

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
GZ: 61-7.1 fe

Stuttgart, 02.01.2018
Bearbeiter: Herr Ferez
Nebenstelle 20174

Bebauungsplan Südliche Laustraße (Mö 237)

Ergebnisprotokoll des Informations- und Ausspracheabends am 14. Dezember 2017 im Bezirksrathaus Möhringen

Teilnehmer/innen:

Bezirksvorsteherin Frau Weis, Frau Heymann (Bezirksamt Möhringen)
Herr Hausiel, Herr Ferez (beide 61-7)
ca. 40 Bürger/innen

Beginn: 18:00 Uhr

Nach der Begrüßung durch **Frau Bezirksvorsteherin Weis** erläuterten **Herr Hausiel** und **Herr Ferez** die Ziele der Planung, den Umgang mit den im bisherigen Verfahren eingegangenen Anregungen, den aktuellen Bebauungsplanentwurf und den Verfahrensstand anhand einer PowerPoint-Präsentation. **Herr Ferez** wies zudem auf die Möglichkeit hin, bis zum 20. Dezember 2017 die im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus ausliegenden Unterlagen einsehen und bis dahin auch schriftliche Anregungen machen zu können. Die Planunterlagen seien auch über das Internet (www.stuttgart.de/planauslage) verfügbar. Unter der angegebenen Internetadresse könnten auch Anregungen über ein Online-Formular gemacht werden.

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

Vorwurf des Zielwiderspruches etc.

Von einigen Bürgerinnen und Bürgern wurden die Ziele des Bebauungsplans als widersprüchlich angesehen bzw. eine Priorisierung der Ziele vermisst. Teilweise wurde auch eine Änderung der Argumentation bezüglich der Ziele der Planung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss kritisiert. In diesem Zusammenhang wurde auch bemängelt, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten immer noch als Ziel hervorgehoben werde, wenngleich mit Beschluss des stadtbezirksbezogenen Bebauungsplans Mö 235 diese Problematik hinreichend geregelt sei. Unter anderen hierdurch würde die Verwaltung auch Vertrauen verspielen.

Die Vertreter der Verwaltung stellten dar, dass der Bebauungsplan mehrere Ziele habe, die teilweise nebeneinanderstünden, was aber keineswegs einen Widerspruch darstelle. Es könne gut sein, dass man unterschiedliche Ansichten habe, ob eine bestimmte Festsetzung besser oder schlechter geeignet ist, ein Ziel zu erreichen (oder gar kontraproduktiv). Einen Widerspruch in den Zielen könnten die Vertreter der Verwaltung hieraus nicht erkennen. **Herr Ferenz** erwiderte zudem, dass man die aufgezeigten Ziele (Umsetzung Vergnügungsstättenkonzeption, Umsetzung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Förderung der Nutzungsmischung, Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung) auch im Erörterungstermin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung genannt habe. Die diesbezügliche Folie sei im Wesentlichen identisch; im Übrigen stünden die Ziele der Planung auch schon so in den „Zielen und Zwecken“ zum Aufstellungsbeschluss. **Herr Hausiel** führte aus, dass die Ziele nicht in einer bestimmten Rangfolge stünden und man nicht pauschal sagen könne, dass das eine Ziel den anderen vorzuziehen sei. Er wies darauf hin, dass der Bebauungsplan nach wie vor zur vollständigen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption erforderlich sei, da mit dem stadtbezirksbezogenen Bebauungsplan Mö 235 zwar richtigerweise im Plangebiet keine Vergnügungsstätten mehr zulässig seien, wohl aber nach wie vor Wettbüros als Gewerbebetriebe. Damit sei natürlich der Druck zur Regelung von Vergnügungsstätten geringer geworden, nichtsdestotrotz bestehe hier nach wie vor Handlungsbedarf.

