

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
GZ: 61-7.1 fe

Stuttgart, 11.05.2015
Bearbeiter: Herr Ferez
Nebenstelle 20174

Bebauungsplan Südliche Laustraße (Mö 237)

Ergebnisprotokoll des Erörterungstermins am 6. Mai 2015 im Bezirksrathaus Möhringen

Teilnehmer/innen:

Bezirksvorsteher Herr Lohmann
14 Bürger/innen
Herr Hausiel, Herr Ferez (beide 61-7)

Beginn: 18:00 Uhr

Nach der Begrüßung durch **Herrn Bezirksvorsteher Lohmann** erläutert **Herr Ferez** die Ausgangssituation im Plangebiet, die Ziele der Planung und den Verfahrensstand anhand einer Powerpoint-Präsentation. Er weist zudem auf die Möglichkeit hin, bis zum 26. Mai 2015 die im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus ausliegenden Unterlagen (Plan zum Geltungsbereich, Begründung) einsehen und bis dahin auch schriftliche Anregungen machen zu können.

Folgende Bewertungen/Anregungen wurden vorgebracht bzw. folgende Fragen wurden gestellt:

- Eine große Mehrheit der Anwesenden kritisiert die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entlang der Laustraße (Z = III und eine GRZ von 0,4 im geplanten Mischgebiet bzw. 0,3 im geplanten allgemeinen Wohngebiet). Eine solche Bebauung würde bereits in der näheren Umgebung um den zentralen Versorgungsbereich kein Vorbild finden und entspräche auch insgesamt nicht dem Charakter des Sonnenbergs, welcher ursprünglich als Villengebiet geplant worden war und sich auch heute noch durch eine niedrige, maximal zwei geschossige Bebauung mit geringer Dichte auszeichne. Mit dieser Planung würden die Qualität und wertvolle Bausubstanz in einem Teil von Sonnenberg zerstört. Dies wäre vor allem deshalb auch bedauerlich, weil der Sonnenberg sich als einer der wenigen Stadtteile Stuttgarts noch durch eine weitgehend homogene Bebauung mit entsprechender Qualität auszeichnet. Zu befürchten wäre, dass die höhere und dichtere Bebauung an der Laustraße negative Vorbildwirkung für den restlichen Stadtteil haben und sich eine solche Bebauung langfristig auch in andere Bereiche ausbreiten könnte.

Herr Hausiel und **Herr Ferez** stellen hieraufhin noch mal die Bewertung der Verwaltung dar und führen aus, dass der Bereich entlang der Laustraße als zentraler

Versorgungsbereich zu bewerten sei und es durchaus auch der Förderung des Einzelhandels und weiteren Dienstleistungen diene, wenn das Zentrum auch als solches durch eine entsprechende Höhe der Bebauung bzw. Dichte wahrgenommen werden kann. Zudem gebe es im Plangebiet bereits vereinzelte Gebäude, welche dreigeschossig seien bzw. als dreigeschossige Gebäude wahrgenommen würden, ohne dass im baurechtlichen Sinne von drei Vollgeschossen auszugehen sei. Weiterhin weisen sie auch auf den derzeit bestehenden, stadtweiten Mangel an Wohnraum hin und darauf, dass eine Nachverdichtung auch mit den Blick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung Sinne mache. Die Gefahr einer Vorbildwirkung für andere Bereiche werde als gering angesehen, zumal in den anderen Bereichen nach wie vor sich das Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung richte und damit sich in den meisten Fällen keine Dreigeschossigkeit begründen ließe. Die Gefahr eines „Überspringens“ der höheren Geschossigkeit aus den Geltungsbereich auf die benachbarten Bereiche werde als gering eingeschätzt, v. a. auch deshalb, weil für die meisten Randbereiche des Geltungsbereiches eine maximale Geschossigkeit von $Z = II$ gelten werde und damit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sozusagen „Puffer“ gegenüber den benachbarten Bereichen geschaffen würden.

