

## Antrag der CSU und FWG-Fraktion zur „neuen Mitte“

zur Behandlung im nächsten Plenum

03.06.2024

Die Beratungen zur Ausgestaltung der neuen Mitte begleiten uns schon eine geraume Zeit. Wir haben die historische Chance, einen attraktiven Ortsmittelpunkt zu gestalten, der identitätsstiftend für die nächsten Generationen sein kann. Hier ist aus guten Gründen nicht Schnelligkeit, sondern Sorgfalt vonnöten, so dass wir einen schönen Ort für alle Stockstädterinnen und Stockstädter schaffen können. Auch wenn es verlockend erscheint, hier schnell zu einem Ergebnis und einer zügigen Realisierung zu gelangen, lohnt es sich unserer Ansicht nach, dem Projekt Zeit zu geben, um zu reifen und so viele Aspekte als möglich gründlich zu überdenken und wenn nötig umzuplanen.

An dem natürlichen Mittelpunkt Bahnhofsvorplatz ist aufgrund der Belegung durch Pendler und Schüler und der Tatsache, dass wir hier Grund besitzen, der richtige Standort für eine Gemeinschaftsfläche und ein Aushängeschild für Stockstadt. Die städteplanerischen Ziele sind, neben Flächen für Gewerbe und Wohnen, einen attraktiven Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Diese Ziele haben wir gemeinsam formuliert und sind nach wie vor gültig.

Wir sehen diese in den vorliegenden Plänen nicht oder nur unzureichend erfüllt. Es ist uns wichtig, einen luftigen, begrünten Platz zu schaffen, der mit Blick auf die Zukunft die Achse zur Rosenkranzkirche freihält. Ebenso sind die Gebäudehöhen und die Anordnung der Gebäude direkt an der Friedrich-Ebert-Straße nicht mit der großzügigen, angenehmen Anmutung vereinbar, die wir uns für unsere Ortsmitte, das „Gesicht Stockstadts“, vorstellen.

Der geförderte Wohnungsbau in der vorgestellten Größenordnung an dem angedachten Standort ist nicht gewünscht und findet in der bisher geplanten Variante keine Zustimmung in unseren Fraktionen. Stockstadt hält bereits jetzt überdurchschnittlich viele Immobilien im geförderten Wohnungsbau vor und schafft zusätzlich mit den Projekten „An der Gersprenz“ und „Buchenrainsiedlung“ bezahlbaren Wohnraum für die Zukunft. Das Konzept, kleine bis mittelgroße Einheiten im Ortsgebiet zu verteilen, hat sich bewährt. Diese Strategie wollen wir weiterverfolgen, da wir die Notwendigkeit für das Schaffen von Wohnraum sehen und unsere Verantwortung in diesem Bereich ernst nehmen.

Nach intensiven Beratungen und Inaugenscheinnahme des Geländes treten wir mit folgenden Anträgen an den Marktgemeinderat heran:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für das erweiterte Gebiet „neue Mitte“, also ab dem Bahnhofsgrundstück über die angrenzenden Straßenabschnitte der Friedrich-Ebert-Straße, Waldstraße, Dessauerstraße, Feuerwehrstraße und Schulstraße hinaus ein städtebauliches Entwicklungsgebiet festzusetzen oder eine entsprechende Satzung vorzubereiten mit dem Ziel, uns die Vorkaufsrechte für zukünftig veräußerte Immobilien zu sichern. Der genaue Geltungsbereich soll gemeinsam mit einem Stadtplaner erarbeitet werden.
2. Die Verwaltung wird damit beauftragt, bis zur Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsgebiets jede sinnvolle Chance nutzen, in dem Bereich Gelände zu erwerben, um die stadtplanerischen Möglichkeiten für die neue Mitte zu erweitern und auch attraktiver für Investoren zu werden. Dies soll verhindern, dass in naher Zukunft hier Verkäufe stattfinden, die uns in der Verwirklichung unserer Vision behindern. Konkrete Vorschläge werden im nichtöffentlichen Teil besprochen.

Der Beschluss zum Antrag Nr. 2 wurde sinngemäß bereits in der Sitzung vom 23.2.2023 , TOP 4, Nr 6., einstimmig gefasst. Hier heißt es: „Der Markt Stockstadt ist gewillt, Immobilien in dem vom Antrag umfassten Gebiet zu erwerben, soweit dazu erforderliche Mittel vorhanden sind.“ Hier wurde unserem Kenntnisstand nach noch nichts aktiv unternommen.

Die Vorstellungen der Fraktionen zur Gestaltung der neuen Mitte wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt an die Verwaltung gegeben. Zur Erinnerung nochmals in aller Kürze die wesentlichen Punkte:

Es soll eine Freifläche mit begrünten und entsiegelten Elementen, Sitzgelegenheiten und schattenspendenden Bäumen entstehen, die sowohl dem Bernd-Weber-Platz als auch dem Platz der Partnerschaft eine neue Heimat gibt. Der Platz soll so funktionell ausgestaltet sein, dass die Möglichkeit besteht, dort Veranstaltungen wie Weihnachtsmarkt, Platzkonzerte oder einen Teil der Korb auszurichten.

Gebäude mit Flächen für Gastronomie, Gewerbe, Handel, Freiberufler oder Ärzte im Erdgeschoss, evtl mit Arkaden, um kleine überdachte Flächen zu erhalten und Wohnungen in den Obergeschossen sind einzuplanen. Hier würde die Notwendigkeit, einen privaten Innenhof für Erdgeschosswohnungen zu schaffen, wegfallen und Platz sparen. Die Gebäudehöhen sollten angrenzend an die Bahnlinie großzügig ausfallen, um auch einen gewissen Lärmschutz zu schaffen, Richtung Friedrich-Ebert-Straße können diese abfallen. Genügend Kurzzeitparkplätze, Fahrradstellplätze und Tiefgarage für die Nutzer der Immobilie sind einzuplanen.

Wir bitten, uns die Ausarbeitungen der Studenten, die sich mit der neuen Mitte befasst haben, nochmals zur Verfügung zu stellen, um diese unvoreingenommene Herangehensweise an die Stockstädter Flächen mit einzubeziehen.

Freundliche Grüße an alle Kollegen aus Marktgemeinderat und Verwaltung,



für die CSU-Fraktion: Thomas Bauer-Debor



für die FWG-Fraktion: Jutta Herzog

Quelle: BayernPortal

Der Gemeinde steht u.a. ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf eines Grundstücks

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Ausgleichsmaßnahmen) festgesetzt sind,
- in einem Umlegungsgebiet,
- **in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,**
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Absatz 2 Baugesetzbuch vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie
- in einem Gebiet, das zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten ist, insbesondere in Überschwemmungsgebieten,
- **Zusätzlich kann durch Satzung in den folgenden Fällen ein Vorkaufsrecht durch die Gemeinde begründet werden:**
  - Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes an unbebauten Grundstücken,
  - **In Gebieten in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,**
  - im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn
    - diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und
    - es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.