Widerspruch der Mischgebietsfestsetzung zu dem Ziel der Wohnraumschaffung

Es wurde bezweifelt, dass mit der Festsetzung eines Mischgebietes nennenswert Wohnraum geschaffen werden könne, da hier vor allem auch Gewerbebetriebe zulässig seien und zudem die Wohnnutzung teilweise im Erdgeschoss ausgeschlossen würde. Dies sei ein Widerspruch zur Zielsetzung, Wohnraum zu schaffen.

Herr Ferenz stellte dar, dass die Schaffung von Wohnraum ein Ziel von mehreren sei, jedoch nicht das wichtigste. In Stuttgart bestünde derzeit eine große Wohnraumknappheit. Deshalb sei es geboten, die bestehenden Wohnraumpotenziale auszuschöpfen, wenn man gerade ohnehin einen Bereich aus anderem Anlass überplane - auch wenn dies möglicherweise nur einen kleinen Beitrag zur gesamtstädtischen Wohnraumversorgung leistet. Wäre es die Absicht der Stadt, ein Maximum an Wohnraum zu schaffen, hätte man sicherlich auch den Geltungsbereich größer fassen müssen und wäre man mit dem Maß der baulichen Nutzung deutlich mehr noch oben gegangen.

Zusammenhang des Bebauungsplanes mit bestimmten privaten Bauinteressen

Es wurde angesprochen, dass schon einige Male der Verdacht geäußert wurde, dass der Bebauungsplan mit privaten Bauinteressen zu tun haben könnte. Die Verwaltung wird nach den Bauvorhaben einer bestimmten Familie gefragt. **Herr Ferenz** bemerkte hierzu, dass man zu etwaigen Bauvorhaben aus Datenschutzgründen keine Auskunft geben könne. Er versicherte den Anwesenden jedoch, dass es keinen sachlichen Zusammenhang zwischen Aufstellung des Bebauungsplans und etwaigen Bauabsichten der Familie gäbe.

Mischgebietsfestsetzung, Baugebietsgliederung

Wesentlicher Diskussionspunkt der Veranstaltung war insbesondere die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes bzw. teilweise auch der damit im Zusammenhang vorgesehene Ausschluss von Wohnen in bestimmten Bereichen des Mischgebiets (MI₂). Die meisten der anwesenden Bürgerinnen und Bürger lehnten die Festsetzung eines Mischgebietes ab, da sie keinen Bedarf für weitere bzw. größere Einzelhandelsbetriebe erkennen konnten und insbesondere die Gefahr sahen, dass die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe durch Neubauten und Bodenwert-/Mietpreissteigerungen verdrängt werden könnten. Die vorhandenen Geschäfte würden bereits jetzt ums wirtschaftliche Überleben kämpfen und sich teilweise nur auf Grund günstiger Konditionen durch den Vermieter halten könnten. Es wurde in diesem Zusammenhang auch die nach Meinung der Bürger/innen fehlende Berücksichtigung der Bauphase und fehlenden Überlegungen zur Interimszeit, welche die Geschäfte vor besondere Schwierigkeiten stellen würde, kritisiert. Zudem müsste auch an die Aufrechterhaltung der Nahversorgung insbesondere mit Blick auf weniger mobile Personen gedacht werden. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes sei zudem die Gefahr verbunden, dass sich Nutzungen ansiedeln, die die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches eher mindern bzw. die nicht in die örtliche Situation passen würden. Durch den erforderlichen Mindestanteil von Gewerbe im Mischgebiet und insbesondere auch durch den Ausschluss von Wohnen in der Erdgeschosszone im MI₂ könnten Leerstände provoziert werden bzw. die Eigentümer veranlasst werden, die Erdgeschosszone mit „irgendeiner Nutzung“ als Notlösung zu füllen, die den zentralen Versorgungsbereich abwertet (wie z. B. ein Handy-Laden). Nach Auffassung mehrerer Bürgerinnen und Bürger wäre auch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ausreichend, da die vorhandenen Betriebe auch in diesen zulässig wären. **Herr Prof. Bischoff** (Vorsitzender des Sonnenbergvereins) führte aus, man habe sich von zwei Rechtsanwältinnen mit einschlägigen Erfahrungen im Baurecht beraten lassen. Diese hätten bestätigt, dass auch im allgemeinen Wohngebiet eine Gliederung möglich wäre, mit der in Teilbereichen nur Läden im Erdgeschossbereich zulässig wären. Nach seiner Auffassung folge auch aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept keineswegs, dass der zentrale Versorgungsbereich an der Laustraße als Mischgebiet ausgewiesen werden müsste. Eine solche Vorgabe gäbe es dort nicht; vielmehr werde bezüglich der E-Zentren eine auf die konkrete Situation angepasste, maßgeschneiderte Vorgehensweise empfohlen. Hierzu sei nicht zuletzt eine Marktanalyse für den zentralen Versorgungsbereich an der Laustraße erforderlich, zumal die Datenbasis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als veraltet anzusehen sei. In diesem Zusammenhang sollte auch eine projektbegleitende Arbeitsgruppe unter Einbindung der örtlichen Geschäftstreibenden und sonstigen Betroffenen eingerichtet werden, wie es nicht zuletzt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fordere.

