

## Anregungen während der Auslegung

Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 17. November 2017 bis zum 20. Dezember 2017 statt. Sechs private Beteiligte (teilweise als Ehepaar bzw. Familie) sowie ein Verein haben schriftlich Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

1. Bebauungsplanverfahren
2. Unterschiedliche Zielsetzungen, Hervorhebung einzelner Ziele
3. Mischgebietsfestsetzung, Auswirkungen auf ansässige Einzelhandelsbetriebe
4. Schaffung von Wohnraum, Maß der baulichen Nutzung
5. Bedarf an Gewerbeflächen, Marktanalyse, Leerstandsproblematik
6. Bauweise
7. Wertminderung der Grundstücke, Entschädigung
8. Sonstiges

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
<b>1. <u>Bebauungsplanverfahren</u></b>			
1	<p>Beteiligter Nr. 1</p> <p>Der Beteiligte bittet darum, darüber informiert zu werden, wann der Entwurf des Bebauungsplanes der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung der Aufsichtsbehörde, er wird jedoch nach seinem Inkrafttreten dem Regierungspräsidium Stuttgart als Satzung angezeigt. Da dies nach seinem Inkrafttreten geschieht, stellt dies folglich keine Wirksamkeitsvoraussetzung dar. Der Bebauungsplan tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Stuttgart in Kraft.</p>	-
2	<p>Beteiligte Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte bittet darum, dass die Betroffenen und die schriftliche Bekundung von über 800 Bürgern des Stadtteils ernst genommen werden, und zwar ernster als die eine oder andere Einzelstimme, und dass ein offener und fairer Dialog praktiziert werde, dessen Ergebnisse in die weitere Entwicklung des Bebauungsplans einfließen. Der Beteiligte hatte in der Vergangenheit den Eindruck, dass sich die Stadt hinter ei-</p>	<p>Die Verwaltung betont, dass sie die Betroffenen und den auch mit den Unterschriftenaktionen zum Ausdruck gebrachten Protest gegen die Planung stets ernst genommen hat und dies auch nach wie vor tut. Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem mündlichen Bericht in den städtischen Gremien im März/April 2016 mögliche Lösungsvorschläge diskutiert wurden und auch einige Anregungen aus der frühzeitigen</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>ner engen Auslegung des Landesinformationsfreiheitsgesetzes verschänzt und in den beiden einzigen Bürgerinformationsveranstaltungen (2015 und jetzt am 14.12.2017) wechselnde Intentionen zur Begründung des Bebauungsplans vorgetragen hat. Dabei seien leider Glaubwürdigkeit und Vertrauen verloren gegangen. Der Beteiligte habe immer wieder den konstruktiven Dialog zwischen den Planern und Politikern einerseits und den Bürgern Sonnenbergs andererseits angeboten. Er habe Briefe an den Oberbürgermeister und den Baubürgermeister geschrieben. Die Antworten wären meist enttäuschend, bestenfalls vertröstend, gewesen. Der Beteiligte habe zu einem Roundtable eingeladen, an dem leider kein Bürgermeister und kein Stadtplaner, aber immerhin einige Politiker teilgenommen hätten.</p>	<p>Öffentlichkeitsbeteiligung aufgenommen wurden. Auch die ausführliche Auseinandersetzung im Rahmen der Abwägung (siehe vor allem Anlage 8 und diese Anlage in dieser Gemeinderatsdrucksache) zeigt, dass sich die Verwaltung der Diskussion stellt. Dass der Plan so ist, wie er nun beschlossen werden soll, liegt nicht an einer mangelnden Auseinandersetzung mit den Argumenten der Beteiligten, sondern an einer anderen fachlichen Bewertung vieler Diskussionspunkte, wie sich den jeweiligen Stellen der Abwägungstabellen entnehmen lässt.</p> <p>Auch der Verwaltung ist an einem konstruktiven Dialog gelegen. Sie bittet aber auch um Verständnis, dass sie entsprechende Diskussionstermine zu bestimmten Zeitpunkten für unzumutbar ansieht. Im vorliegenden Fall hatte der Beteiligte und die übrige Sonnenberger Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gehabt und diese auch regen genutzt, sodass der Verwaltung die Auffassung des Beteiligten im Wesentlichen bekannt war. Dementsprechend hielt die Verwaltung es für zielführender, zunächst einen angekündigten Zwischenbericht in den politischen Gremien bzw. den Auslegungsbeschluss abzuwarten, damit man die Planung auf Grundlage eines ausgearbeiteten Entwurfs diskutieren kann. (Zudem waren einzelne Verwaltungsvertreter zu dem einseitig angesetzten Termin am 06.10.2015 schlichtweg terminlich verhindert.) Aus ähnlichem Grunde wurde auch die Herausgabe des „Entwurfs“ auf Grundlage des Landesinformationsfreiheitsgesetzes abgelehnt. Zum Zeitpunkt der Aufforderung (September 2016)</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		<p>hatte der Entwurf die Sacharbeiter-ebene noch nicht verlassen und war noch mit keiner anderen Stelle im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung – oder gar der übrigen Verwaltung – abgestimmt gewesen. Er war zu diesem Zeitpunkt daher nicht als geeignete Diskussionsgrundlage anzusehen.</p> <p>Da die Verwaltung das Diskussionsbedürfnis, das die Planung in Öffentlichkeit ausgelöst hatte, erkannte, hat sie von sich aus am 14.12.2017 einen Informations- und Ausspracheabend veranstaltet, der im Rahmen eines Bebauungsverfahrens in Stuttgart standardmäßig nicht vorgesehen ist. Hier konnte dann auf Grundlage eines ausgearbeiteten und durch die städtischen Gremien bestätigten Entwurfs diskutiert werden.</p> <p>Die Auffassung des Beteiligten, dass die Stadt wechselnde Intentionen zur Begründung des Bebauungsplanes vorgetragen habe, kann nicht nachvollzogen werden. Die Ziele des Bebauungsplans sind nach wie vor nachweislich die gleichen wie beim Aufstellungsbeschluss. Durch Rechtskraft des bezirksbezogenen Bebauungsplanes zu Vergnügungsstätten (Mö 235) hat allenfalls die Bedeutung des Ziels, auch in diesem Bebauungsplan Vergnügungsstätten auszuschließen, abgenommen (siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 6).</p>	
3	<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte hofft und erwartet nach dem seiner Meinung nach kontroversen und dennoch konstruktiven Gespräch am 14.12.2017 eine Fortsetzung dieses Dialogs mit</p>	<p>Da die Verwaltung insbesondere zu der beabsichtigten Festsetzung des Mischgebietes keine Alternative sieht, wird eine erneute Diskussion des Entwurfs (z. B. im Rahmen ei-</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	den Bürgern, die besser einbezogen und mitgenommen werden wollen, als dies bislang geschehen sei. Mit einer Bürgerbeteiligung, vermittelt über den Beteiligten bei der vorgeschlagenen Aktionsgruppe, könne hier ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung getan werden. Der Beteiligte hofft darauf, dass dieser Vorschlag zeitnah aufgenommen wird und bedankt sich dafür.	ner Arbeitsgruppe) als wenig zielführend bewertet. Daher soll der Bebauungsplan nun unverändert als Satzung beschlossen werden. Darüber hinaus ist, z. B. im Rahmen der allgemeinen Wirtschaftsförderung, eine Fortführung des Dialogs auch vonseiten der Stadt denkbar.	
4	<p>Beteiligte Nr. 6</p> <p>Die Beteiligte regt an, die einzelnen Punkte zu entzerren. Gegen die Festsetzung eines Bebauungsplans betreffs der Vergnügungsstätten habe keiner etwas einzuwenden, sodass dieser als erstes verabschiedet werden könnte.</p>	<p>Die Anregung ist zwar nachvollziehbar. Da die Verwaltung der Auffassung ist, dass nur eine Mischgebietsfestsetzung für den zentralen Versorgungsbereich infrage kommt und hier in Teilen eine Dreigeschossigkeit als städtebaulich angemessen bewertet, würden auch in getrennten Verfahren die wesentlichen Diskussionspunkte nicht anders beantwortet werden. Somit wäre eine verfahrensmäßige Trennung in erster Linie Symbolpolitik.</p> <p>Die Überlagerung mehrerer Schichten von gleichzeitig wirksamen Bebauungsplänen würde zudem die planungsrechtliche Situation für den Rechtsanwender unnötigerweise verkomplizieren. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>	nein
5	<p>Beteiligte Nr. 6</p> <p>Die Beteiligte erläutert, dass der Bebauungsplan für eine Fläche von über 10 000 m<sup>2</sup> aufgestellt werden soll. Deshalb sollte auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht werden. Am besten sollte der ganze Bezirk Möhringen geprüft werden, denn die kleinteilige Bebauung und Zerstückelung bringe nachweislich Nachteile für die Umwelt zu Tage. Am Probstsee</p>	<p>Der Bundesgesetzgeber gibt den planenden Gemeinden die Möglichkeit an die Hand, einen Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufzustellen, wenn der Bebauungsplan u. a. der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche unter 20 000 m<sup>2</sup> liegt. Im vorliegenden Fall beträgt bereits die überbaubare Grundstücksfläche lediglich 15 300 m<sup>2</sup>, sodass die Stadt in nicht zu beanstandender Weise von</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>zeige sich dies mit einem andauernd anhaltenden niedrigen Wasserstand und am Bahnhof Möhringen wurden die Flächen so versiegelt, dass auf die Grundstücke der Ludwigsburger Strenger und Bietigheimer Wohnbau kein richtiger (mit tiefgehendem Wurzelwerk) Baum mehr gepflanzt werden könne.</p>	<p>dieser Verfahrenserleichterung Gebrauch gemacht hat und u. a. dabei auf die Umweltprüfung verzichtet hat. Die wesentlichen Umweltbelange wurden aber ermittelt und ausweislich der Bebauungsplanbegründung in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Da sich der Geltungsbereich in einem komplett aufgesiedelten Bereich befindet, die Festsetzungen sich im Wesentlichen an dem Bestand orientieren und lediglich in einem begrenzten Teilbereich eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen wird – die bereits heute nach § 34 BauGB zumindest größtenteils zulässig wäre –, sind die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes offensichtlich gering.</p>	
<p><b>2. <u>Unterschiedliche Zielsetzungen, Hervorhebung einzelner Ziele</u></b></p>			
6	<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte führt aus, dass viele Bedenken bei ihm und der Sonnenberger Öffentlichkeit aus den unterschiedlichen Intentionen, die mit dem Bebauungsplan verbunden werden, resultieren. Diese Intentionen würden z.T. gegensätzliche, d.h. nicht vereinbare Maßnahmen erfordern. Deshalb sei eine Priorisierung der Intentionen unverzichtbar. Daraus würde sich ein fokussierter Bebauungsplan ergeben, wie er in den weiteren Anregungen des Beteiligten näher erläutert wird.</p>	<p>Wie der Beteiligte richtig darstellt, verfolgt der Bebauungsplan mehrere Ziele. Dass dies jedoch keineswegs ein Widerspruch sein muss, wurde bereits umfangreich in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung dargestellt. Insoweit kann auf die Stellungnahmen der Verwaltung zur Anregung Nr. 4 und 5 in Anlage 8 verwiesen werden.</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>Bislang wären seitens der Stadt drei Zielsetzungen des Bebauungsplans vorgetragen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhinderung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten,</li> <li>- Realisierung eines Zentrums nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart,</li> <li>- Schaffen von mehr Wohnraum im Stadtgebiet.</li> </ul> <p>Die erste oben genannte Zielsetzung sei zwischenzeitlich durch einen allgemeinen Bebauungsplan für den gesamten Bezirk Möhringen (inklusive Sonnenberg) adressiert. Deshalb sollte diese Zielsetzung nicht mehr im Vordergrund stehen und die Verhinderung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht mehr als Begründung für den Bebauungsplan Mö 237 angeführt werden.</p>	<p>Es wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass das zweite Ziel als „Realisierung eines Zentrums“ missverständlich wiedergegeben wird. Es ging der Stadt nie um die Schaffung eines (neuen) Zentrums, sondern um die Stärkung und Fortentwicklung des <i>vorhandenen</i> zentralen Versorgungsbereiches an der Laustraße.</p> <p>Dass mit der Rechtskraft des bezirksbezogenen Bebauungsplan Mö 235 (2017/3) die Bedeutung und Dringlichkeit des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im vorliegenden Bebauungsplan abgenommen hat, liegt auf der Hand und wurde von der Verwaltung auch bereits zum Informations- und Ausspracheabend bestätigt. Gleichwohl ist der Bebauungsplan nach wie vor zur vollständigen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption notwendig, da der bezirksbezogene Bebauungsplan aus regelungstechnischen Gründen für das hier maßgebliche Plangebiet keine Wettbüros, die nicht als Vergnügungsstätten zu bewerten sind, ausschließen konnte. Diese Regelungslücke schließt nun der vorliegende Bebauungsplan. Die Begründung des Bebauungsplans wäre unvollständig, wenn sie sich zu einer der wesentlichen Erwägungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausschweigen würde. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.</p>	<p>-</p> <p>nein</p>
7	<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte berichtet, dass die zweite oben genannte Zielsetzung (Realisierung eines Zentrums nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart) von den Mitarbeitern der Verwaltung beim Informations- und Ausspracheabend</p>	<p>In der Tat kann man davon ausgehen, dass mit dem relativen Bedeutungsverlust des Ziels, Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen zu regeln (s. o.), die Bedeutung des Zieles, den zentralen Versorgungsbereich zu stärken, erhöht</p>	<p>nein</p>

