

Stuttgart, 22.06.2020

**B-Plan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Südliche Laustraße
(Mö 237) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	07.07.2020 09.07.2020

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Südliche Laustraße (Mö 237) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen in der Fassung vom 10. Mai 2017/31. Mai 2019 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 10. Mai 2017/31. Mai 2019.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Es wird festgestellt, dass die Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit nicht berücksichtigt werden können.

Kurzfassung der Begründung

Planungsanlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich entlang des südlichen Bereiches der Laustraße im Stadtteil Sonnenberg und umfasst den wesentlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils nebst angrenzender Randbereiche.

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 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. 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.

Bedenken der Öffentlichkeit gegen die Planung und Zwischenbericht

Die Öffentlichkeit äußerte bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung massive Bedenken gegen die Planung. Die Beteiligten hatten 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. Des Weiteren wurde die Festsetzung eines Mischgebietes mit Blick auf den Erhalt des an der Laustraße bestehenden Einzelhandels kritisch gesehen und als kontraproduktiv bewertet, da durch die Zulässigkeit von anderen leistungsfähigen Nutzungen wie Bürogebäuden dieser eher verdrängt als gesichert würde. Schließlich wurde der Bedarf für weitere Einzelhandelsgeschäfte und damit auch die Sinnhaftigkeit der Mischgebietsfestsetzung infrage 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 Schreiben bei.

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 zur frühzeitigen Beteiligung unterbreitete die Verwaltung ihrerseits Vorschläge im UTA (8. März und 5. April 2016) und im Bezirksbeirat Möhringen (16. März 2016). Der Bericht wurde durch die städtischen Gremien begrüßt und entsprechend zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB)

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden i. S. v. § 4 Abs. 1 BauGB werden in der Anlage 5 aufgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4 a Abs. 2 BauGB

zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in November/Dezember 2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten durchgängig keine Bedenken gegen die Planung; die wenigen Anregungen konnten im Bebauungsplan berücksichtigt werden (Anlage 6).

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Umgang mit den Anregungen

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (24. April bis 26. Mai 2015) vorgebrachten Anregungen konnten unter Berücksichtigung der zum Zwischenbericht dargestellten Lösungsvorschläge zumindest teilweise zum Auslegungsbeschluss berücksichtigt werden, womit den Bedenken in einigen Punkten Rechnung getragen werden konnte. Zwar wurde an der Mischgebietsausweisung und der maximalen Dreigeschossigkeit für den zentralen Versorgungsbereich grundsätzlich festgehalten, allerdings wurden einige Festsetzungen „abgemildert“ (v. a. nunmehr Festsetzung von Z = II statt Z = III in Randbereichen des Mischgebiets einschließlich der Etablierung einer „Pufferzone“ mit Z = II im allgemeinen Wohngebiet sowie eine Gliederung des Mischgebiets mit teilweisem Ausschluss von Wohnen im EG zur Förderung einer Nutzungsmischung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches). Die schriftlichen Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 8 mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) zusammengestellt.

Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Informations- und Ausspracheabend

Im Rahmen der Auslegung (17. November bis 20. Dezember 2017) fand am 14. Dezember 2017 ein Informations- und Ausspracheabend statt, bei dem von fast allen anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Lösungsvorschläge der Verwaltung als unzureichend angesehen wurden. Hierbei wurden z. T. bekannte Argumente/Kritikpunkte vorgebracht, teilweise diese aber auch vertieft vorgetragen sowie auch vereinzelt neue Punkte genannt (v. a. Forderung einer Marktanalyse/Einrichtung einer Arbeitsgruppe sowie das Thema Interimslösungen). Anders als noch zur frühzeitigen Beteiligung wurde das Maß der baulichen Nutzung hier kaum thematisiert und bezog sich die Kritik nun vor allem auf die Mischgebietsfestsetzung bzw. die Gliederung des Mischgebietes. Diese Kritik zum Informations- und Ausspracheabend wurde in den schriftlichen Anregungen zur Auslegung noch mal bestätigt bzw. bekräftigt. Es wird auf das Protokoll zum Informations- und Ausspracheabend in Anlage 9 verwiesen bzw. auf die Zusammenstellung der Anregungen in Anlage 10.

Prüfung der Anregungen der Auslegung und redaktionelle Änderungen

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung wurden geprüft; sie können überwiegend nicht berücksichtigt werden (siehe hierzu die erwähnte Anlage 10 mit den Stellungnahmen der Verwaltung). Der Entwurf des Bebauungsplans (Textteil) sowie seine Begründung wurden jedoch im geringen Umfang redaktionell auf Grund von Anregungen aus der Träger- und Ämterbeteiligung geändert. Die Änderungen sind in der ausführlichen Begründung zum Beschlussantrag (Anlage 1, Gliederungsziffer 6) beschrieben.

Finanzielle Auswirkungen

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

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 1008/2015 der CDU-Gemeinderatsfraktion „Lokalen Einzelhandel erhalten - wohnortnahe Versorgung sichern“

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 10. Mai 2017 / 31. Mai 2019
3. Entwurf des Bebauungsplans vom 10. Mai 2017 / 31. Mai 2019 (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplan vom 10. Mai 2017 / 31. Mai 2019
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
7. Protokoll Erörterungstermin
8. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
9. Protokoll Informations- und Ausspracheabend
10. Beteiligung der Öffentlichkeit/Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

.....
Anlage SW Geschützte Daten

<Anlagen>