Herr Hausiel und **Herr Ferenz** führten noch einmal aus, was aus Sicht der Verwaltung für die Festsetzung eines Mischgebietes statt eines allgemeinen Wohngebietes spricht. Richtigerweise seien zwar die meisten der heute vorhandenen Nutzungen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Um den Einzelhandel steuern zu können, d. h. in bestimmte Bereiche zu lenken, die man als besonders geeignet für eine Einzelhandelsansiedlung ansieht, sei eine Differenzierung der Art der baulichen Nutzungen gegenüber der Umgebung erforderlich. Da nahezu der gesamte übrige Sonnenberg planungsrechtlich als

(faktisches oder festgesetztes) reines bzw. allgemeines Wohngebiet zu bewerten wäre, würde sich der zentrale Versorgungsbereich an der Laustraße planungsrechtlich nicht mehr vom Rest-Stadtteil unterscheiden, wenn man ein allgemeines Wohngebiet festsetzen würde. Zudem sei im Mischgebiet das Spektrum der zulässigen Nutzungen deutlich größer, was zum einen die Entwicklungsspielräume für die vorhandenen Betriebe erweitere und zum anderen einer stärkeren gewollten Nutzungsmischung dienlich sein könnte. Vor allem aber könne im Mischgebiet – anders als in einem allgemeinen Wohngebiet – ein Mindestanteil an gewerblicher Nutzung gefordert werden. In einem allgemeinen Wohngebiet sei deshalb die Gefahr der Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzung durch die Wohnnutzung deutlich höher als in einem Mischgebiet. Deshalb befürchtet die Verwaltung bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entlang der südlichen Laustraße, dass der zentrale Versorgungsbereich weiter geschwächt werden könnte und damit nicht zuletzt auch mittel- oder langfristig aufgegeben werden müsste. Sicherlich sei auch eine Mischgebietsausweisung keine Garantie für den Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches, aus oben genannten Gründen begünstige es jedoch nach Auffassung der Verwaltung eher den Erhalt als dass er ihn gefährde. Es wurde darauf hingewiesen, dass der vorliegende Bebauungsplan eine Angebotsplanung sei, die keineswegs voll ausgeschöpft werden müsste. Der Bebauungsplan lasse auch nur im geringen Umfang mehr zu als heute bereits möglich sei.

Herr Ferenz führte aus, dass der Bereich an der Laustraße bereits heute als faktisches Mischgebiet zu bewerten sei, in dem zumindest in einigen Teilen auch dreigeschossig gebaut werden könnte. Darum sei es seiner Meinung nach keineswegs ausgemacht, dass der Bebauungsplan im größerem Umfang Neubau-Investitionen auslöst und allein durch die Tatsache, dass ein neuer Bebauungsplan beschlossen wird, der zentrale Versorgungsbereich städtebaulich massiv umgestaltet wird. Eine nennenswerte Steigerung des Bodenpreisniveaus erwarte er nicht, da das bisherige Planungsrecht fast Ähnliches zulässt und der Sonnenberg ohnehin bereits jetzt zu den teuersten Stadtteilen in Stuttgart zähle. Dass im Falle eines Neubaus höhere Mieten verlangt werden dürften, sei sicherlich nicht von der Hand zu weisen; dies könnte aber auch ohne Bebauungsplan passieren.