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>nach mehrmaligem Nachfragen als primäres und vorrangiges Ziel des Bebauungsplans benannt worden sei. Diese Priorisierung begrüßt der Beteiligte. Wie bereits erläutert, sei diese Priorisierung unverzichtbar, um widersprüchliche Konsequenzen für den Bebauungsplan zu vermeiden.</p>	<p>wurde und es nun möglicherweise als „vorrangiges Ziel“ angesehen werden kann. Die Mitarbeiter haben beim Informations- und Ausspracheabend aber auch deutlich gemacht, dass die Ziele eher nebeneinanderstehen als in einer bestimmten Reihenfolge. Dies ist auch unkritisch, weil sie – wie dargelegt (siehe oben) – nicht im Widerspruch stehen. Eine (ausdrückliche) Priorisierung, z. B. in der Begründung, ist daher nicht erforderlich. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>	
8	<p><b>Beteiligte Nr. 5</b></p> <p>Bei der ersten Vorstellung des Bebauungsplanes sei den Anwesenden vorgetragen worden, dass ein neuer gültiger Bebauungsplan direkt verhindern würde, dass Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen sich auf dem Sonnenberg ansiedeln können. Dieses „Bonbon“ sei von allen Anwesenden mit Zustimmung angenommen worden. Es seien die kleineren Geschäfte angesprochen und mögliche Niederlassungen erörtert worden. Bei der nochmaligen Vorstellung am 14.12.2017 sei in diesem Punkt nur noch auf den generellen Vergnügungsstättenplan für Mischgebiete der Stadt Stuttgart hingewiesen worden. Dieser Plan für den gesamten Raum der Stadt Stuttgart werde der momentanen Situation auf dem Sonnenberg nicht gerecht. Hier bestehe eine Situation, die schon im Vorfeld die Möglichkeit gebe, solche Einrichtungen in einem Mischgebiet zu verbieten. Ein Verweis auf den Plan der Stadt Stuttgart sei zu wenig und habe die Aufgeschlossenheit der Anwesenden zu den vorgetragenen Punkten total schwinden lassen. Man könne</p>	<p>Die Beteiligten gehen offensichtlich von falschen Annahmen zum Zusammenwirken des „generellen Vergnügungsstättenplanes“, Mö 235, und dem vorliegenden Bebauungsplan Mö 237, Südliche Laustraße, aus und geben auch die diesbezüglichen Diskussionsinhalte möglicherweise anders verstanden wieder.</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass es einen stadtweiten Vergnügungsstättenplan für Mischgebiete nicht gibt, sondern nur jeweils stadtbezirksbezogene Bebauungspläne, die aber grundsätzlich keine Baugebiete (und damit auch keine Mischgebiete) ausweisen. Mit dem stadtbezirksbezogenen Bebauungsplan für Möhringen (Mö 235), welcher seit 2017 rechtsverbindlich ist, können Vergnügungsstätten in Sonnenberg wirksam ausgeschlossen werden. Warum dies nach Meinung der Beteiligten eine unzureichende Regelung darstellen soll, erschließt sich aus der Anregung nicht. In der Veranstaltung vom 14.12.2017 ist lediglich darauf hingewiesen worden, dass damit die Bedeutung des Ziels, Vergnügungsstätten zu regeln, abgenommen hätte. Nach wie</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>hier schon von einem Vertrauensbruch in der Planung sprechen. Welche Möglichkeiten es gäbe, einen Mischgebietsplan zu anderen Zwecken mit „Winkelzügen“ zu erreichen, dürfte bekannt sein.</p>	<p>vor sei der vorliegende Bebauungsplan jedoch zum Ausschluss von Wettbüros, die nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, notwendig. Tatsächlich schließt aber, anders als die Beteiligten wohl meinen, auch dieser Bebauungsplan (quasi als doppelte Regelung zusätzlich zu dem Bebauungsplan Mö 235) auch Vergnügungsstätten aus.</p> <p>Richtigerweise ist in der Veranstaltung vom 14.12.2017 auch im Zusammenhang mit der Regelung von Vergnügungsstätten von einem Vertrauensbruch gesprochen worden, allerdings wurde hier anders argumentiert (siehe dazu das Protokoll in Anlage 9 bzw. die Anregung Nr. 2 in dieser Anlage, welche diesen Punkt nochmals aufgreift).</p>	
9	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Nach Meinung des Beteiligten wurde beim Informations- und Ausspracheabend nicht intensiver über die angestrebte Verdichtung des Wohngebietes Sonnenberg diskutiert. Auch wenn hieraus keine wirklichen Effekte für die Gesamtstadt zu erwarten seien (und man stattdessen in Kauf nehme, dass sich auf Grund der neu zulässigen Gebäudemassen das Gesamtbild des Ensembles Sonnenberg negativ verändert) und sich die Maßnahme als rein politisch entpuppe, so stehe sie doch im Widerspruch zum in der Veranstaltung herausgearbeiteten eigentlichen planungsrechtlichen Hauptziel: Der Festsetzung eines Mischgebietes zur Errichtung eines sog. Stadtteilzentrums.</p>	<p>In der Tat wurde das Thema Nachverdichtung, anders als noch zur frühzeitigen Beteiligung, beim Informations- und Ausspracheabend kaum diskutiert. Die Verwaltung hat bereits damals klargestellt, dass die Nachverdichtung nur ein sehr kleiner Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadt darstellt (siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 8 in Anlage 8). Dieser ist jedoch, auch mit Blick auf die Beiträge anderer Stadtteile zur Nachverdichtung, als angemessen und angesichts der geringen zu erwartenden Auswirkungen als durchaus verträglich zu bewerten (siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 11 in Anlage 8).</p> <p>Aus den Ausführungen des Beteiligten bleibt unklar, warum genau die angestrebte Nachverdichtung im Widerspruch zu dem Ziel, ein Mischgebiet festzusetzen, steht. Dies ergibt sich auch nicht aus den</p>	nein



Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		<p>Folgeäußerungen des Beteiligten. Da ein Zentrum definitionsgemäß eine Funktion für sein Umland bzw. seine Umgebung übernimmt und damit ihm/ihr gegenüber eine herausgehobene Bedeutung einnimmt, ist eher davon auszugehen, dass sich die Ziele eher begünstigen als widersprechen. Dies gilt vor allem auch deshalb, weil die Baunutzungsverordnung im Mischgebiet grundsätzlich ein höheres Maß der baulichen Nutzung als in einem allgemeinen Wohngebiet ermöglicht (was hier jedoch nicht vollständig ausgeschöpft wird).</p>	

### **3. Mischgebietsfestsetzung, Auswirkungen auf ansässige Einzelhandelsbetriebe**

10	<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte stellt fest, dass aus dem Ziel, das E-Zentrum an der Laustraße zu stärken, keineswegs folge, dass die Ausweisung eines Mischgebiets erforderlich ist. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart sei für die Entwicklung von „E-Zentren“ wie Sonnenberg an keiner Stelle gefordert, dass ein Mischgebiet ausgewiesen werden müsste. Vielmehr werde betont, dass bei den E-Zentren lokale Gegebenheiten und Möglichkeiten ausgelotet werden müssten, um die Geschäftswelt zu erhalten und zu entwickeln. Auf die besonderen Herausforderungen zur Sicherung der Nahversorgung werde wiederholt hingewiesen und dazu geeignete Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung genannt (S. 92f.). Zum E-Zentrum heiße es: „Die insgesamt 45 E-Zentren übernehmen ebenfalls überwiegend reine Nahversorgungsfunktion... Die Nahversorgung durch den Einzelhandel ist häufig nicht ausreichend gegeben.“</p>	<p>Es ist durchaus richtig, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept an keiner Stelle (ausdrücklich) die Empfehlung ausspricht, dass E-Zentren grundsätzlich als Mischgebiete auszuweisen sind. Auch der Verweis auf die Notwendigkeit der Betrachtung der konkreten Situation vor Ort und deren Berücksichtigung bei der Entwicklung geeigneter Maßnahmen ist zutreffend; selbstverständlich wird zudem von der Stadt nicht infrage gestellt, dass der Erhalt der bestehenden Geschäftswelt zur Sicherung der Nahversorgung von hoher Bedeutung ist. All diese Feststellungen führen allerdings keineswegs zwingend zu dem Schluss, dass die Mischgebietsfestsetzung falsch wäre. Aus der Sicht der Verwaltung ist eher das Gegenteil der Fall. Es kann zur Begründung auf die Ausführungen zur Anregung Nr. 37 und 38 in Anlage 8 verwiesen werden.</p>	nein
----	---	---	------

