

Ausführliche Begründung

1. Planungsanlass, Planungsziel
2. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Anpassung des Geltungsbereiches
4. Zwischenbericht und Weiterentwicklung der vorgesehenen Festsetzungen
5. Behördenbeteiligung
6. Begründung zum Bebauungsplan
7. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
8. Umweltbelange
9. Auslegung
10. Planungsvorteil
11. Finanzielle Auswirkungen

1. Planungsanlass, Planungsziel

Im Plangebiet gelten - mit Ausnahme eines kleineren Bereiches an der Degerlocher Straße - in planungsrechtlicher Hinsicht lediglich Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen, Vorgärten sowie der Verkehrsflächen („einfache Bebauungspläne“). Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiermit ist eine planerisch sinnvolle Steuerung von Vorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an der Laustraße unter Berücksichtigung seiner Funktion als E-Zentrum sowie seiner Nachbarbereiche nur eingeschränkt möglich. Neben dem Erhalt einer Nutzungsmischung in bestimmten Teilen des Geltungsbereiches soll insbesondere auch mit Blick auf die anderen Zentren die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (GRDRs 222/2008) gesteuert werden. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung trifft soll eine Aussage darüber getroffen werden, welche Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich von Sonnenberg und seinen angrenzenden Bereichen zukünftig zulässig sind, und letztlich auch darüber, wie der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt ist (Konkretisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes). Weiterhin sollen mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die Vorgaben der Vergnügungsstättenkonzeption (GRDRs 670/2011) vollumfänglich umgesetzt werden (vorliegend in Form eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten und Wettbüros). Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird schließlich das Maß der baulichen Nutzung, welches sich bislang ebenfalls nach § 34 BauGB richtet, geregelt. Etwas höhere Nutzungswerte gegenüber der Bestandssituation werden insbesondere entlang der Laustraße festgesetzt, um für diesen zentralen Bereich eine maßvolle Nachverdichtung bzw. angemessene Baumasse zu ermöglichen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

2. Anpassung des Geltungsbereiches

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereiches sind die potenziellen Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen auf Grund des bisherigen Planungsrechts. Solche Ansiedlungsmöglichkeiten sind bislang im Wesentlichen im zentralen Versorgungsbereich Sonnenbergs gegeben. Um ein Eindringen von gewerblichen Nutzungen und damit ein planungsrechtliches „Umkippen“ der benachbarten Wohngebiete zu verhindern, werden zum Teil auch an den zentralen Versorgungsbereich angrenzende Bereiche, die heute durch allgemeine Wohnnutzung geprägt sind,

in den Geltungsbereich mit aufgenommen (so vor allem die Bebauung an der Anna-Peters-Straße).

Während bzw. im Nachgang der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von Einwohnerinnen und Einwohnern des Stadtteils Sonnenberg die Befürchtung geäußert, dass eine höhere Geschossigkeit entlang der Laustraße auf die Umgebung des Plangebietes „überspringen“ könnte - da diese Umgebung weiterhin nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) zu bewerten ist - und eine Art „Domino-Effekt“ möglich wäre. Deswegen wurde angeregt, den Geltungsbereich an den Randbereichen zu erweitern und eine „Pufferzone“ mit einer geringeren Anzahl der maximalen Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Auch wenn eine solche Gefahr als verhältnismäßig gering eingeschätzt wird, ist nicht gänzlich auszuschließen, dass im gewissen Rahmen ein „Überspringen“ der Geschossigkeiten möglich sein könnte. Daher wird diese Anregung aufgegriffen und der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert. Die Erweiterung betrifft die Grundstücke Turmhahnweg 4 und 8 (letzteres einschließlich des Flurstücks 5227/3) sowie Anna-Peters-Straße 16 und 18. Mit Blick auf eine zweckmäßige Abgrenzung werden auch weitere Verkehrsflächen der Anna-Peters-Straße mit in den Geltungsbereich einbezogen. Für die anderen Randbereiche existiert bereits eine ausreichende „Pufferzone“, sodass eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereiches hier nicht erforderlich war.

3. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 24. März 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Südliche Laustraße im Stadtbezirk Möhringen beschlossen (GRDrs. 49/2015).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 24. April 2015 bis zum 26. Mai 2015 im Bezirksamt Möhringen und im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren. Der Erörterungstermin war am 6. Mai 2015. Es wurden mehrere Anregungen vorgebracht.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen der Beteiligten während des Erörterungstermins sind in Anlage 6 dargestellt. Die schriftlichen Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 7 mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) zusammengestellt. Es ist hervorzuheben, dass die Planung von der deutlich überwiegenden Mehrheit der Beteiligten abgelehnt wird und die Bedenken insgesamt massiv sind. Die Anregungen betrafen insbesondere die Befürchtung, dass das Maß der baulichen Nutzung erhebliche negative Auswirkungen auf das Plangebiet und den Stadtteil haben könnte, zumal die nunmehr erhöhte Grundstücksausnutzung nach Auffassung der Beteiligten einen zusätzlichen Verwertungsanreiz bieten und weitgreifende Neubau-Investitionen auslösen könnte. Schließlich wurde die Festsetzung eines Mischgebietes mit Blick auf den Erhalt des an der Laustraße bestehenden Einzelhandels kritisch gesehen und als kontraproduktiv bewertet, da es diesen durch die Zulässigkeit von anderen leistungsfähigen Nutzungen wie Bürogebäuden eher verdrängen als sichern würde. Schließlich wurde der Bedarf für weitere Einzelhandelsgeschäfte und damit auch die Sinnhaftigkeit der Mischgebietsfestsetzung in Frage gestellt bzw. die Gefahr gesehen, dass Leerstände provoziert werden. Aufgegriffen und getragen wurde

die Kritik an der Planung vor allem durch den Sonnenbergverein, welcher sich mit detaillierteren Änderungsvorschlägen an dem Bebauungsplanverfahren beteiligte. Der Sonnenbergverein organisierte auch zwei Unterschriftenaktionen gegen die Planung bzw. für die Unterstützung seiner Vorschläge und legte die daraus resultierenden Listen mit 250 bzw. 836 Unterschriften seinen Schreibern bei.