Herr Hausiel stellte fest, dass man die Anregung zur Marktanalyse und zur Einrichtung einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe mitnehmen und mit den zuständigen Kollegen beraten wolle; im Ansatz seien diese Überlegungen aber durch das Projekt „Nahversorgung konkret“ für ausgewählte Bereiche im Stadtgebiet aufgegriffen worden. **Herr Ferenz** führte aus, dass man die vorgeschlagene Gliederung eines allgemeinen Wohngebietes nach wie vor für unzulässig ansieht. Richtigerweise ermögliche die Baunutzungsverordnung zwar zunächst einmal auch die Gliederung eines allgemeinen Wohngebietes. Es sei jedoch zu bedenken, dass dabei stets die Zweckbestimmung des Baugebiets zu wahren sei. Ein größerer Ausschluss der Hauptnutzung „Wohnen“ im Erdgeschoss bei gleichzeitiger Zulässigkeit nur einer einzigen und eng umrissenen Nutzung (Läden zur Gebietsversorgung) komme daher im allgemeinen Wohngebietes rechtlich nicht in Frage. Ebenso sei es umgekehrt auch rechtlich nicht möglich, die ausschließliche Zulässigkeit von Läden zur Gebietsversorgung zu kleinräumig zu fassen und etwa den Bestand damit nachzuzeichnen, da dies auf – in dieser Form unzulässige – grundstücksscharfe Baugebietsfestsetzungen hinausliefe.

Herr Hausiel und **Herr Ferenz** gaben zu bedenken, dass auch die stärkere Etablierung der Wohnnutzung zu Lasten von Einzelhandelsgeschäften und Ähnlichem nicht dem Zentrum dienlich sei, nachdem erneut seitens der anwesenden Bürger/innen die Gefahr der Leerstände oder unerwünschte Nutzungen als Notlösung auf Grund des gewerblichen Mindestanteils in einem Mischgebiet bzw. auf Grund der im Erdgeschoss ausgeschlossene Wohnnutzung hervorgehoben wurde. Eine stärkere Wohnnutzung könnte letztlich auch das Zentrum als solches in Frage stellen. Hierauf erwiderten mehrere Bürger/innen, dass dies durchaus akzeptiert werden könnte, falls sich die Betriebe wirtschaftlich nicht „halten“ könnten. Dies sei zumindest vorzugswürdig gegenüber den befürchteten Leerständen oder wenig attraktiven bzw. den Gebietscharakter gefährdenden Nutzungen. **Herr Ferenz** stellte hierzu fest, dass man Chancen und Risiken des vorliegenden Entwurfes offensichtlich sehr unterschiedlich bewerte. Eine Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet zuzulassen, könnte bedeuten, dass man die Aufgabe eines Ziels in Kauf nehme. Dazu sah sich die Verwaltung bisher nicht veranlasst. Man nehme aber die dargelegte Meinung der Bürger/innen hierzu zur Kenntnis und müsste im weiteren Verfahren prüfen, ob dies eine denkbare Option ist. **Herr Hausiel** weist hierzu jedoch auf die Folgen hin. Betroffen von der Aufgabe eines zentralen Versorgungsbereiches wäre vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Gerade bei einer älter werdenden Bevölkerung bzw. einem wachsenden Anteil älterer Menschen steige die Bedeutung einer fußläufigen bzw. wohnortsnahen Nahversorgung. Der angesprochene Gedanke würde daher nicht im Einklang mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen stehen.