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>Betrieben des Lebensmittelhandwerks, welche die Nahversorgungssituation unterstützen bzw. diese Funktion zusammen mit anderen Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereiches wahrnehmen, fällt damit eine besondere Bedeutung zu. Die Erhaltung dieser Zentren ist vor dem Hintergrund einer angestrebten polyzentralen Nahversorgungsstruktur trotz ihrer teilweise unvollständigen Nahversorgungsfunktion von hoher Bedeutung, da sie vor allem auch für weniger mobile Menschen eine Nahversorgungsmöglichkeit darstellen...“ (S.62) Diesem Text stimme der Beteiligte uneingeschränkt zu. Von besonderer Herausforderung sei dabei der Erhalt der bestehenden Geschäftswelt.</p> <p>Der Beteiligte stellt fest, dass aus dem oben zitierten Text auch deutlich werde, dass für die Realisierung bzw. den Erhalt eines E-Zentrums die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) nicht nötig sei.</p>		
11	<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte vertritt die Auffassung, dass alle Zielsetzungen des E-Zentrums ohne Probleme in einem allgemeinen Wohngebiet realisiert werden könnten. Selbst die Festsetzung der Nutzung von ausgewählten Erdgeschoss für Läden der Nahversorgung sei möglich, wie in § 1 Abs. 4 BauNVO ausführe: „Für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet</p> <p>1. nach der Art der zulässigen Nutzung,</p>	<p>Die Verwaltung bezweifelt bereits, dass in einem allgemeinen Wohngebiet alle Zielsetzungen erreicht werden können (siehe Stellungnahme zur vorigen Anregung). Abgesehen davon sieht die Verwaltung es als rechtlich zweifelhaft an, die vorgeschlagene Nutzungsgliederung festzusetzen.</p> <p>Zunächst ist dem Beteiligten beizupflichten, dass der Wortlaut der BauNVO diese Möglichkeit herzugeben scheint. Unbestritten eröffnet § 1 Abs. 4 BauNVO auch im allgemeinen Wohngebiet die Möglichkeit der (vertikalen) Nutzungsgliederung. Insoweit ist auch der zitierten Bewertung eines der beiden</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.“</p> <p>Unter die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete falle auch das WA. Dieser Auffassung seien auch zwei im Baurecht erfahrende Rechtsanwälte, die der Beteiligte um entsprechende Stellungnahmen gebeten hätte. Darin heiße es:</p> <p>„Grundsätzlich können Nutzungen innerhalb des Baugebiets nach § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen vertikal gegliedert werden (z.B. Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss). Dies gilt auch für ein WA. Die Möglichkeit ist allerdings dahingehend rechtlich eingeschränkt, dass eine solche vertikale Gliederung aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein muss. Dieses Erfordernis ist erfüllt, wenn die räumliche Differenzierung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung aus sachlichen Gründen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gerechtfertigt ist und der städtebauliche Steuerungszweck gerade durch die vertikale Gliederung erreicht werden kann.“</p>	<p>Rechtsanwälte nicht zu widersprechen. Allerdings greift die Bewertung mit Blick auf den konkreten Vorschlag und die weiteren Überlegungen zur festsetzungstechnischen Umsetzung zu kurz. Würde man den Vorschlag weiterentwickeln und die Festsetzungsalternativen gedanklich durchspielen, so zeigt sich, dass die Gliederung entweder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Gestalt einer mehr oder weniger großflächigen Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Läden zur Gebietsversorgung (z. B. in der Abgrenzung des heutigen MI<sub>2</sub>) oder</li> <li>- in Gestalt einer kleinräumigen, mehr oder weniger grundstücksbezogenen Festsetzung</li> </ul> <p>vorgenommen werden müsste. Beide Festsetzungsoptionen werden als rechtlich problematisch bewertet (siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 41 in Anlage 8).</p>	
12	<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte führt aus, dass im Mischgebiet (MI) neben Wohngebäuden und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sogar</p>	<p>Die vermeintliche Erschwernis des expliziten Ausschlusses der im Mischgebiet unerwünschten Nutzungen ist (wie auch bei anderen Baugebieten) gängige Praxis und kein Argument gegen die Festsetzung eines Mischgebiets. Einige der genannten Nutzungen waren bereits im Entwurf zur Auslegung ausgeschlossen worden (v. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten).</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>Vergnügungsstätten möglich seien. Alles, was davon nicht erwünscht ist, muss bei MI explizit ausgeschlossen werden, während im WA die von den Sonnenbergern unerwünschten Einrichtungen von vorneherein ausgeschlossen sind.</p>		
13	<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Das MI berge nach Auffassung des Beteiligten zudem die Gefahr, dass „Sondergenehmigungen“ entsprechend der „Regularien“ für Mischgebiete erteilt werden könnten, wenn die nicht für Wohnraum nutzbaren EG's nicht mit den explizit zulässigen Einrichtungen gefüllt werden können, um den sonst persistierenden Leerstand zu vermeiden.</p> <p>Bei einem WA käme in einem solchen Fall nur Wohnnutzung in Frage. Aus diesen Überlegungen, die sich mit den Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart decken würden, sei es dem Beteiligten ein zentrales Anliegen, dass das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als WA ausgewiesen wird.</p>	<p>Soweit der Beteiligte mit „Sondergenehmigung“ die Möglichkeit einer Befreiung von der Art der baulichen Nutzung meint, ist festzustellen, dass die Voraussetzungen hierzu in § 31 BauGB verbindlich geregelt sind und diese für alle Baugebiete gleich gelten. Zudem lässt gerade die beabsichtigte Mischgebietsfestsetzung eine deutlich größere Bandbreite von Nutzungen als im allgemeinen Wohngebiet zu. Auf Grund einer größeren Anzahl an Nutzungsalternativen zur ausgeschlossenen Wohnnutzung ist die Gefahr von Leerständen deutlich geringer als in einem allgemeinen Wohngebiet. Deshalb wird die Notwendigkeit von Befreiungen hier geringer sein als in einem allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>Offensichtlich bewertet der Beteiligte eine Befreiung zugunsten vom (zunächst ausgeschlossen) Wohnen als vertretbare Alternative gegenüber den befürchteten Leerständen. Hierzu ist festzustellen, dass eine Befreiung zugunsten von Wohnen gleichermaßen im allgemeinen Wohngebiet wie auch im Mischgebiet grundsätzlich möglich wäre. Von daher hätte die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets keinen Vorteil gegenüber der eines Mischgebiets.</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
14	<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte empfiehlt nach voriger Begründung, warum die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets der eines Mischgebietes vorzuziehen sei: „Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans sollte als WA ausgewiesen werden. Dabei werden ein WA1 (bisher MI1 und Teile von MI2 mit Nachverdichtung, d.h. 3 Geschosse und GRZ 0.4), ein Gebiet WA2 (bisher Teile von MI2 mit leichter Nachverdichtung, d.h. 2 Geschosse und GRZ 0.4) und ein Gebiet WA3 (bisheriges WA mit 2 Geschossen und GRZ 0.25) unterschieden.“</p>	<p>Die Empfehlung des Beteiligten folgt aus mehreren an anderer Stelle behandelten Erwägungen. Insofern kann v. a. auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen Nr. 10 und Nr. 11 bzw. Anregungen Nr. 37 und 38 in Anlage 8 verwiesen werden.</p>	nein
15	<p>Beteiligter Nr. 1</p> <p>Der Beteiligte möchte als unmittelbarer Anlieger geklärt haben:</p> <p>Bei dem geplanten Mischgebiet dürfte es nach Auffassung des Beteiligten zu Neubauten kommen, ansonsten wäre ein neuer Bebauungsplan nicht erforderlich. Dieses erfordere erhebliche Investitionen in neue Gebäude. Ein Investor würde nur dann investieren, wenn eine bessere Rendite als heute möglich ist. Damit würden die Mietpreise für die bestehenden Geschäfte steigen. Der Beteiligte fragt, wie sichergestellt werden soll, dass in Hinblick auf die beschränkten Geschäftsmöglichkeiten auf dem Sonnenberg die derzeitige erfreuliche Infrastruktur erhalten bleibt.</p>	<p>Der Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist nicht, ein bestimmtes Investitionsinteresse zu unterstützen, oder die generelle Absicht, Neubauinvestitionen anzustoßen, sondern die Regelung von Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich entlang der südlichen Laustraße und die Förderung einer sinnvollen Nutzungsmischung im Plangebiet. Weiterhin sollen mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen sowie in Teilbereichen eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Dass durch Festsetzungen, die anlässlich des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden, gewisse Neubauinvestitionen ausgelöst werden können, ist nicht auszuschließen. Jedoch ist die südliche Laustraße bereits heute als faktisches Mischgebiet zu bewerten, in dem zumindest in einigen Teilen auch dreigeschossig gebaut werden könnte. Deshalb ist es nicht wahrscheinlich, dass der Bebauungsplan</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		<p>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 ist auch nicht zu erwarten, da das bisherige Planungsrecht fast Ähnliches zulässt und der Sonnenberg ohnehin bereits jetzt zu den teuersten Stadtteilen in Stuttgart zählt. Dass im Falle eines Neubaus höhere Mieten verlangt werden dürften, ist sicherlich nicht von der Hand zu weisen; dies kann aber auch ohne Bebauungsplan passieren. Bereits heute gibt es Bereiche im Plangebiet, in denen das Planungsrecht eine höhere Ausnutzung zuließe als derzeit realisiert ist.</p> <p>Die Verwaltung sieht die Ausweisung des Mischgebiets als bestes Mittel zur Erhaltung der Versorgungsinfrastruktur an. Zudem soll durch den teilweisen Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss die Nutzungsmischung, und damit auch die Versorgungsinfrastruktur, gestärkt und gefördert werden.</p>	
16	<p>Beteiligter Nr. 1</p> <p>Der Beteiligte befürchtet, dass durch die erforderliche Bauzeit das weitere Bestehen der Geschäfte unmöglich gemacht werde, sodass sie schließen müssen.</p> <p>Büroflächen und Gewerbebetriebe seien aber für die gehbehinderten Menschen aus dem Generationenhaus keine Hilfe.</p>	<p>Der Umstand, dass ein Unternehmen in angemieteten Räumen von Neubautätigkeiten und damit einhergehenden Problemen der Aufrechterhaltung des Betriebes während der Bauphase betroffen sein kann, gehört zum normalen unternehmerischen Risiko. Dieses Risiko besteht grundsätzlich auch ohne diesen Bebauungsplan und wird durch den Bebauungsplan kaum oder jedenfalls nicht in ungewöhnlichem Maße erhöht, da mit einer massiven städtebaulichen Neuordnung nicht zu rechnen ist (siehe</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		auch Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 15 in dieser Tabelle bzw. zur Anregung Nr. 15 in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Anlage 8 (zweiter Absatz)).	
17	<p>Beteiligter Nr. 4</p> <p>Der Beteiligte befürchtet, dass es mit der teilweisen Ausweisung eines Mischgebietes zur Ansiedlung von Geschäften/Gewerbe kommen könne, die nicht mehr dem jetzigen Bedarf entsprechen, wie er sich an den vorhandenen Geschäften ablesen lasse. Deshalb schließe er sich den Forderungen des Beteiligten Nr. 3 an, stattdessen für diese Bereiche ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen mit Vorrang von Geschäften im Erdgeschoss.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 10 in dieser Anlage bzw. zu den Anregungen Nr. 37 und 38 in Anlage 8 (Mischgebiet vs. Allgemeines Wohngebiet), Nr. 41 in Anlage 8 (Vorrang Geschäfte) und Nr. 28 (Bedarf) in dieser Anlage verwiesen.</p>	nein
18	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Nach Auffassung des Beteiligten kann nicht darüber gemutmaßt werden, wie die Ausweisung eines Mischgebietes sich auf die Struktur des Teilortes auswirken werde. Während in einem allgemeinen Wohngebiet die Baubehörde den Ansiedlungswunsch von nicht zur unmittelbaren Versorgung der Bevölkerung notwendigen Gewerbebetrieben untersagen kann, ist dies im Mischgebiet nicht oder nur schwer möglich, auch nicht mit dem Verweis auf die zu wahrende Struktur des Teilortes.</p>	<p>In der Tat wäre durch die Beschränkung auf die Gebietsversorgung für die allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetriebe eine Ortsbezogenheit im allgemeinen Wohngebiet deutlich zuverlässiger sichergestellt. Gleichwohl könnte gerade diese Beschränkung die Zukunftsfähigkeit des Standortes erheblich einschränken. Denn das Merkmal der Gebietsversorgung ist keineswegs zwangsläufig auf den Stadtteil Sonnenberg bezogen, sondern vielmehr ist als Ausgangspunkt für die Bestimmung des „Gebiets“ als Ausgangspunkt das festgesetzte Baugebiet heranzuziehen. Dementsprechend dürfte der Einzugsbereich der zulässigen Betriebe nur verhältnismäßig klein sein, was die wirtschaftliche Grundlage dieser erheblich einschränken würde.</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		<p>Abgesehen davon, dass die Ansiedlung von nicht-ortsbezogenen Betrieben nicht unbedingt mit negativen Auswirkungen einhergehen muss, ist diese Gefahr als überschaubar zu bewerten. Die südliche Laustraße ist bereits jetzt als faktisches Mischgebiet zu bewerten – ohne dass es zur Ansiedlung solcher Betriebe gekommen ist.</p>	
19	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Der Beteiligte führt aus, dass ein Streitpunkt beim Informations- und Ausspracheabend vor allem die Festsetzung des Ausschlusses von Wohnnutzung in den Erdgeschossen in Teilen des Plangebiets gewesen sei. Die Verwaltung hätte hierzu nicht entkräften können, dass es nach Abwanderung der Nahversorgungsbetriebe zu einer Zuwanderung von grundsätzlich in einem Wohngebiet wie Sonnenberg nicht geeigneten Gewerbebetrieben kommen kann. Weiterhin hätte die Verwaltung nicht begründen können, wieso die Ausweisung von Gewerbenutzungen im besagten Gebiet Vorrang haben soll vor der ebenfalls beabsichtigten dichteren Wohnbebauung.</p>	<p>Mit der Festsetzung eines Mischgebiets werden Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bereits diese Einschränkung sichert eine gewisse Wohnverträglichkeit und stellt sicher, dass der Störungsgrad begrenzt sein wird. Zugegebenermaßen besteht die Möglichkeit, dass sich Gewerbebetriebe ansiedeln, die das Wohnen zwar nicht wesentlich stören, aber darüber hinaus in irgendeiner Weise nicht zu Sonnenberg passen und der städtebaulichen Situation nicht förderlich sein könnten. Diese Gefahr wird aber als überschaubar angesehen, da auch in der Vergangenheit keine solchen Tendenzen an der südlichen Laustraße erkennbar gewesen sind, obwohl sie bereits heute zum Teil als faktisches Mischgebiet bewertet werden kann. Sollte es wider Erwarten in der Zukunft zu Ansiedlungsbestrebungen von Betrieben kommen, die hier als städtebaulich unerwünscht anzusehen sind, besteht schließlich seitens der Stadt die Möglichkeit, hierauf erforderlichenfalls planungsrechtlich zu reagieren.</p> <p>Grundsätzlich gilt in einem Mischgebiet ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Ein „Vorrang“ von Nicht-Wohnnutzungen existiert also nur</p>	nein



Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		insoweit, wie in einem kleinen Bereich (fünf Grundstücke) das Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen ist. Selbst in diesem Bereich ist – bezogen auf das einzelne Gebäude – eine überwiegende Wohnnutzung möglich. Die Begründung für den Ausschluss liegt in der Förderung der Nutzungsmischung und der damit angestrebten Entwicklung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. ausführlich in der Bebauungsplanbegründung S. 8f.).	
20	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Der Beteiligte kritisiert, dass die Verwaltung seiner Meinung nach nicht im Ansatz hätte darlegen können, wie im Falle der nicht erlaubten Wohnnutzung mit der Situation des Leerstandes (auf Grund der Nicht-Attraktivität des Standortes oder der dann geltenden Mietsituation) umzugehen ist. Es gelte als unumstritten, dass Leerstand, besonders im Gewerbebereich, negative Auswirkungen auf die gesamte unmittelbare Umgebung entwickelt. Gleiches gelte, wenn Immobilien einer niederwertigen Verwendung als ihrer ursprünglich gewollten zugeführt werden.</p>	<p>Es ist zwar grundsätzlich denkbar, dass sich Leerstände einstellen können bzw. dass sich gewerbliche Nutzungen ansiedeln könnten, die der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nicht förderlich sind. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan mit Ausnahme von Wohnen in den entsprechenden Bereichen eine Vielzahl von Nutzungsalternativen zulässt, sodass die Grundstückseigentümer nur selten (auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes) gezwungen sein dürften, eine „niederwertige Verwendung“ des Erdgeschossbereiches vorzunehmen bzw. es nur selten zu Leerständen aus besagtem Grund kommt.</p> <p>Nach Überzeugung der Verwaltung würde es zudem keine adäquate Lösung darstellen, mit Blick auf die befürchteten Leerstände bzw. ungeeigneten Betriebe gleich im Vorhinein den Versuch aufzugeben, mit entsprechenden Festsetzungen eine Nutzungsmischung zu fördern, und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches komplett dem Markt zu überlassen. Eine stärkere Verbreitung von Wohnen</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		zulasten von gewerblichen Nutzungen kann die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches infrage stellen, was durch die Planung gerade verhindert werden soll.	
21	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Nach Darstellung des Beteiligten sorgt für Unbehagen, dass die „sonstige gewerbliche Nutzung“ laut den Unterlagen der Stadtverwaltung gefördert werden solle. Genau diese seien aber das Gegenteil von dem, was für ein Wohngebiet in der angestammten Form geeignet und notwendig ist.</p>	<p>Aus den Ausführungen des Beteiligten wird nicht klar, wie er zu dem Schluss kommt, dass die sonstige gewerbliche Nutzung als solche gefördert werden soll bzw. auf welche Unterlage er sich bezieht. Dies ist so sicher nicht Ziel der Stadt. Die sonstigen gewerblichen Nutzungen werden zugelassen, da auch sie eine sinnvolle Ergänzung des Versorgungsangebotes darstellen können, zumal auch die Handwerksbetriebe (und damit auch beispielsweise der Bäcker, Metzger, Schneider und Elektriker) darunter fallen. Zudem ist zu bedenken, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen und insofern wohnfeldverträglich sein müssen (siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 19).</p>	nein
22	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Der Beteiligte ist der Auffassung, dass der Versuch der Verwaltung als gescheitert gelten könne, darzulegen, wieso ein allgemeines Wohngebiet nicht ebenfalls dazu geeignet sein soll, die Nahversorgung zu erhalten. Denn unbestritten wäre die gewerbliche Nutzung von Gebäuden zur Nahversorgung und für weitere nicht störende Gewerbe dort ebenfalls zulässig. Dies heiße, sofern sich ein Betreiber findet, der unter den gegebenen Bedingungen dort ansässig werden will, könne man dem Investor den Bau nicht untersagen. Gleichmaßen könne man keinen Lebensmittelhändler, Drogisten, Metzger oder</p>	<p>Zu den Vorteilen einer Festsetzung eines Mischgebiets gegenüber der eines allgemeinen Wohngebietes ist auf die Ausführungen der Verwaltung zu den Anregungen Nr. 37 und 38 in Anlage 8 zu verweisen.</p> <p>Selbstverständlich kann man einen bestimmten Betrieb nicht zwingen, sich im Plangebiet anzusiedeln. Jedoch kann gegenüber den Bauherren im Mischgebiet ein gewisser gewerblicher Mindestanteil eingefordert werden. Zudem zwingt im Ml<sub>2</sub> bereits der Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss zur Realisierung eines Mindestmaßes an gewerblicher Nutzung.</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	Filialisten zwingen, sich dort anzusiedeln. Doch genau in diese Richtung habe die Argumentation der Verwaltung gezielt.		
23	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Nach Meinung des Beteiligten habe die Ausweitung der gewerblichen Nutzung, namentlich auf das Gebiet, das aktuell durch MI<sub>1</sub> gekennzeichnet ist, in keiner Phase der Aussprache und auch nicht in den bisher verfügbaren Dokumenten sachlich plausibel begründet werden können. Weiterhin habe man beim Informations- und Ausspracheabend den Eindruck gewinnen können, dass die Verwaltung mit der ausschließlichen Verwirklichung des Ziels „Verhinderung der Vergnügungs- und Wettnutzung von Gebäuden“ im Bebauungsplangebiet nicht zufrieden sei und mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln versuche, eine Veränderung herbeizuführen. Veränderungen, denn von einer Verbesserung wäre im Verlaufe des Abends nie eine Rede gewesen. Es seien Formulierungen gefallen wie „Der Stadt wird dann vorgeworfen, sie habe nichts getan“. Hierzu meint der Beteiligte: „Also tut man. Etwas.“. Vor dem geistigen Auge vieler bei der Aussprache Anwesender entstehe in der Laustraße durch die neue Bebauung zukünftig eine Art Gewerbegebiet.</p>	<p>Die Erwägungen zur Abgrenzung des Mischgebietes sind entgegen der Auffassung des Beteiligten in der Bebauungsplanbegründung hinreichend dargelegt (siehe dort Ziffer 4.2, Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Räumliche Abgrenzung). Dass das MI<sub>1</sub> zweifelsohne in stärkeren Maße durch Wohnbebauung geprägt ist, stellt die Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich bzw. dem Mischgebiet nicht infrage.</p> <p>Im Mischgebiet MI<sub>1</sub> sind grundsätzlich nach wie vor reine Wohngebäude zulässig. Insoweit kann schon allein deshalb nicht davon die Rede sein, dass die Verwaltung „mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln“ eine Veränderung herbeizuführen versuche. Da Mischgebiete dem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe dienen, ist auch die Vermutung unbegründet, dass an der Laustraße „eine Art Gewerbegebiet“ entsteht. Dies gilt umso mehr, als dass aus der Erfahrung andernorts eher zu erwarten ist, dass sich die Wohnnutzung auch hier gegenüber der Gewerbenutzung als besonders durchsetzungsstark erweisen dürfte.</p> <p>Wie unter anderem in der Bebauungsplanbegründung dargestellt, dient der Bebauungsplan mehreren Zielen und nicht nur dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettbüros. Die Ziele haben durchaus, wenn nicht sogar überwiegend, positive Aspekte (z. B.</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		Förderung der Nutzungsmischung zur Sicherung und Fortwicklung des E-Zentrums).	
24	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Der Beteiligte hält es für sinnvoller – soweit es tatsächlich kein anderes Instrumentarium gibt, das die Sicherung der wohnortsnahen Versorgung rechtlich (nicht baurechtlich!) unterstützt – die Mischgebietsausweisung auf jene Grundstücke zu beschränken, auf denen sie de facto existiert (3 Vollgeschosse, FH &lt; 12 m, Ausnahme Ladenzeile Laustraße 1 bis 3, hier maximal 2 Vollgeschosse). Hierbei sei die Nutzung durch die Lebenshilfe nicht als gewerblich anzusehen, denn das Gebäude habe Wohncharakter. Ob das für die Nutzung der ehemaligen Bankfiliale auch gelten sollte, könne diskutiert werden. Für alle anderen hier betroffenen Gebiete könnte die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit maximal 2 Vollgeschossen zur Anwendung kommen. Im Zusammenhang mit dem Vorschlag zur Größe der zulässigen Baukörpergröße (siehe Anregung Nr. 40) würde damit seiner Ansicht nach den Einwendungen der Bürger ausreichend Rechnung getragen werden, ohne dass die vorgegebenen Ziele verloren wären.</p>	<p>Mischgebiete zeichnen sich durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben aus. Dies setzt jedoch keineswegs zwingend voraus, dass auf jedem Grundstück die Nutzungsmischung realisiert werden muss, d. h., dass auf jedem Grundstück auch gewerbliche Nutzung vorhanden sein muss. Vielmehr sind reine Wohngebäude wie auch insgesamt Bereiche mit einem stärker hervortretenden Wohnschwerpunkt zulässig, soweit dadurch die Zweckbestimmung des Baugebiets als Ganzes nicht infrage gestellt wird. Im vorliegenden Fall wird ein durchgehender Streifen für den Bereich der südlichen Laustraße als sinnvoller erachtet, als kleinere, eher inselartige Mischgebietsbereiche in den heutigen Schwerpunkten der gewerblichen Nutzungen. Damit bringt die Stadt zum Ausdruck, dass sie auch den südlichen Bereich auf der östlichen Seite der Laustraße dem zentralen Versorgungsbereich (potenziell) zuordnet und somit für eine Ansiedlung von Einzelhandel u. Ä. an dieser Stelle offen ist.</p>	nein
<b>4. Schaffung von Wohnraum, Maß der baulichen Nutzung</b>			
25	<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte hält die Zielsetzung, mit diesem Bebauungsplan Wohnraum zu schaffen, für nachvollziehbar. Allerdings sei bekannt, dass der Bebauungsplan bestenfalls eine kleine Zunahme von Wohn-</p>	<p>Wie bereits mehrfach an anderer Stelle erwähnt, ist die Schaffung von Wohnraum nicht das vorrangige Ziel des Bebauungsplans. Auch die Stadt rechnet nur mit einem kleinen Beitrag zur Wohnraumversorgung, was unkritisch ist, zumal sie die Gefahren der maßvollen</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>raum bewirken könne und die Gefahr der Verdrängung der Nahversorgung berge.</p> <p>Mit der Zielsetzung „Schaffen von mehr Wohnraum im Stadtgebiet“ werde die geplante Nachverdichtung in den Gebieten MI1 und MI2 begründet. Dadurch werde ein Neubauanreiz geschaffen, der zur Folge haben würde, dass die ohnehin fragile Sonnenberger Geschäftswelt verdrängt würde. Einerseits würden nach Neubau höhere Mieten als bisher in den z.T. veralteten Gebäuden drohen, andererseits müssten für die Bauphase geeignete Übergangslösungen für die betroffenen Geschäfte geschaffen werden. Dazu müssten die Bauherren verpflichtet werden.</p> <p>Deshalb hat der Beteiligte für die Festlegung von Geschäftsnutzung im Erdgeschoss plädiert. Wie am 14.12.2017 von den Vertretern der Verwaltung bestätigt worden sei, sei dies im Gebiet MI2 auch vorgeesehen. Allerdings heiÙe es dazu im Bebauungsplan: „Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss“. Damit werde nicht festgelegt, ob im EG Geschäfte oder Büros angesiedelt würden und welche Art von Geschäften angesiedelt würde. Dies sollte präzisiert werden. Der Beteiligte empfiehlt die Beschränkung auf „die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“. Das sei nach § 1 Abs.7 BauNVO möglich, wie es der Rechtsanwalt des Beteiligten ihm bestätigt habe. Dazu sei wiederum kein Mischgebiet erforderlich.</p>	<p>Nachverdichtung als deutlich geringer einschätzt (siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 9 und Nr. 15 in Anlage 8).</p> <p>Zum Neubauanreiz siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 15 in Anlage 8; zu steigenden Mieten bzw. zur Übergangslösungen siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen Nr. 15 und 16 in dieser Anlage.</p> <p>Wie bereits an anderer Stelle dargestellt, betrachtet die Stadt die Festsetzung eines Mischgebiets mit Blick auf die Zielsetzung als erforderlich (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen Nr. 37 und 38 in Anlage 8). Die vorgeschlagene Beschränkung der Nutzungen in der Erdgeschosszone wird als rechtlich bedenklich angesehen (woran auch die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe neben den Läden zur Gebietsversorgung nichts ändert). Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 41 in Anlage 8 verwiesen. Demgegenüber wird der Ausschluss von Wohnen in den Untergeschossen und Erdgeschossen in einem Mischgebiet als möglich und sinnvoll angesehen (siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 41 in Anlage 8).</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
26	<p>Beteiligter Nr. 4</p> <p>Der Beteiligte gibt eine Anregung zur Geschossigkeit zusammen mit einer Anregung zur Bauweise ab.</p>	<p>Siehe Anregung Nr. 41 unter „Bauweise“.</p>	-
27	<p>Beteiligte Nr. 5</p> <p>Die Beteiligten geben zu bedenken, dass die Sorgen um die Entstehung eines „Zentrums“ Laustraße Süd mit einer größeren Baudichte und Bauhöhe die weiteren Schritte der Planung behindern werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan. Die Planungen sind daher – von städtischer Seite – zumindest formal mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.</p> <p>Hinsichtlich den Erwägungen zur größeren Baudichte und zur Bauhöhe (genauerer: maximaler Anzahl der Vollgeschosse) ist auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 11 in Anlage 8 zu verweisen. Zu dem Verdacht, es soll hier ein (neues) Zentrum entstehen, siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 6 in dieser Anlage.</p>	nein