- Insgesamt wurde seitens der anwesenden Bürger/innen die Schlüssigkeit der dargestellten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens angezweifelt. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen sei zwar insgesamt nicht zu kritisieren, jedoch wird nur ein sehr geringer Bedarf für eine solche Regelung gesehen, da Vergnügungsstätten in Sonnenberg bisher nie ein Thema gewesen seien. Auch die Regelung des Einzelhandels sei zwar nicht grundsätzlich zu kritisieren. Gleichwohl werde die Gefahr einer Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetrieb im Plangebiet als sehr gering angesehen, zumal bereits der bestehende (kleinflächige) Einzelhandel nur schwer zu halten sei. Die geringe Nachfrage sei ein Problem, das auch der Bebauungsplan nicht lösen könne. Im Zusammenhang mit der bemängelten Schlüssigkeit der vorgetragenen Begründung für die Verfahrenseinleitung wird seitens mehrerer Bürger der Verdacht geäußert, dass die Regelung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nur vorgeschoben sei, um die vermeintlich eigentliche Planungsabsicht, nämlich die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, zu kaschieren. Es wird zudem von mehreren Anwesenden gemutmaßt, die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung diene dazu, einem bestimmten Eigentümer im Plangebiet die Ausnutzung seiner Grundstücke zu erleichtern.

Herr Hausiel und **Herr Ferenz** stellen klar, dass ein solcher Zusammenhang nicht besteht. Die Planung sei anlässlich des vorgesehenen Vergnügungsstättenausschlusses und der Einzelhandelssteuerung aufgenommen worden. Maßgeblich für die Verfahrenseinleitung wäre der Umstand gewesen, dass der Bereich entlang der südlichen Laustraße größtenteils planungsrechtlich als Mischgebiet zu bewerten sei und somit eine Vergnügungsstätte oder eines Wettbüros auf Grundlage des geltenden Planungsrechts bisher nicht verhindert werden könne. Zur vollständigen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption sei die Aufstellung des Bebauungsplans Südliche Laustraße erforderlich (Ausschluss auch von Wettbüros). Die Tatsache, dass im gesamten Stadtgebiet mehrere ähnliche Bebauungspläne in §-34-BauGB-Gebieten aufgestellt werden, zeige, dass der vorliegende Bebauungsplan im Zusammenhang mit den grundsätzlichen Bemühungen der Landeshauptstadt stehe, die Vergnügungsproblematik umfassend und konsequent anzugehen.

Herr Lohmann weist darauf hin, dass es sich nicht ohne Weiteres abschätzen ließe, wie hoch die Gefahr einer Ansiedlung solcher Einrichtungen ist, allerdings sei der Ärger im Nachhinein oftmals sehr groß, wenn sich solche Einrichtungen erst einmal in einem Bereich angesiedelt haben.

