

Stuttgart, 16.11.2017

Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 21 -Hackstraße/Stöckachstraße (EnBW-Areal)- Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	28.11.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	12.12.2017
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	13.12.2017
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	13.12.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.12.2017

Beschlussantrag

Das Gebiet -Hackstraße/Stöckachstraße (EnBW-Areal)- wird als Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG) festgelegt. Für dieses Gebiet wird eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht mit dem Satzungstext gemäß Anlage 1 beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 26.Oktober 2017.

Begründung

Die Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG) sind ein Instrument der Stuttgarter Stadterneuerung und können auch als Beobachtungsgebiete bezeichnet werden. Ihre Abgrenzungen bilden einen Handlungsrahmen für die Festlegung künftiger städtebaulicher Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

In den SVG bestehen keine gesonderten Fördermöglichkeiten. Für die Eigentümer von Gebäuden gelten die gleichen Rahmenbedingungen wie im übrigen Stadtgebiet. Der einzige Unterschied besteht in einem besonderen Vorkaufsrecht der Stadt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Mit diesem Vorkaufsrecht soll es der Stadt ermöglicht werden, einzelne Grundstücke zum Zwecke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erwerben.

Deshalb soll der Bereich des sogenannten EnBW-Areals zwischen Stöckachstraße, Metzstraße, Schwarenbergstraße, Hackstraße und Heinrich-Baumann-Straße neu als SVG festgelegt werden. Anlass ist die Absicht der EnBW Real Estate GmbH, das Areal zu räumen und zu veräußern.

Der Satzungsbereich ist eine der letzten innerstädtischen Potentialflächen für eine intensive Wohnbebauung. Die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts ist erforderlich, um den für städtische Flächen vorgesehenen höheren Anteil geförderter Wohnungen gemäß dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zu realisieren. Damit könnte ein wichtiges Zeichen dafür gesetzt werden, dass die Innenstadt Stuttgarts ein Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen ist. Das besondere Vorkaufsrecht der Satzung ist das legitime Instrument zur Durchsetzung dieses städtischen Anliegens.

Der als SVG festzulegende Bereich war Teil der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- und wird vom Sanierungsgebiet mit Ausnahme eines Teilstücks an der Schwarenbergstraße nahezu vollständig umschlossen.

Der Satzungsbereich wird in den vorbereitende Untersuchungen hinsichtlich der Flächenausdehnung des Betriebsareals, seiner fehlenden Durchlässigkeit sowie seiner Gebäudekörnung und -anordnung als Fremdkörper in dem umgebenden historischen Gründerzeitquartier beschrieben. Des Weiteren werden Störungen der Wohnnachbarschaft durch den Betrieb und die Ausbildung einer sommerlichen Hitzeinsel in Folge der nahezu 100 %igen Versiegelung beklagt.

Der Bereich wurde 2012 nur deshalb nicht in die Sanierung einbezogen, weil zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar war, ob und wann das Areal aufgegeben werden soll.

Ergänzend zum SVG soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hackstraße/Stöckachstraße (EnBW-Areal) Stgt 296 gefasst werden, welcher eine Priorisierung der Wohnnutzung auf dem Areal zum Ziel hat.

Finanzielle Auswirkungen

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen resultieren aus dieser Vorlage nicht. Sofern ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, müssen die Mittel über den Etat des Amts für Liegenschaften und Wohnen bereitgestellt werden

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Erweiterte Vorkaufsrechtssatzung
2. Lageplan zur Vorkaufsrechtssatzung (Verkleinerung)

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Ziff. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart am 14. Dezember 2017 folgende Satzung beschlossen:

Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 21 -Hackstraße/Stöckachstraße (EnBW-Areal)-

§ 1

Der Landeshauptstadt Stuttgart steht in dem mit Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 26. Oktober 2017 näher bezeichneten Gebiet ein Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Ausübung des Vorkaufsrechts insbesondere beabsichtigt um:

- geeignete Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau zu erwerben und bereitzustellen, damit die für städtische Grundstücke erhöhte Förderquote nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) in der jeweils gültigen Fassung realisiert werden kann (derzeit gemäß Gemeinderatsdrucksache 13/2014 bis zu 50 %),
- Wege- und Sichtbeziehungen herzustellen oder aufzuwerten,
- unerwünschte Nutzungen zu verhindern, welche einer Aufwertung der Gebietsstruktur zuwiderlaufen.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.