#### **5. Bedarf an Gewerbeflächen, Marktanalyse, Leerstandsproblematik**

28	<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte führt aus, dass zur Sicherung des Erhalts der Geschäftswelt und erforderlichen Auseinandersetzung mit der konkreten Situation vor Ort in den E-Zentren nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept die „Einholung einer Marktanalyse“ (S.24) und die Einrichtung einer „projektbezogenen Arbeitsgruppe“ (S.25) empfohlen werden. Beides sei in diesem Fall nicht geschehen und sollte nachgeholt werden, im Fall der projektbezogenen Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Bürgervereins. Auch Investoren und die Wirtschaftsförderung sollten der Arbeitsgruppe angehören, um tragfähige und realisierbare Konzepte zu entwickeln. Dazu gehören Möglichkeiten zur</p>	<p>Zunächst ist festzustellen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept keineswegs für jeden Bebauungsplan in einem E-Zentrum, oder in anderen Zentren, eine Marktanalyse fordert. Die hier zitierten Stellen beziehen sich nicht auf E-Zentren, sondern stellen die Bedeutung und Notwendigkeit des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts selbst heraus. Mit anderen Worten: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist selbst die Marktanalyse, die man für nachfolgende Bebauungspläne und damit verbundene bauleitplanerische Abwägungsentscheidungen benötigt.</p> <p>Da beim Informations- und Ausspracheabend Zweifel an der Aktualität des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts geäußert wurden, ist</p>	nein
----	---	--	------

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>Schaffung von zusätzlichem Parkraum für die Läden und Geschäfte, die Vermeidung von unsinnigen Regularien wie Begrünungsstreifen vor den Läden und die Abstimmung der Geschäftsplanungen unter den Investoren auf der Basis einer lokalen Marktanalyse zu Bedarf und Kaufkraft der Sonnenberger Bevölkerung.</p> <p>Eine projektbezogene Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Bürgervereins und vorhandener Investoren sollte eingerichtet werden, um die Möglichkeiten und Bedürfnisse der Anwohner und Akteure zu eruiieren, die dann im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt werden.</p>	<p>in diesem Zusammenhang vorsorglich darauf hinzuweisen, dass es nichtsdestotrotz immer noch eine geeignete Grundlage für weitere bauleitplanerische Entscheidungen darstellt. Dass einzelne Teile der Erhebung (wie zum Beispiel die genaue Anzahl der Betriebe oder die Verkaufsfläche) einer Aktualisierung bedürfen, ist sicherlich nicht von der Hand zu weisen, stellt aber die Grundaussage nicht infrage, dass es sich bei der südlichen Laustraße um ein E-Zentrum handelt. Allein auf diesen Umstand und die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene Darstellung zur empfohlenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches nimmt der Bebauungsplan Bezug. Dass der Bebauungsplan die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht „stur“ übernimmt, wird dadurch deutlich, dass er den bisher groben Abgrenzungsvorschlag für das E-Zentrum konkretisiert und das Mischgebiet enger fasst.</p> <p>Unabhängig von einer etwaigen Vorgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, weitere Marktanalysen durchzuführen, wird auch eine „freiwillige“ Analyse im vorliegenden Fall als entbehrlich angesehen. Diese Einschätzung begründet die Verwaltung vor allem auch damit, dass der Bebauungsplan mit der Mischgebietsausweisung lediglich ein Angebot schafft, das in Anspruch genommen werden kann, aber keineswegs ausgeschöpft werden muss. Mit der Ausweisung eines Mischgebiets werden unterschiedliche Arten der zulässigen Nutzung ermöglicht. Insoweit bedient eine Mischgebietsausweisung keinen bestimmten, eindeutig definierten Bedarf, sondern schafft „nur“ Entwicklungsspielräume, die</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		<p>ganz unterschiedlich ausgefüllt werden können. Schließlich ist auch die Entwicklung gerade von kleineren zentralen Versorgungsbereichen nicht ohne Weiteres prognostizierbar, da es oftmals entscheidend von – kaum vorhersehbaren – Einzelfallentscheidungen der Akteure abhängt, ob und wie bestimmte Nutzungen realisiert werden und ob ein solches Zentrum floriert oder nicht.</p> <p>Auch der mögliche Erkenntnisgewinn durch eine projektbezogene Arbeitsgruppe wird – zumindest mit Blick auf das Bebauungsplanverfahren – als gering angesehen. Die Betroffenen hatten während des Verfahrens ausreichend Gelegenheit, Anregungen zur Planung zu geben und haben dies auch z. T. rege getan.</p>	
29	<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte führt aus, dass ein Erhalt der Geschäftswelt auch erfordere, dass parallel zum Anreiz, zukünftig umfangreichere Gebäude im von ihm vorgeschlagenen WA1 (bisher MI1 und Teile von MI2) bauen zu können, Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung des EG erfolgen. Diese Festsetzungen seien aber aus seiner Sicht nur dann notwendig, wenn tatsächlich dreigeschossig gebaut werde. Um drohende Leerstände zu vermeiden, sollte im Gebiet WA1 nur dann die Festsetzung gelten, dass erst ab 1. OG Wohnungen zulässig sind, wenn dreigeschossig gebaut wird. Damit sei es dem Investor überlassen, im Gebiet WA1 entweder zweigeschossig ohne Auflage für das EG oder dreigeschossig mit Auflage für das EG zu bauen. Damit relativiere sich der Anreiz des größeren Bauens und die auch von</p>	<p>Die Anregung ist als nachvollziehbar anzusehen, verkennt aber, dass der Ausschluss von Wohnen in der Erdgeschosszone der Förderung der Nutzungsmischung dient und dieses Ziel unabhängig von der Geschossigkeit zu sehen ist. Richtigerweise ist die Gefahr einer Verdrängung zwar vor allem bei einer Neubebauung gegeben. Allerdings ist eine Verdrängung auch ohne weiteres über eine Nutzungsänderung möglich. Dem gilt es vorzubeugen. Zudem verfolgt die Stadt mit dem Bebauungsplan das Ziel Wohnraum zu schaffen, was zumindest ein Stück weit infrage gestellt würde, wenn dreigeschossige Gebäude unter schlechteren Rahmenbedingungen (kein Wohnen im EG) zulässig wären als ein – und zweigeschossige Gebäude. Schließlich ist die rechtliche Zulässigkeit der vorgeschlagenen Festsetzung infrage zu</p>	nein



Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>den Stadtplanern befürchtete Gefahr der Verdrängung der Geschäftswelt zugunsten von Wohnraum.</p> <p>Es wird daher eine Textänderung empfohlen zu WA1 (bisher MI1 und Teile von MI2): „mit der Modifikation, dass im EG ausschließlich die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind, sofern dreistöckig gebaut wird.“</p>	<p>stellen, denn sie dient aus Sicht der Verwaltung in erster Linie dazu, dass Investitionsverhalten zu beeinflussen und damit indirekt dem Schutz der bestehenden (konkreten) Geschäfte und damit eher wirtschaftspolitischen Interessen als städtebaulichen Gründen.</p>	
30	<p>Beteiligte Nr.2</p> <p>Die Beteiligte führt aus, dass sie als Quintessenz aus dem Informations- und Ausspracheabend zur Auslegung mitgenommen habe, dass die Sonnenberger Bevölkerung Angst vor großflächiger Überbauung und leerstehenden Geschäften hätte. Die Sonnenberger würden bezweifeln, dass entlang der Laustraße ein noch weiterer Gewerbe-Flächenbedarf existiert. Man wäre froh, wenn sich die wenigen heute vorhandenen Geschäfte halten könnten. Wenn die Gebietsversorgung weiterhin so funktionieren würde, wären die Sonnenberger schon glücklich.</p> <p>Laut juristischer Beratung, die sich <b>[Anlage SW - R-Nr. 10.1]</b> vom Sonnenbergverein eingeholt hat, wäre diese Erhaltung über die Regelung "allgemeines Wohngebiet" auch für die Zukunft zu gewährleisten. Zudem weist sie darauf hin, dass eine Marktanalyse nie stattgefunden hat.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 28 bzw. speziell zum allgemeinen Wohngebiet zu den Anregungen Nr. 37 und 38 in Anlage 8 verwiesen.</p>	nein
31	<p>Nr. 2</p> <p>Die Beteiligte führt aus, dass das von der Stadt angestrebte „Gemischgewerbegebiet“ <i>[Anmerkung der Verwaltung: offensichtlich ist</i></p>	<p>Mit der Mischgebietsausweisung sowie dem Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss wird nicht ein be-</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>„Mischgebiet“ gemeint] mit Festsetzung von Gewerbe für die Erdgeschossflächen aus ihrer Sicht falsch ist. Die Einschränkung sei abstrus. Wenn weiterhin Bedarf bestünde, die bisherigen Erdgeschossflächen als Gewerbefläche zu vermieten, würde jeder Grundstückseigentümer dies vorziehen, da ihm das Mietrecht diesbezüglich viel größere Spielräume gestattet als Wohnraum mit seinen Mieterschutzklauseln.</p>	<p>stimmter Gewerbeflächenbedarf bedient, sondern ein Entwicklungsspielraum für die Art der baulichen Nutzung eröffnet, der sich ganz unterschiedlich in Anspruch nehmen lässt. Es kann auf die Ausführungen zur Anregung Nr. 28 verwiesen werden. (Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass neben Gewerbebetrieben auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Erdgeschoss im Ml<sub>2</sub> zugelassen werden können.) Zu den generellen Erwägungen zur Mischgebietsausweisung siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 37 und 38 in Anlage 8 bzw. zum Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss siehe Stellungnahme zur Anregung Nr. 41 in Anlage 8.</p> <p>Aus der Erfahrung in anderen Mischgebieten werden viele gewerbliche Nutzungen durch Wohnnutzung verdrängt bzw. siedeln sich dort nicht an. Dies hängt nicht notwendigerweise mit dem an sich „fehlenden Bedarf“ zusammen, sondern damit, dass Wohnnutzung oftmals in bestimmten Lagen (trotz der ggf. besseren Situation im Mietrecht) rentabler ist als gewerbliche Nutzungen. Insofern kann der Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss die Ansiedlung von Gewerbe fördern, welches sich dort ohne diesen Ausschluss gegebenenfalls nicht durchsetzen könnte.</p>	
32	<p>Nr. 2</p> <p>Die Beteiligte stellt dar, dass sie seit 30 Jahren am Sonnenberg wohnt und als Gesellschafterin der Immobilie <b>[Anlage SW - R-Nr. 10.2]</b> und langjährige Geschäftsführerin dort für sich in Anspruch nehmen kann, sowohl die Einzelhandels-, wie auch die gewerbliche</p>	<p>Die Verwaltung ist sich der schwierigen Situation des Einzelhandels und der übrigen Geschäfte und Betriebe in Sonnenberg durchaus bewusst und teilt auch die Beurteilung, dass der lokale Einzelhandel beispielsweise durch den Online-Han-</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>Immobilien-situation gut beurteilen zu können. Bei jedem Einkauf in Sonnenberg erlebe und „erspürt“ sie die prekäre Situation. Der Ansatz, die Nahversorgung mit Gewerbeflächen zu retten, sei lobenswert, allerdings nicht sinnvoll. Die Einzelhandelslandschaft verändere sich leider rasant schnell zu deren Nachteil. Auch die Stadtverwaltung wisse, dass selbst bei Lebensmitteln Online-Firmen auf den Markt drängen.</p> <p>Deshalb fordert die Beteiligte: „Schützen Sie uns die Geschäfte vor Ort, die alleine schon in der Bauphase vertrieben würden.“</p>	<p>del zukünftig vor besonderen Herausforderungen steht. Allerdings hat die Verwaltung eine andere Auffassung dazu, welche planungsrechtlichen Mittel für die bestehende Situation geeigneter sind und beurteilt deshalb auch die Chancen und Risiken der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich optimistischer als die Beteiligte. An dieser Stelle kann auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 15 verwiesen werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt keine Flächen für einen bestimmten Bedarf ausweist, sondern mit der Mischgebietsausweisung unterschiedliche Nutzungen zulässt (siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 28).</p>	
33	<p>Beteiligte Nr. 6</p> <p>Die Beteiligte gibt zu bedenken, dass es keines Bebauungsplanes bedarf, um den Einzelhandel zu stärken. Der Leerstand sei seit über fünf Jahren deutlich sichtbar. In der Kremmlerstraße 6 gebe es bis heute keinen Nachfolger für den Friseurladen.</p>	<p>Die Verwaltung ist sich durchaus der Probleme des örtlichen Einzelhandels bewusst und weiß, dass der Bebauungsplan sicher kein Allheilmittel zur Bekämpfung des Leerstands ist. Dennoch ist die Verwaltung überzeugt, dass es sinnvoll ist, zumindest die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel und die anderen gewerblichen Nutzungen zu verbessern. Dies soll etwa durch eine Förderung der Nutzungsmischung und Zulassung bzw. planungsrechtliche Sicherung einer größeren Bandbreite von Nutzungsoptionen geschehen (siehe hierzu auch Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 39 in Anlage 8 bzw. 28 in dieser Anlage).</p>	nein
34	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Nach dem Beteiligten sei laut Aussage der Verwaltung der Gedanke,</p>	<p>Auch wenn anlässlich des Bebauungsplanverfahrens keine Marktanalyse durchgeführt wurde, so</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>der dem Ziel der „Festsetzung eines Mischgebietes zur Errichtung eines sog. Stadtteilzentrums“ zugrunde liegt, die Erhaltung der Stadtteilversorgung, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende Altersstruktur der Bevölkerung. Dies sei zumindest ein verständlicher Ansatz. Eine genauere Analyse, ob dieses Ziel für den absehbaren Geltungszeitraum des Bebauungsplanes überhaupt sinnvoll ist, habe es, so hätten die Einlassung der Verwaltungsvertreter gezeigt, offenbar nicht gegeben. Es könne aktuell nur gemutmaßt werden, ob sich angesichts von zunehmender Verschiebung des Handels in Richtung Online (was Waren des täglichen Bedarfs einschließt und was auf Grund neuer Technologien perspektivisch auch gut von der älteren Generation zu beherrschen sein würde) und dem Fortschritt bei autonomer Mobilität dieses Ziel langfristig als genug erweist.</p>	<p>dürfte außer Frage stehen, dass die Sicherung der Nahversorgung ein wichtiges stadtpolitisches Ziel ist. Dieses Ziel wird auch mehrfach im Einzelhandels- und Zentrenkonzept hervorgehoben.</p> <p>Natürlich ist heute noch nicht absehbar, wie sich künftig mit Blick auf die vom Beteiligten angesprochenen Entwicklungsszenarien die Nahversorgung gestalten wird und sicherstellen lässt bzw. ob sie (in der heutigen Form) überhaupt noch erforderlich ist. Hier würde auch eine genauere Analyse der örtlichen Situation sicherlich keine nennenswerten Erkenntnisgewinne bringen. Es stellt aber nach Überzeugung der Verwaltung keine sinnvolle Handlungsoption dar, auf Grund des mangelnden Wissens über zukünftige Entwicklungen einfach nichts zu machen bzw. den zentralen Versorgungsbereich infrage zu stellen.</p>	
35	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Der Beteiligte führt aus, dass nach Darstellung der Verwaltung in einem allgemeinen Wohngebiet Wohnen die gewerblichen Nutzungen verdrängen könnte, weil dies im Moment die rentablere Nutzung darstelle. Dies geschehe jedoch nach den Prinzipien des Marktes und wie die Verwaltungsvertreter beim Informations- und Ausspracheabend richtig ausgeführt hätten, könne dort auch nicht durch einen Bebauungsplan eingegriffen werden. Mithin stelle ein erweitertes Mischgebiet also keineswegs die Nahversorgung sicher.</p>	<p>Die Aussage der Verwaltungsvertreter zu den Markteingriffen ist missverständlich wiedergegeben und kann in dieser Lesart nicht bestätigt werden.</p> <p>Richtigerweise darf es nicht Aufgabe der Bauleitplanung sein, in engerem Sinne eine Wirtschaftspolitik mit entsprechenden Marktregulierungen zu betreiben. Allerdings können natürlich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch einen Bebauungsplan so gestaltet werden, dass sie die Situation der Betriebe vor Ort verbessern können und somit die Nahversorgung gefördert wird.</p> <p>Die Verwaltung hat nie behauptet, dass der Bebauungsplan in jedem</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		Fall die Nahversorgung sicherstellt, weil natürlich auch ein Bebauungsplan kein Allheilmittel gegen die Herausforderungen, denen der örtliche Einzelhandel ausgesetzt ist, darstellt. Dennoch ist die Verwaltung überzeugt, dass es sinnvoll ist, zumindest den Versuch zu unternehmen, die Nahversorgung durch eine Verbesserung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu fördern.	
36	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Der Beteiligte geht davon aus, dass sich unabhängig von der beim Informations- und Ausspracheabend diskutierten Übergangsphase während der Bauzeit – die ggf. mit Mitteln der Wirtschaftsförderung interimweise überbrückt werden könnte – höhere Angebotspreise durch höhere Mieten ergeben würden. Diese höheren Angebotspreise würden – wie überall – einen Kundenverlust zur Folge haben. In Branchen wie dem Lebensmittel-einzelhandel, in denen Gewinn erst „auf den letzten Prozenten des Umsatzes“ erwirtschaftet wird, seien Schließungen unausweichlich. Sprich: Der nun geschaffene Anreiz für den Investor, auf den jetzt besser bebaubaren Grundstücken zu investieren, führt anders als beabsichtigt zu einem Verlust der Nahversorgung. Nicht führen werde er zu einem Verlust an Gewerbefläche.</p>	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 15 verwiesen.	nein
37	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Der Beteiligte berichtet, dass beim Informations- und Ausspracheabend beispielhaft die Errichtung von coworking spaces oder von Kinder- und Fahrradläden im Rahmen der neu möglichen gewerblichen Nutzung genannt worden</p>	Die beispielhaft erwähnten Nutzungen wurden beim Informations- und Ausspracheabend nicht von der Verwaltung vorgeschlagen, sondern vom Publikum. Wenngleich diese Nutzungen sicherlich allein nicht	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>sein. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist zumindest für Ersteres sehr hoch, wenngleich niemand darstellen konnte, wieso diese Einheiten für das Zentrum von Wichtigkeit wären. Nach Auffassung des Beteiligten schein, dass gerade dieses Szenario von der Stadt gewollt sei. Der Stadt gehe es also nicht vorrangig um die Nahversorgung – keiner der Verwaltungsvertreter hätte hier ein Konzept aufzeigen können –, sondern um die Neuansiedlung vom beliebigen Gewerbe bei gleichzeitig möglichst geringem Verlust an Wohnraum. Es gehe um Mehreinnahmen im Rahmen der GewSt sowie gleichbleibende oder höhere Steuerzuweisung anhand der Bevölkerungszahl.</p>	<p>ausreichen werden, um die Funktion des Zentrums zukünftig sicherzustellen, so könnten diese durchaus eine sinnvolle Angebotsergänzung (Kinder- und Fahrradladen) oder ggf. zur gewissen Belebung des zentralen Versorgungsbereiches (coworking spaces) führen. Jedenfalls widersprechen sie nicht dem Zentrumsgedanken (soweit sie ein gewisses Maß nicht übersteigen).</p> <p>Grundsätzlich können in Art und Größe recht unterschiedliche Nutzungen einem Zentrum förderlich sein, daher hat die Verwaltung auch kein bestimmtes Konzept präsentiert, sondern unterschiedliche, mögliche Nutzungen angesprochen. Dies ist vor allem auch deshalb sachgerecht, weil sie mit einem Angebotsbebauungsplan ohnehin keine bestimmte Nutzung festschreiben und damit kein bestimmtes Konzept zur Realisierung vorgeben kann.</p> <p>Die höheren Steuereinnahmen dürften angesichts der Anzahl und Größe der (möglichen) Betriebe bzw. der (potenziell) hinzukommenden Einwohnerzahl gegenüber dem Verwaltungsaufwand und den Verwaltungskosten für diesen Bebauungsplan kaum ins Gewicht fallen. Wäre die Optimierung der Steuereinnahmen das eigentliche Motiv für die Planung, so würde der Bebauungsplan diesem nur sehr inkonsequent nachkommen, da er nur eine bescheidene Nachverdichtung ermöglicht und beispielsweise beim Maß der baulichen Nutzung bestehende Spielräume nicht annähernd ausschöpft.</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
38	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Der Beteiligte meint, dass es als sicher gelten könne, dass aus Sicht der aktuell ansässigen Geschäftsleute eine Ausweitung des Sonnenberger Laden-Angebots nicht sinnvoll erscheint. In früherer Zeit war das Angebot umfassender (mehr Friseure, ein Getränkemarkt, etc.), jedoch gibt es – trotz der Altersstruktur im Stadtbezirk – aktuell einfach keinen hinreichenden Bedarf.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 28 verwiesen.</p>	nein
<b>6. <u>Bauweise</u></b>			
39	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Nach Auffassung des Beteiligten ist es als Ärgernis zu bewerten, dass die Ausweitung zur Riegelbebauung auf Flächen, die bisher nicht gewerblich genutzt wurden (MI<sub>1</sub>), ermöglicht wird. Bei einer Baukörperlänge von 30 m ergibt sich bei Ausnutzung der Traufhöhe von 9 m bei den gängigen Dachhöhen für ein Einzelhaus eine optisch als solide wahrgenommene Front von mehr als 350 m<sup>2</sup>. Dies weiche ganz entschieden von der üblichen Bebauung des Gebietes ab und begründet zu Recht den Unmut.</p>	<p>Die maximale Längenbeschränkung von 30 m orientiert sich an den längeren bestehenden Baukörpern im Plangebiet (Laustraße 3: ca. 29,2 m, Laustraße 18 und 20: ca. 26,4 m) einschließlich eines gewissen Gestaltungsspielraumes. Diese maximale Gebäudelänge ist bereits heute auf Grund von § 34 BauGB zumindest in Teilbereichen des Plangebiets zulässig und wird daher nicht erst durch den Bebauungsplan geschaffen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO standardmäßig (d. h. ohne weitere Einschränkung durch einen Bebauungsplan) auf 50 m beschränkt ist. Deshalb stellt die Längenbeschränkung zunächst eine den Grundstückseigentümer <i>einschränkende</i> Vorschrift dar und keine, die ihm ungewöhnliche Spielräume gewährt.</p> <p>Des Weiteren wird die Gefahr der gleichzeitigen vollständigen Ausnutzung der maximalen Gebäudelänge und der maximal zulässigen Traufhöhe (und damit faktisch auch der</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	<p>Der Verweis der Verwaltung auf das Seniorenzentrum ist irreführend, als dass dieses 40 m von der Straße entfernt hinter einem dichten Baumbewuchs auf einem abschüssigen Gelände stehe. Weiterhin sei diese Anlage so gestaltet, dass sich außer dem solitären Pflegehaus keine wesentlichen gestalterischen Einschnitte in das sonstige Umfeld der Anlage ergäben. Gleiches gelte für das Heranziehen des Lebenshilfegebäudes als Beispiel dafür, dass großvolumige Bauung zulässig wäre. Die betroffene Gebäudefront ist gerade einmal 10 m breit.</p>	<p>maximalen Anzahl der Vollgeschosse) als sehr gering angesehen. Zunächst einmal gibt es nur wenige Grundstücke im Plangebiet, die von ihrer Breite her die maximale Gebäudelänge (zzgl. erforderlicher Seitenabstände) ausnutzen könnten. Schließlich wirkt die Grundflächenzahl von 0,4 begrenzend, da eine entsprechend große Gebäudelänge die Spielräume für die Gebäudetiefe reduziert.</p> <p>Die beiden Gebäude wurden von der Verwaltung als maßgebend für die heute bereits nach § 34 BauGB zulässige <i>Gebäudehöhe</i> genannt und nicht für die Bauweise. Das Gebäude der Lebenshilfe ist dreigeschossig und dürfte die Eigenart der näheren Umgebung – und damit den Zulässigkeitsrahmen – mitprägen. Auch das Pflegeheim dürfte – trotz seiner zurückgesetzten Lage – maßstabsprägend für Teile des Plangebiets sein (insbesondere für die gegenüberliegende Straßenseite). Beispiele für eine offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von bis zu ca. 30 m sind hingegen die oben erwähnten Gebäude Laustraße 3 bzw. Laustraße 18 und 20).</p>	
40	<p>Beteiligte Nr. 7</p> <p>Der Beteiligte ist der Auffassung, dass den Einwänden der Bevölkerung in Hinblick auf die Längenbeschränkung von 30 m hinreichend Rechnung getragen wäre, wenn statt einer maximalen Traufhöhe von 9 m (oberhalb derer sich bei cleverer Dachgestaltung noch ein volles Geschoss plus Dach anordnen ließe) eine maximale Firsthöhe von z. B. 12 m vorgesehen und weiterhin die maximale Straßen-</p>	<p>Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe wird als nicht erforderlich angesehen. Es ist insbesondere nicht damit zu rechnen, dass es oberhalb der Traufhöhe zur Einrichtung eines Vollgeschosses kommt, da insgesamt nur drei Vollgeschosse zulässig sind und die beiden unter der vorgegebenen Traufhöhe liegenden Vollgeschosse außerordentlich hoch sein müssten. Auch eine Reduzierung der Län-</p>	nein



Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	frontlänge im entsprechenden Bereich um mindestens 1/3 reduziert werden würde.	genbeschränkung wird nicht als erforderlich angesehen (siehe Stellungnahme zur vorigen Anregung).	
41	<p>Beteiligter Nr. 4</p> <p>Der Beteiligte gibt zu bedenken, dass mit der Festsetzung einer z. T. dreigeschossigen Bebauung mit max. 30 m zulässiger Gebäudelänge das Ortsbild in übermäßiger Weise und nicht angepasst an den vorhandenen Bestand (§ 1 Bundesbaugesetzbuch) verändert werde. Deshalb sollten diese Festsetzungen geändert werden.</p>	<p>§ 1 BauGB zwingt die planende Gemeinde keineswegs dazu, die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise an den Bestand anzupassen, auch eine übermäßige Beeinträchtigung des Ortsbilds kann nicht festgestellt werden (siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 15 in Anlage 8). Hinsichtlich den Erwägungen zur teilweisen Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen bzw. zur Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 30 m kann auf die Stellungnahmen der Verwaltung zur Anregung Nr. 11 in der Anlage 8 bzw. Nr. 39 in dieser Anlage verwiesen werden.</p>	nein

## **7. Wertminderung der Grundstücke, Entschädigung**

42	<p>Nr. 1</p> <p>Der Beteiligte äußert die Befürchtung, dass es durch die Zulassung von Büros und Gewerbebetrieben in einem Mischgebiet zu einer Wertminderung der anliegenden Immobilien kommen werde. Bei dem Kauf der Grundstücke wäre ein reines Wohngebiet vorhanden gewesen und man habe auch entsprechende Preise für die Häuser und Grundstücke bezahlt. Letztlich werde es sich um einen enteignungsgleichen Eingriff handeln. Er fragt deshalb, wie eine Entschädigung vorgesehen sei.</p>	<p>Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der jetzigen planungsrechtlichen Situation, sodass schon aus diesem Grunde nicht mit einer Wertminderung der Grundstücke zu rechnen ist. Zudem dürfte selbst die Aufwertung eines zuvor überwiegend wohnbaulich genutzten Bereiches zu einem Mischgebiet keineswegs automatisch mit negativen Auswirkungen auf den Grundstückswert in der Nachbarschaft einhergehen. Denn Mischgebiete mit ihren darin zulässigen Nutzungen sind keineswegs an sich mit städtebaulich unattraktiven Gebieten gleichzusetzen.</p> <p>Unabhängig davon wäre auch bei einer Wertminderung im vorliegen-</p>	nein
----	---	--	------

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		den Fall mitnichten von einem enteignungsgleichen (oder enteignenden) Eingriff auszugehen, da dieser u. a. voraussetzt, dass in eine grundgesetzlich geschützte Rechtsposition unmittelbar eingegriffen wird. Da die Nutzung des Grundstückes des Beteiligten – welches im allgemeinen Wohngebiet liegt – in keiner Weise eingeschränkt wird, ist ein solcher Eingriff nicht festzustellen. Eine Entschädigung erübrigt sich aus den genannten Gründen.	
<b>8. Sonstiges</b>			
43	<p>Nr. 3</p> <p>Der Beteiligte weist darauf hin, dass die in seinem Schreiben gemachten Vorschläge auch von Anliegern im Zielgebiet des Bebauungsplans, namentlich von <b>[Anlage SW - R-Nr. 10.3]</b>, mitgetragen werden. Somit sei diese Eingabe als Eingabe Betroffener zu betrachten.</p> <p>Der Beteiligte ruft zudem in Erinnerung, dass er bereits diverse Eingaben, Kommentare, Briefe an die Bürgermeister und Positionspapiere verfasst habe, die von Bürgern Sonnenbergs mit über 800 Unterschriften unterstützt worden seien. Es werde anerkannt, dass die Stadtplaner in ihrem Entwurf zur Auslegung einige seiner Punkte aufgenommen hätten, so z.B. die verlässliche Begrenzung der geplanten dichteren Bebauung durch Festlegung eines Gürtels als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer weniger dichten, ortsüblichen Bebauung oder auch die leichte Reduktion des Gebiets mit dichterer Bebauung (Z = III, GRZ 0,40). Dafür möchte sich der Beteiligte ausdrücklich bedanken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
	Dennoch hat der Beteiligte, und mit ihm zahlreiche Bürger des Stadtteils, weiterhin große Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan in seiner aktuellen Fassung.	Es wird auf die jeweilige Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen vom Beteiligten aufgeführten Bedenken verwiesen.	
44	<p>Nr. 2</p> <p>Die Beteiligte appelliert an die Verwaltung: „Bitte segnen Sie den Auslegungsbeschluss jetzt nicht ab, sondern nützen Sie die Chance mit dem detaillierten Wissen, das sich <b>[Anlage SW - R-Nr. 10.4]</b> im Gespräch mit den Beteiligten vor Ort angeeignet hat, nochmals nach optimaleren Lösungen zu suchen.“</p>	Die Erwägungen, den Plan unverändert zu lassen, lassen sich den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen entnehmen.	nein
45	<p>Beteiligte Nr. 5</p> <p>Die Beteiligten stellen fest, dass einige Fragen (Brauchen wir ein Zentrum? Was ändert sich im Wohngebiet Sonnenberg? Bestandschutz und vieles mehr) jetzt kritischer als vorher betrachtet würden.</p>	Kenntnisnahme.	-
46	<p>Beteiligte Nr. 6</p> <p>Die Beteiligte wünscht sich, dass die Stadt sich endlich eine Software zulegt, mit der 3D-Modelle erstellt werden können, denn ein Laie könne sich die Höhe der Gebäude und die Ausnutzung der Flächen nicht vorstellen. Außerdem könnte einfach aufgezeigt werden, wie sich die Ansichten ändern, wenn von einem dreigeschossigen Gebäude ein Stockwerk weggenommen wird bzw. ein Stockwerk oben drauf gesetzt wird.</p>	<p>Selbstverständlich besitzt die Stadt eine Software, die auch 3D-Darstellungen zulässt (zumaal dies heutzutage eine gängige Funktion eines handelsüblichen CAD-Programms ist).</p> <p>Die Verwaltung sieht im vorliegenden Fall eine 3D-Darstellung nicht als erforderlich an, da es auch ohne diese Darstellung leicht vorstellbar ist, wie sich die Situation ändert, wenn eine Bestandsbebauung um etwa ein Stockwerk erhöht wird (zumaal heute bereits vereinzelt dreigeschossiges Gebäude vorhanden sind). Zudem ist daran zu erinnern, dass dieser Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt. Es ist durchaus denkbar, dass viele das künftige Baurecht nicht vollständig ausnutzen werden, wie es auch</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		<p>heute schon nicht ausgenutzt wird. Insoweit wäre auch eine durchgängige dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in den entsprechenden Bereichen eine irreführende Darstellung, wohingegen sich jede Darstellung mit einem geringeren Maße dem Vorwurf der Manipulation aussetzen würde. Schließlich beeinflussen auch Lage und die Abmessungen/die Kubatur eines Baukörpers entscheidend seine optische Wirkung. Hier sind aber bei einem Angebotsbebauungsplan eine Vielzahl an Möglichkeiten zulässig, sodass jede Perspektivendarstellung eine willkürliche Auswahl aus den denkbaren Realisierungsoptionen darstellen würde.</p>	
47	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Nach Auffassung des Beteiligten sei es unstrittig, dass Vergnügungs- und Wettbetriebe im Plangebiet nicht zulässig sein sollen. Hier seien sich die Anwesenden des Informations- und Ausspracheabend mit der Verwaltung grundsätzlich einig gewesen.</p>	Kenntnisnahme.	-
48	<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>Der Beteiligte findet es zunächst lobenswert, dass ein Informations- und Ausspracheabend stattgefunden hat. Allerdings hatte er den Eindruck, dass es sich um eine Alibi-Veranstaltung gehandelt habe.</p>	<p>Die Kritik hinsichtlich der „Alibi“-Veranstaltung ist insoweit nicht nachvollziehbar, als der Informations- und Ausspracheabend eine freiwillige Veranstaltung war. Sie wurde durchgeführt, da aus Sicht der Verwaltung erkennbar ein Diskussionsbedarf der Planung seitens der Sonnenberger Öffentlichkeit bestand. Da auch zum Informations- und Ausspracheabend mit deutlicher Kritik zu rechnen war, wäre es sicherlich einfacher gewesen, ausschließlich auf die Möglichkeit, schriftliche Anregungen während</p>	-



Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
		immer „politischen“ Einflüssen aus- gesetzt ist –, ist dies als völlig unkri- tisch zu bewerten.	