- In der Diskussion wird auch das Neubauvorhaben der Lebenshilfe (Laustraße 6) angesprochen, welches sich hinsichtlich der Höhe weitgehend an dem abzubrechenden Gebäude der Lebenshilfe orientieren wird und als Gebäude mit drei Vollgeschossen realisiert werden soll. Es wird seitens mehrerer Anwesenden der Verdacht geäußert, dass der Bebauungsplan dazu diene, dass Vorhaben zu ermöglichen bzw. nachträglich zu legitimieren. Ein Bürger stellt fest, dass er sich rechtlich habe beraten lassen und ihm dabei mitgeteilt worden sei, dass durch die Realisierung des Vorhabens mit drei Vollgeschossen für die Stadt nicht die Verpflichtung entstehe, einen Bebauungsplan aufzustellen und diese drei Vollgeschosse festzuschreiben. **Herr Hausiel** informiert, dass das Vorhaben bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts zulässig sei und es einer Anpassung des Bebauungsplanes aus diesem Grund nicht bedürfe. Hinsichtlich der vorgesehenen Zahl der maximalen Vollgeschosse verweist er auf die vorgetragenen städtebaulichen Gründe; die Realisierung des Vorhabens Laustraße 6 allein zwingt nicht dazu.
- Von einzelnen Bürgern wird bezweifelt, dass der Bebauungsplan einen nennenswerten Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten kann. Zudem wäre der Grundstückspreis in Sonnenberg so hoch, dass finanzschwächere Bevölkerungsgruppen sich das Wohnen an diesen Standort nicht leisten könnten. **Herr Hausiel** skizziert daraufhin die Wohnraumsituation in der Gesamtstadt. Natürlich sei der Beitrag, den die Nachverdichtung im Plangebiet zur Wohnraumversorgung aus gesamtstädtischer Perspektive leisten könne, recht gering. In der Summe addieren sich aber auch viele kleinere Nachverdichtungspotenziale zu einem bedeutsamen Beitrag.
- Ein einzelner Bürger widerspricht der von den übrigen Bürgern vertretenen Auffassung, der Sonnenberg werde durch die vorgesehene Planung zerstört. Die südliche Laustraße sei städtebaulich nicht besonders attraktiv und in dieser Form nicht erhaltenswert. Eine höhere Bebauung entlang der Laustraße sei durchaus sinnvoll, wie auch insgesamt die vorgetragenen Ziele und Zwecke des aufzustellenden Bebauungsplans schlüssig erscheinen würden.
- Es wird nach den Auswirkungen auf die Parkplatzsituation durch die Nachverdichtung gefragt. **Herr Hausiel** erläutert, dass der Stellplatznachweis bei Neubauvorhaben grundsätzlich auf dem Grundstück zu führen sei und sich an den Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) orientiere. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum werde sich also nicht verschlechtern.
- Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird kritisiert. Insbesondere wird auch angeregt, weitere Teile von Sonnenberg mit in dem Geltungsbereich reinzunehmen, da auch andernorts eine Gefahr bestehe, dass sich Vergnügungsstätten ansiedeln. Ein Bürger regt an, dass der Bebauungsplan den gesamten Sonnenberg umfassen soll. **Herr Hausiel** und **Herr Ferenz** erläutern, dass der Geltungsbereich das Zentrum Sonnenbergs sowie die angrenzenden Wohnbereiche umfasse, da nur hier – auf Grund der teilweise vorliegenden Prägung als faktische Mischgebiet – eine realistische Gefahr bestehe, dass sich Vergnügungsstätten oder Wettbüros ansiedeln könnten. In anderen Bereichen Sonnenbergs sei dies aus planungsrechtlichen Gründen sehr unwahrscheinlich. Da die Aufstellung eines Bebauungsplanes einen erheblichen Aufwand bedeutet, welcher auch mit der Größe des Plangebiets zunehme, sei eine Konzentration auf die relevanten Bereiche sinnvoll.

- Es wird nachgefragt, mit welchen Schallschutzmaßnahmen zu rechnen ist. **Herr Ferenz** erläutert, dass die Konkretisierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Laufe des Verfahrens erfolge. Auf Grund der starken Lärmbelastung entlang der Laustraße und der Bereiche entlang der Stadtbahnlinie sei jedoch bereits jetzt absehbar, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Er betont jedoch, dass die Verpflichtung zu Schallschutzmaßnahmen erst im Zusammenhang mit neuen Bauvorhaben relevant sei und keine allgemeine Nachrüstungsspflicht entstehen würde. **Herr Hausiel** weist darauf hin, dass die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie eine Schallschutzmauer nicht zu erwarten sei. Im Zusammenhang mit dem Schallschutz wird seitens der anwesenden Bürger/innen die Forderung nach einem sog. Flüsterbelag für die Laustraße und eine Tempobegrenzung gestellt. **Herr Hausiel** erwidert hierauf, dass die Maßnahmen nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können; für verkehrsregelnde Maßnahmen sei zudem das Amt für öffentliche Ordnung zuständig, an das er verweisen müsse.
- Die Verwaltungsvertreter werden seitens der anwesenden Bürger/innen darum gebeten, die vorgetragene Bedenken bezüglich des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung in die städtischen Gremien zu transportieren.

Ende: 19:25 Uhr

Ferenz