

**Südliche Laustraße  
Möhringen (Mö 237)**

**Allgemeine Ziele und Zwecke**



## **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Bebauungsplan Südliche Laustraße Möhringen (Mö 237)

### **Inhaltsübersicht**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans, Abgrenzung des Geltungsbereiches
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB
4. Bestehende Bauungs- und Nutzungsstruktur
5. Planerische Zielsetzungen
6. Erschließung
7. Umweltbelange
8. Flächenbilanz

### **1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans, Abgrenzung des Geltungsbereiches**

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

Die Bebaubarkeit der Flächen im Geltungsbereich ist bislang u. a. hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu bewerten. Hiermit ist eine planerisch sinnvolle Steuerung des zentralen Versorgungsbereiches an der Laustraße unter Berücksichtigung seiner Funktion als E-Zentrum sowie seiner Nachbarbereiche nur eingeschränkt möglich. Neben dem Erhalt einer Nutzungsmischung in bestimmten Teilen des Geltungsbereiches soll insbesondere auch mit Blick auf die anderen Zentren im Stadtbezirk Möhringen sowie in den benachbarten Bezirken die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden. Weiterhin sollen mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die Vorgaben der Vergnügungsstättenkonzeption (GRDRs 670/2011) umgesetzt werden (vorliegend in Form eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten und Wettbüros). Um einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung vorzubeugen, soll schließlich das Maß der baulichen Nutzung, welches sich bislang ebenfalls nach § 34 BauGB richtet, beschränkt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

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

### **2. Geltendes Recht und andere Planungen**

#### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für die im Geltungsbereich liegenden Flächen - wie auch für den überwiegenden Teil Sonnenbergs - Wohnbaufläche dar.

Die Ziele des Bebauungsplans mit den Festsetzungen für gemischte Nutzung, Wohnnutzung und dem Wohnen zugeordneten Nachversorgungsbetrieben entsprechen den Zielen

des aktuellen Flächennutzungsplans in diesem Bereich. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar zu bezeichnen.

### Bebauungspläne

Im Geltungsbereich wurde durchgehend Baustaffel 7 gemäß Bebauungsplan 1953/9 festgesetzt. Dieser Baustaffelplan wurde jedoch in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen und ist daher formell nichtig. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich daher nach § 34 BauGB (mit der in dem nachfolgenden Absatz genannten Ausnahme für den Bereich entlang der Degerlocher Straße).

Darüber hinaus gelten im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes die Bebauungspläne 1929/79 (Ortsbauplan Sonnenberg), 1929/81 (Turmhahnweg) und 1936/115 (Laustraße/Anna-Peters-Straße). Der Bebauungsplan 1929/81 übernimmt für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes inhaltlich die Festsetzung des zuerst genannten Planes; der Bebauungsplan 1936/115 ändert für einen kleineren Bereich an der Degerlocher Straße den zuerst genannten Plan. Alle drei Pläne setzen lediglich Baulinien, Vorgartenbereiche und die Verkehrsfläche fest und sind dementsprechend als einfache Bebauungspläne zu werten. Ausgenommen hiervon ist der Bereich entlang der Degerlocher Straße, da hier der geltende Bebauungsplan 1936/115 auch Festsetzungen zur Stockwerkszahl und zum Gebäudeabstand trifft.

Der gesamte aufzustellende Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen und andere Möhringen“ (1989/17). Dieser bezirksbezogene Bebauungsplan entfaltet jedoch für Flächen, welche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu werten sind, keine Wirkung.

### Denkmalschutz

Der Großteil des Plangebiets liegt im Bereich einer archäologischen Fundstelle (neolithische Siedlungsreste). Bei dem Gebäude Laustraße 12 handelt es sich zudem um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (ehemalige Villa Kimmich).

