

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 24. April 2015 bis zum 26. Mai 2015 statt. Neunzehn Bürgerinnen und Bürger sowie ein Verein (mit beiliegender Liste von 257 Unterschriften) haben schriftlich Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

1. Bebauungsplanaufstellung/Bürgerbeteiligung
2. Widersprüchliche Ziele, Widersprüche in der städtebaulichen Konzeption
3. Wohnungsbedarf/Eignung des Plangebiets für Nachverdichtung
4. Konkrete Ausgestaltung der Nachverdichtung/Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
5. Stadtbild, Denkmalschutz, erhaltungswürdiger Gebäudebestand
6. Auswirkungen auf den Stadtteil
7. Art der baulichen Nutzung, Nutzungsmischung
8. Maximale Höhe baulicher Anlagen
9. Dachform
10. Verkehr/Parksituation
11. Wille der Bevölkerung
12. Sonstiges

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
1. <u>Bebauungsplanaufstellung/Bürgerbeteiligung</u>			
1	Nr. 18 Die Beteiligte kritisiert, dass sie als unmittelbar Betroffene über die Planung nicht direkt informiert worden sei, sondern die öffentliche Planauslage verwendet wird, damit möglichst wenige Menschen Widerspruch einlegen können.	Die Information über die Planung erfolgte über Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart und entspricht damit den rechtlichen Anforderungen.	-
2	Nr. 18 Die Beteiligte bemängelt, dass aus den derzeitigen Informationen nicht ersichtlich werde, welche Auswirkungen und Nachteile sich durch den neuen Bebauungsplan für die bestehenden Grundstücke ergeben.	Die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten „Ziele und Zwecke der Planung“ geben über die möglichen Auswirkungen in einer dem Verfahrensstand angemessenen Weise Auskunft. Es entspricht dem üblichen Vorgehen, dass zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch kein ausgearbeiteter Bebauungsplanentwurf vorliegt und deshalb die Auswirkungen nur verhältnismäßig allgemein abgeschätzt und beschrieben werden können.	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>Wenn man diese Einschränkung berücksichtigt, wird sogar in den „Zielen und Zwecken“ verhältnismäßig ausführlich über die geplanten Festsetzungen informiert und werden sogar schon konkrete Zahlen zur beabsichtigten Grundflächenzahl genannt bzw. das Konzept zur Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung zeichnerisch dargestellt.</p>	
3	<p>Nr. 1 Die Beteiligte fragt danach, warum ausgerechnet dieses Gebiet für den Bebauungsplan bzw. die vorgesehene Nachverdichtung ausgesucht wurde und welche Interessen hier im Vordergrund stehen.</p>	<p>Bereits schon in den ausgelegten „Zielen und Zwecken“ zum Aufstellungsbeschluss (siehe dort Gliederungspunkt 1 und 5) wird ausführlich dargelegt, was der Planungsanlass und die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sind. Da der Planungsanlass und die städtebaulichen Ziele auch einen örtlichen Bezug haben, ergibt sich hieraus, warum die Stadt einen Bebauungsplan <i>für das Plangebiet</i> erforderlich hält.</p> <p>Der eigentliche Planungsanlass war die Umsetzung der Vergnügungstättenkonzeption. Hierzu hat die Stadt neben 23 jeweils stadtbezirksweiten Bebauungsplänen eine Vielzahl von weiteren Bebauungsplänen eingeleitet bzw. beschlossen, die vor allem für die zentralen Versorgungsbereiche die Art der baulichen Nutzung regeln und damit auch Wettbüros vollständig ausschließen sollen. Der Bebauungsplan Südliche Laustraße ist einer von vielen, die der Umsetzung der Vergnügungstättenkonzeption dienen sollen, und ist daher im Zusammenhang mit einer stadtweiten Planungsaktivität dazu zu sehen. Auch die Nachverdichtungsbestrebungen sind mitnichten städtebauliche Überlegungen, die sich nur auf die südliche Laustraße oder wenige andere Stellen in Stuttgart beziehen,</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>sondern werden an vielen Orten im Stadtgebiet diskutiert. Mit Blick auf den Stadtbezirk Möhringen sei nur stellvertretend auf die Diskussion zur ergänzenden Bebauung am Ehrlichweg im Fasanenhof hingewiesen, wo sogar eine deutlich größere Nachverdichtung im Gespräch ist.</p> <p>Soweit mit der Frage der Verdacht angedeutet werden soll, dass die Planung einem bestimmten Eigentümer- oder Investoreninteresse dient, ist insoweit auch auf die Stellungnahme zur Anregung Nr. 22 zu verweisen.</p>	
<p>2. <u>Widersprüchliche Ziele, Widersprüche in der städtebaulichen Konzeption</u></p>			
4	<p>Nr. 19 Der Beteiligte bemängelt, dass beim Erörterungstermin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von den Vertretern des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung als Hauptgrund für den Bebauungsplan die Verhinderung von Vergnügungsstätten im Wohn- bzw. Mischgebiet dargestellt worden sei und nicht die Wohnungsnot in der Stadt.</p>	<p>Tatsächlich wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Südliche Laustraße zunächst vor allem mit der Zielsetzung vorbereitet, Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen vor Ort anzuschließen. Dieser Anlass des Verfahrens wurde beim Erörterungstermin auch entsprechend dargestellt. Zugleich wurde auch auf die Zielsetzung eingegangen, entlang der Laustraße eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Diese Zielsetzung ist so auch in den Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss enthalten. Es ist durchaus üblich und sachlich zulässig, dass ein Bebauungsplan mehrere städtebauliche Ziele verfolgt, die inhaltlich unabhängig voneinander sein können. Dies ist kein Widerspruch in der Zielsetzung.</p>	-
5	<p>Nr. 19 Der Beteiligte stellt fest, dass das Ziel „maßvolle Nachverdichtung bzw. angemessene Baumasse ermöglichen durch Festsetzung höherer Nutzungswerte entlang der Laustraße“ in keinem Zusammenhang mit den übrigen Zielen des</p>	<p>Es ist durchaus üblich und unbedenklich, dass ein Bebauungsplan mehrere städtebauliche Ziele verfolgt, die inhaltlich unabhängig voneinander sein können. Dies ist kein Widerspruch in der Zielsetzung.</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
	<p>Bebauungsplans (Erhalt der Nutzungsmischung in bestimmten Teilen des Geltungsbereiches, Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Umsetzung der Vorgaben der Vergnügungsstättenkonzeption und Vorbeugung einer städtebaulichen unerwünschten Verdichtung) stehen würde. Das zuerst genannte Ziel erscheine daher nicht notwendig im Rahmen der Konzeption eines neuen Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Entscheidung, welche Ziele er in seine Konzeption aufnimmt und welche nicht, obliegt dem Gemeinderat und ist Teil seiner Planungshoheit. Soweit damit kein unauflösbarer Widerspruch geschaffen wird, müssen die Ziele auch nicht zwingend dem vermeintlichen (nach Auffassung des Beteiligten) