold sagt eine breite Darstellung zu, um mit ausreichend Zeit verschiedene Themen abzuschichten.

StR Rockenbauch bittet, den Gemeinderat bei diesem wichtigen Stadtentwicklungsprojekt regelmäßig auf dem Laufenden zu halten wie bei der Leonhardsvorstadt. Bei den Verhandlungen mit der Bahn AG benötigten die Stadträte ebenfalls ein Update.

Es gehe auch immer um die Grundstücksfragen, etwa inwieweit auf Entwicklungsflächen etwas in städtischer Hand gemacht werden solle. Dann sei frühzeitig strategisch zu überlegen, ob die LHS nur Baurecht für Dritte schaffe oder mit Vorkaufsrechten und

ausgestattet mit besonderen städtebaulichen Zielen eine Vorkaufssatzung auf den Weg bringe. Das könne man aber nicht beurteilen, ohne den Gesamtprozess zu kennen.

StR Goller (AfD) schließt sich der Ansicht an, dass das Verfahren komplex sei. Es würden nicht umsonst Millionen für die Planung und fürs Management bezahlt. Er gehe aber nicht davon aus, dass dem Ausschuss an einem Vormittag die Gesamtlage dargestellt werden könne. Man habe mit der Schneise eine Sollbruchstelle zwischen zwei Puzzlestücken, die sich für das modulare Planen anbiete. Es werde eine Schnittstelle definiert, wie das in anderen Bereichen ebenfalls üblich sei. Auswendig zu wissen, was auf der anderen Seite passiere, sei nicht notwendig.

Die Zahl der Stellplätze auf 30 % zu reduzieren und im Sozialwohnungsbereich um weitere 30 % heiße, sozialen Wohnungsbau mit null Stellplätzen zu planen. Das, fährt StR Goller fort, sei unsozial und spreche den künftigen Bewohnern das Recht ab, ein Kfz zu fahren, weil sie es dort nicht parken könnten.

Mit dem ehemaligen OB Kuhn, so StR Körner, habe sich der Rat darauf verständigt, einen Vorschlag zu Organisationsstrukturen zu erhalten, Stichwort Entwicklungsgesellschaft. Hier bitte er um den Stand. Vorlage und Planungsgebiet betreffend möchte er wissen, ob dieses auch den UFA-Palast umfasse und ob die Stadt versucht habe, dieses Areal zu kaufen. Es gebe in vielen Bereichen derlei Bemühungen, und im Nachtragshaushalt stünden dafür 115 Mio. € zur Verfügung. Dieses Areal sei in unmittelbarer Nähe zu dem bereits im städtischen Besitz befindlichen Rosensteinareal.

Herr Hausiel erläutert, wenn Veräußerungsabsichten bekannt würden, werde umgehend das Liegenschaftsamt kontaktiert. Das sei auch in diesem Fall Ende 2020 geschehen, woraufhin dieses Amt beim Stadtmessungsamt sofort einen Wertansatz in Auftrag gegeben habe. Es liege im Interesse der Stadt, an diese Grundstücke zu kommen. Möglicherweise sei die externe Seite einfach schneller gewesen, oder es habe andere, ihm nicht bekannte Gründe gegeben.

BM Pätzold sichert zu, im Ausschuss S 21/Rosenstein am 31.03. diese Themen anzusprechen, inklusive Sachstand bei C1. Diskussionen hätten sich entzündet, weil bislang im Akteursprozess nur darauf hingewiesen wurde, dass der laufende Mietvertrag im Oktober ende. Es würden Gespräche mit den verschiedenen Beteiligten geführt, auch um mit asp die Planungen weiterzubetreiben. Die Fläche gehöre nicht originär zur Stuttgart 21-Fläche, sondern sei damit verbunden. Der Wettbewerb mache hier Vorgaben für Durchwegung und Anbindung.

Ein weiteres Ziel sei, so der Bürgermeister, das Thema Projektgesellschaft aufzuarbeiten. Am 31.03. werde über die Akteursbeteiligung informiert. Die Wettbewerbsvorbereitungen seien jetzt gestoppt wegen der hinzugekommenen Fläche. Dies sei wegen des neuen Bebauungsplans ein SIM-Verfahren. Hier handle es sich um ein Wohnungsbauprojekt, das nicht am Gleisrückbau hänge, sondern schon wesentlich früher in die Umsetzung gehen könne und daher zu forcieren sei.

StR Körner weist auf die Sitzung des Unterausschusses Wohnungsbau über den Grundsatzbeschluss zur Bodenpolitik hin. Er erbitte für diese Diskussion eine Einschätzung der Verwaltung, wie bei Bebauungsplanverfahren - noch bevor ein B-Plan Gültigkeit erlange - interessante Flächen in städtische Hand zu bekommen sein könnten. Eigentlich habe die LHS hier alles in der Hand gehabt. Das Liegenschaftsamt hätte Isaria

darauf hinweisen können, dass mit einem neuen B-Plan ein Planungswertgewinn in erheblicher Größenordnung verbunden sei. Den Verkäufern hätte verdeutlicht werden können, dass sie ihr Grundstück nicht so gut wie erhofft verkaufen könnten, wenn sie nicht mit der Stadt kooperierten und beispielsweise ein Grundstück überließen.

Ulm sei ein gutes Beispiel, wie eine Stadt einvernehmlich mit allen Akteuren in die Vorhand gekommen sei. Er glaube durchaus, dass die Verwaltung sich bemüht habe, aber gemeinsam solle geprüft werden, ob es nicht bislang ungenutzte Möglichkeiten gebe.

Dem pflichtet StR Rockenbauch bei. Mithilfe einer langfristigeren Planung und einer strategischen Bodenvorratspolitik müsse die LHS Geschwindigkeit entfalten und dem Getriebensein entkommen. In Ulm gebe es keine höherwertige Entwicklung des Bodens, wenn die Stadt bei Grundstücken nicht vorher zum Zuge komme. Auch die besprochene Fläche sei eindeutig als eine städtebaulich strategische zu bewerten, weil sie für das Zusammenwachsen der Stadtteile entscheidend sei. Er vernehme es bei Vorkaufsrechten häufig, dass bis zum Beschluss teilweise drei Ämter durchlaufen würden. Vielleicht könne die Verwaltung solche Abläufe bei einer Person bündeln. Oft sei zu hören, dass Private schneller gewesen seien.

BVin Metzger (S-Nord) meldet sich mit einem Stimmungsbild aus dem Bezirksbeirat zu Wort. Zwar habe dieser einstimmig der Beschlussvorlage zugestimmt, bedauere aber sehr, dass die LHS ihre Einflussmöglichkeiten bei dieser im Wandel befindlichen Fläche stark abgegeben habe, dass Isaria schneller war "und einen Fuß in die Stadt bekommen" habe. Isaria sei eine Tochtergesellschaft der Deutschen Wohnen, einem großen, europäischen Immobilienunternehmen. Sie erinnere an die sehr schwierige Situation mit Vonovia vor einigen Jahren, die sich nicht wiederholen solle.

Am Beispiel UFA-Palast, so StR Schrade (FW), könne man sehen, wie die Gedanken zur Stadtplanung überholt würden von der Wirklichkeit. Er denke an das Media-Forum. Grundsätzlich sehe er die Entwicklung in diesem Gebiet positiv, auch weil die Gleisflächen verschwinden würden. Bedenklich stimme ihn hingegen das Thema Parkplätze.

StR Winter (90/GRÜNE) fragt sich ebenfalls, warum die Stadt nicht zum Zuge kam. Das UFA-Gebäude sei in der Presse gewesen, im OB-Wahlkampf seien hierzu Ideen entwickelt worden. Man könne sich die Umstände im Wirtschaftsausschuss berichten lassen und daraus lernen. Zusätzliche Mittel für den Ankauf für strategisch bedeutende Schlüsselgrundstücke seien bereitgestellt worden. StR Kletzin habe auf die Nähe zum Rosenstein hingewiesen, und so könne man beim nächsten Mal, auch in Richtung WFB, ein wacheres Auge haben und sich schnell einschalten.

Was Isaria konkret mit dem UFA-Gebäude vorhabe, könne er nicht sagen, wendet Herr Hausiel sich an die StRe Schrade und Winter. Es liege in der Natur der Sache, dass sie als Wohnungsbaugesellschaft Interesse hätten, das Grundstück in diese Richtung zu verwerten. Das solle aber nicht in kurzer Zeit erfolgen. Auch eine sinnvolle Zwischennutzung sei in den gemeinsamen Gesprächen Thema gewesen. Kontakte zu Wirtschaftsförderung und Kulturamt diesbezüglich seien hergestellt. Vieles werde im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens geklärt, dessen Vorlage zur Auslobung im 2. Quartal in die Gremien komme.

BM Pätzold sichert zu, das Thema Grundstücke weiterzugeben, er glaube aber, zentrale Elemente der Diskussion gehörten zur Bodenpolitik. Auch wie es weitergehe im Rosenstein, hänge an der Frage, wie der Rat das Thema Bodenpolitik generell aufstelle. Das sei für die Verwaltung der Maßstab für die Entwicklung des Rosensteins. Nachdem sich keine weiteren Fragen mehr ergeben, lässt der Bürgermeister abstimmen.

BM Pätzold stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik beschließt einstimmig wie beantragt.

Zur Beurkundung

Stahn / pö

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Baurechtsamt (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. S/OB
Klimaschutz
 3. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 4. Referat T
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
 5. BVin Nord
 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