### Informelle Planungen

Zur Entwicklung einer gesamtstädtischen Strategie im Umgang mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen wurde eine Vergnügungsstättenkonzeption vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. März 2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (GRDrs 670/2011). Ziele und Inhalte dieser Konzeption sollen in verbindliches Planungsrecht überführt werden, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Dies geschah bzw. geschieht derzeit insbesondere durch eine Vielzahl von stadtbezirksbezogenen Textbebauungsplänen, welche die Regelungen bestehender Bebauungspläne durch entsprechende vergnügungsstättenbezogene Festsetzungen ändern. Teil der Umsetzung ist auch der vorliegende Bebauungsplan. Auf Grund der fehlenden Festsetzung der Art der baulichen Nutzung scheidet eine Änderung durch einen reinen Textbebauungsplan aus. Nach der BauGB-Novelle 2013 ist es zwar zwischenzeitlich möglich geworden, unter bestimmten Voraussetzungen einen baugebietsunabhängigen Vergnügungsstättenausschluss vorzunehmen; zur vollständigen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption ist es jedoch nach wie vor erforderlich, dass die Art der baulichen Nutzung erstmalig festgesetzt wird. Da angestrebt ist, dass der vorliegende Bebauungsplan zeitlich vor dem neuen stadtbezirksbezogenen Bebauungsplan für Möhringen (Mö 235) rechtsverbindlich sein soll, wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieses stadtbezirksbezogenen Plans für den Versorgungsbereich an der Laustraße kein unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB mehr vorliegen. Insoweit wird der stadtbezirksbezogene Bebauungsplan zukünftig auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelten. Es ist jedoch vorgesehen, dass

im stadtbezirksbezogenen Bebauungsplan inhaltsgleiche Regelungen bezüglich der Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen getroffen werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (GRDRs 222/2008) ist der größte Teil des Plangebietes als zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Sonnenberg abgegrenzt. Als sogenanntes E-Zentrum mit örtlicher Bedeutung soll hier kein großflächiger Einzelhandel, mit möglicher Ausnahme von Lebensmitteln unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen in angrenzenden Wohngebieten, angesiedelt werden. Um die auf Bezirksebene bedeutsame Funktions- und Einzelhandelsvielfalt des in der Konzeption dargestellten D-Zentrums Ortsmitte Möhringen langfristig zu sichern, soll eine weitere Etablierung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte außerhalb des Versorgungsbereiches vermieden sowie die Hierarchie der Zentren untereinander beachtet werden. Dieser Bebauungsplan dient u. a. auch der Umsetzung dieser Konzeption.

### **3. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet mit einer Geltungsbereichsgröße von 19 500 m<sup>2</sup> wird deutlich unter 20 000 m<sup>2</sup> liegen. Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind bisher nicht beschlossen worden und auch zukünftig nicht geplant.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB liegen vor: FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Mit diesem Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Dies betrifft insbesondere auch die in Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Feriendörfer, Hotelkomplexe oder sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung (Anlage 1 UVPG, Ziffer 18.1 in Verbindung mit 18.8). Zwar wären generell in einem Mischgebiet auch solche Ferien- und Fremdenbeherbergungseinrichtungen - die in der Anlage 1 zum UVPG durch Betten- bzw. Gästezimmerzahlen konkretisiert werden - zulässig. Faktisch ist jedoch eine Ansiedlung solcher Nutzungen im vorliegenden Fall unter anderem auf Grund folgender Gegebenheiten ausgeschlossen:

- Solche Einrichtungen wären auf Grund der beschränkten Größe der Baugebiete aller Wahrscheinlichkeit nach bereits vom Flächenangebot nicht in einem der drei Teile des Mischgebietes realisierbar.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch diesen Bebauungsplan im Mischgebiet auf 0,4 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Es ist als ausgeschlossen anzusehen, dass sich derartig große Einrichtungen bei einem solchen Maß der baulichen Nutzung realisieren lassen.

Da im geplanten Mischgebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein werden, kommt eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auch im Zusammenhang mit der Ansiedlung einer solcher Nutzung (siehe Anlage 1 UVPG, Ziffer 18.6) nicht in Betracht. Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u. a. die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

#### **4. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Innerhalb des Plangebiets sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, welche vor allem die Versorgung für den Stadtteil Sonnenberg übernehmen. Eine gewisse Konzentration dieser Nutzungen ist insbesondere in Form der Ladengruppe am südlichen Anfang der Laustraße auszumachen (Laustraße 3), weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sind im weiteren Verlauf der Laustraße anzutreffen. Zudem kommt der Wohnbebauung eine große Bedeutung zu. Sie ist an der Laustraße neben den erwähnten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben stark vertreten – bei gemischt genutzten Gebäuden vor allem oberhalb des Erdgeschosses. Die von der Laustraße abgehenden Seitenstraßen zeichnen sich vorwiegend durch Wohnnutzung aus.