Zweifelsohne belegen die vorgelegten Unterschriftenlisten, dass ein großer Teil der Bevölkerung im Stadtteil der Planung kritisch gegenübersteht. Allerdings wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die deutlich überwiegende Mehrheit der Grundstückseigentümer im Plangebiet, insbesondere soweit sie von der Planung profitieren, nicht auf den Unterschriftenlisten wiederzufinden ist. Auch hinsichtlich der schriftlichen Anregungen liegt nur eine negative Stellungnahme von Eigentümern im Bereich der Laustraße vor.

4. Zwischenbericht und Weiterentwicklung der vorgesehenen Festsetzungen

Als Reaktion auf die massive Kritik der Sonnenberger Öffentlichkeit an den beabsichtigten Festsetzungen stellte die CDU-Gemeinderatsfraktion den Antrag „Lokalen Einzelhandel erhalten - wohnortnahe Versorgung sichern“ (Antrag Nr. 1008/2015), in dem Lösungsvorschläge zum Erhalt des Einzelhandels und zur Schaffung von Wohnraum gemacht werden. Zum Umgang mit dem CDU-Antrag und den generellen Kritikpunkten der Öffentlichkeit unterbreitete die Verwaltung ihrerseits Vorschläge im UTA (8. März und 5. April 2016) und im Bezirksbeirat Möhringen (16. März 2016).

In diesem Zwischenbericht empfahl die Verwaltung folgende Vorgehensweise:

- An der Mischgebietsfestsetzung soll für den zentralen Versorgungsbereich an der Laustraße festgehalten werden. Das Mischgebiet erfährt eine geringe räumliche Ausdehnung in Richtung Süden.
- Der angeregten Förderung des Einzelhandels und sonstiger gewerblicher Nutzung soll durch Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss in Teilen des Mischgebietes Rechnung getragen werden.
- Auf Grund rechtlicher Bedenken und aus konzeptionellen Überlegungen wird kein expliziter Ausschluss von Büroräumen/-gebäuden vorgenommen.
- Für das vorgesehene Mischgebiet wird grundsätzlich an der Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen festgehalten. Für das Bäckereigrundstück (Laustraße 22) nördlich der Anna-Peters-Straße und für die Ladengruppe am südlichen Eingang der Laustraße wird demgegenüber auch eine maximal zweigeschossige Bebauung als vertretbar angesehen, zumal die beiden genannten Grundstücke die einzigen innerhalb des jeweiligen Baublocks wären, auf denen eine höhere Bebauung zulässig wäre. Auch für die Laustraße 2 werden nunmehr nur noch zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Ausweisung von Z = II für diese Bereiche wird somit als Kompromissvorschlag unterbreitet.
- Es wird eine „Pufferzone“ bezüglich der maximalen Anzahl der Vollgeschosse vorgesehen, um ein Überspringen der höheren Geschossigkeiten auf Bereiche außerhalb des Plangebiets oder gar einen Domino-Effekt zu verhindern. Daher werden die Grundstücke um die Bäckerei in den Geltungsbereich einbezogen (als Teil des allgemeinen Wohngebietes) und mit Z = II ausgewiesen.

Der Bericht wurde durch die städtischen Gremien begrüßt und entsprechend zur Kenntnis genommen.

Daneben wird auf weitere Anpassungen des Entwurfs hingewiesen, die zwar nicht im Zwischenbericht thematisiert worden sind, welche aber - zumindest teilweise - den Bedenken aus der Öffentlichkeit Rechnung tragen:

- Festsetzung einer maximalen Traufhöhe für den Bereich der Laustraße (soweit maximal dreigeschossig), um ergänzend zur Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse einer städtebaulich nicht verträglichen Höhenentwicklung vorzubeugen.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 20 m für das allgemeine Wohngebiet bzw. 30 m für das Mischgebiet, um die gebietsprägende städtebauliche Körnung grundsätzlich zu erhalten.
- Festsetzung von Sattel-, Walm- und Mansarddächern als ausschließlich zulässige Dachformen zur Erhaltung des jetzigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft.

5. Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Verfahrensbeteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 5) abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren größtenteils zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplandesign berücksichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

6. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 10. Mai 2017 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 2).

7. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben.

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes wurden erhoben, in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und die voraussichtlichen Planungsauswirkungen erörtert.

8. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

9. Auslegung

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung, beide mit dem Datum 10. Mai 2017, sollen folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahme zum Bebauungsplan ausgelegt werden:

- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 8. Juni 2015

- Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten der Stadt Stuttgart vom 25. Mai 2015,
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vom 17. Juni 2015,
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 15. Juni 2015.

10. Planungsvorteil

Mit der Festsetzung eines geringfügig höheren Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere entlang der Laustraße, und der damit einhergehenden besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke dürfte eine geringe Wertsteigerung verbunden sein. Diese wird jedoch erst im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beziffert.

Da eine Vielzahl von Planbegünstigten vorhanden ist und der Bebauungsplan eine Angebotsplanung ist, die nicht auf Initiative der Eigentümer eingeleitet wird, ist eine Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) nicht vorgesehen.

11. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt übernimmt die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren.

Für die Stadt entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Herstellungskosten oder Folgekosten.