Herr Bezirksbeirat Selent (SPD) berichtete in diesem Zusammenhang über die Diskussionen im Bezirksbeirat und dass man sich bewusst für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches in der durch den Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Weise entschieden habe, wozu er nach wie vor stehe. Er führte aus, dass man in Stuttgart sowohl Wohnungen als auch neue Gewerbeflächen brauchen würde. Er denke beispielsweise, dass ein Kindersachen-Laden oder ein Fahrrad-Laden eine gute Ergänzung des Angebots sein könnte. Ein größeres Gewerbeflächen-Angebot könne auch sinkende Mieten bedeuten.

Verlauf der Baugrenzen

Es wurde nach der Veränderung der Baugrenzen gefragt. **Herr Ferenz** erläuterte die Baugrenzen anhand der aufgelegten Plangraphik. Die Baugrenzen würden sich im Wesentlichen an den Baulinien der bislang geltenden Bebauungspläne orientieren. Sie verliefen in den meisten Fällen parallel zur Grundstücksgrenze und seien grundsätzlich 3 bis 4 m davon entfernt. Es würde jedoch hiervon Ausnahmen geben, die von ihm erläutert wurden.

Bauweise und Gebäudelängen

Es wurde kritisiert, dass eine Gebäudelänge von 30 m zu lange Baukörper und in Kombination mit einer entsprechenden Höhe zu große Bauvolumina ermöglichen würde. **Herr Ferenz** erwiderte hierauf, dass es bei einer offenen Bauweise nach der Baunutzungsverordnung ohne explizite Begrenzung durch eine Bebauungsplanfestsetzung grundsätzlich möglich wäre, Gebäudelängen bis zu 50 m zu realisieren. Daher sei die Festsetzung auf

20 m bzw. 30 m zunächst eine Begrenzung gegenüber der Standardvorschrift in der Baunutzungsverordnung und keine Festsetzung, die den Grundstückeigentümer besondere ungewöhnliche Spielräume zubilligt. Man habe sich bei der Längenbeschränkung von 30 m im Mischgebiet an die größeren vorhandenen Gebäudelängen dort orientiert (Ladengruppe am südlichen Eingang der Laustraße und Gebäude des „Lädle“ und angrenzendes Gebäude) zuzüglich eines geringen Spielraums. **Herr Hausiel** und **Herr Ferez** bemerkten, dass man das Anliegen nach einer weiteren Begrenzung der Gebäudelänge noch einmal prüfen könnte, wenn sie bisher als zu gering empfunden wird.

Vergnügungsstätten

Von einigen Bürgern und Bürgerinnen wurde bezweifelt, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Wettbüros eine realistische Gefahr darstellt. Ein Bürger vertrat die Auffassung, dass im Falle eines Falles Vergnügungsstätten sowieso über „irgendwelche Schlupflöcher“ genehmigt würden. **Herr Hausiel** verwies auf seinen Vortrag zu Anfang und dass der Bebauungsplan zur vollständigen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption notwendig sei. Danach seien weder Vergnügungsstätten noch Wettbüros im Plangebiet zulässig.

Pflanzstreifen vor gewerblicher Nutzung

Ein Bürger kritisierte die Festsetzung eines Pflanzstreifens mit Blick auf die gewerbliche Nutzung als widersinnig, zumal dort heute dringend benötigte Parkplätze vorhanden sind. **Herr Hausiel** entgegnete hierauf, dass gerade bei gewerblichen Nutzungen deutliche Ausnahmen von der Pflanzpflicht vorgesehen seien, welche den Belangen der Gewerbebetreibenden angemessen Rechnung tragen würden.

Abschluss der Diskussion

Herr Hausiel und **Herr Ferez** stellten abschließend fest, dass die Anliegen der Anwesenden heute Abend sehr deutlich geworden seien. Man werde diese noch einmal „mitnehmen“ und prüfen. Die Entscheidung, ob der Bebauungsplan auf Grund der genannten Bedenken angepasst werde, liege jedoch bei den städtischen Gremien.

Frau Bezirksvorsteherin Weis bedankte sich bei allen Anwesenden für die konstruktive Diskussion. Sie wünschte ihnen einen schönen Abend, frohe Festtage und einen guten Start ins neue Jahr.

Ende: 20:05 Uhr

F e r e n z