#### **5. Planerische Zielsetzungen**

Städtebauliches Ziel ist es, den zentralen Versorgungsbereich an der Laustraße unter Berücksichtigung seiner Funktion als E-Zentrum fortzuentwickeln. Für den Großteil des Plangebietes soll das bestehende Nutzungsgemenge gestärkt werden. Angestrebt wird hierbei eine entsprechende Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung und Wohnen, um die Wohn- und Lebensqualität zu fördern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt derselben zu gewährleisten. Insbesondere mit Blick auf die anderen Zentren im Stadtbezirk Möhringen sowie auch in den benachbarten Bezirken soll auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden. In dem geplanten Mischgebiet werden zukünftig zwar Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sein; auf Grund von § 11 Abs. 3 BauNVO werden jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe, welche sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, unzulässig sein. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden auf Grund von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur Läden zulässig sein, die der Versorgung des Gebiets dienen. Mit der Beschränkung des Einzelhandels infolge der Festsetzung der genannten Baugebiete wird auch dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rechnung getragen.

Des Weiteren soll mit dem Bebauungsplan die Vergnügungsstättenkonzeption (GRDrs. 670/2011) umgesetzt werden. Eine Häufung der Nutzungsart Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, führt zu einer städtebaulich unerwünschten Verdrängung traditioneller Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und würde damit die Versorgungsfunktion für den Standort an der südlichen Laustraße gefährden. Durch Vergnügungsstätten können negative Auswirkungen auf die Umgebung (Trading-Down-Effekt, Nutzungsverdrängung, Störungen) erfolgen. So wäre beispielsweise eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges durch die Zulässigkeit dieser Nutzungen zu erwarten. Anders als in den starken und robusten Hauptgeschäftslagen der größeren Zentren in der Landeshauptstadt (sog. A-, B- und C-Zentren gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept) können Nutzungsverträglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches an der Laustraße als E-Zentrum nicht hergestellt werden auf Grund des hier vorhandenen sensiblen Bodenpreisgefüges, der hohen Wohnanteile und dem Schutz der Funktionen, die dem Wohnen dienen. Als Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten wurde die erwähnte, stadtweite Vergnügungsstättenkonzeption erarbeitet. Im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen - und damit auch für das Plangebiet - ist künftig kein Zulässigkeitsbereich in diesem Sinne für Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen vorgesehen. Vergnügungsstätten, Wettbüros (diese können je nach Ausgestaltung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen sein), Bordelle und bordellartige Betriebe sind somit im Plangebiet auszuschließen. Die mit diesem Bebauungsplan angestrebte Nutzungsbeschränkung entspricht damit den planungsrechtlichen Zielsetzungen der neuen Vergnügungsstättenkonzeption. Die von der Vergnügungsstättenkonzeption vorgesehene Möglichkeit, Diskotheken/Tanzlokale in geeigneten Gewerbe- oder Kerngebieten zuzulas-

sen, kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da der aufzustellende Bebauungsplan diese Baugebiete nicht vorsieht.

Um die oben genannten Zielsetzungen zu erreichen, soll der aufzustellende Bebauungsplan erstmalig die Art der baulichen Nutzung festsetzen. Dabei ist geplant, dass die Art der baulichen Nutzung sich weitgehend am vorhandenen Bestand orientiert. Eine Konzeption zur beabsichtigten Gliederung der Baugebiete liegt diesen „Allgemeinen Zielen und Zwecken“ als Anlage bei. Sowohl in dem beabsichtigten Mischgebiet als auch in dem Allgemeinen Wohngebiet sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen werden. Bordelle und bordellartige Betriebe sind bereits auf Grund der Regelungssystematik der Baunutzungsverordnung in diesen beiden Baugebieten nicht zulässig, sodass diese schon allein auf Grund der Festsetzung dieser Baugebietsarten im Geltungsbereich zukünftig nicht genehmigungsfähig sind.

Neben der Art der baulichen Nutzung soll v. a. auch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Zur Vermeidung einer unerwünschten städtebaulichen Verdichtung ist geplant, eine Grundflächenzahl von 0,25 im Allgemeinen Wohngebiet bzw. 0,4 im Mischgebiet sowie insgesamt eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 festzusetzen. Mit der Beschränkung der Grundfläche soll auch der Druck auf die im Plangebiet vorhandenen Freiräume, die nicht zuletzt zur städtebaulichen Qualität der Plangebietes wesentlich beitragen, verringert werden. Der Großteil des Bestandes hält diese Vorgaben gegenwärtig bereits ein.

In inhaltlicher Hinsicht sollen ansonsten die bestehenden Regelungen der bislang geltenden Bebauungspläne weitgehend in das neue Planungsrecht übernommen werden, wobei allerdings im Einzelfall kleinere Anpassungen mit Blick auf geänderte Gegebenheiten und Erfordernisse vorgenommen werden. Zudem ist beabsichtigt, maßvolle Pflanzverpflichtungen/-bindungen vorzugeben, um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern bzw. ökologischen Belangen Rechnung zu tragen. Schließlich könnte mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen auch die Festsetzung von (passiven) Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

## **6. Erschließung**

### ÖPNV

Unmittelbar an das Plangebiet im Süden angrenzend liegt die Stadtbahnhaltestelle „Sonnenberg“ an der die Linien U5, U6, U8 und U12 verkehren. Damit ist das Plangebiet insbesondere nach Degerloch, Möhringen, Fasanenhof, Vaihingen sowie an die Stadtmitte gut angebunden.

### Geh- und Radwegeverbindungen

Entlang der Degerlocher Straße verläuft die Hauptradroute Nr. 10. Die Laustraße ist im Bereich des Plangebietes Teil einer Nebenroute des Stuttgarter Radnetzes. Gehwegverbindungen bestehen entlang der Straßen.

### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Laustraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Verbindungen bestehen über die Peregrinastraße zur B 27 in Richtung A 8 und über die Heinestraße/B 27 in Richtung Innenstadt oder die Karl-Kloß-Straße nach Stuttgart-Süd.

Anpassungen an den Erschließungsanlagen im Plangebiet sind nicht erforderlich.

## **7. Umweltbelange**

### Grundsätzlich

Da das Plangebiet bereits komplett aufgesiedelt ist und nur wenige Festsetzungen getroffen werden sollen, welche sich zudem stark am Bestand bzw. dem derzeit planungsrechtlich Zulässigen orientieren, sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. In beschränktem Maße ergeben sich durch den Bebauungsplan vielmehr positive Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter durch die geplante Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, von (passiven) Schallschutzmaßnahmen sowie durch noch zu konkretisierende Pflanzverpflichtungen/-bindungen.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Insoweit werden sich die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erübrigen. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zudem auch die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

### Artenschutz

Hinweise, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung betroffen sein könnten, liegen nicht vor.

### Lärm

Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2012 (gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie) ist für die Laustraße ab der Gehwegkante von einer Lärmimmission von tagsüber bis 70 dB(A) und nachts bis 60 dB(A) auszugehen, wobei hier der Straßenverkehr als bestimmende Lärmquelle auszumachen ist. Ähnliche Lärmimmissionen sind auch - hier allerdings auf Grund der Nähe zur Stadtbahn - für Teile der Kremmlerstraße und Degerlocher Straße festzustellen. In den Einmündungsbereichen der Anna-Peters-Straße sowie der Falkenstraße liegen die Lärmimmissionen zwischen 55 dB(A) und 65 dB(A) tags und zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A) nachts, in den weiteren Straßenabschnitten auch darunter.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bzw. für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Großteil des Plangebietes überschritten. Es sind daher voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen für einen Teil des Plangebiets erforderlich.

## **8. Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,95 ha.

Stuttgart, 1. Dezember 2014

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor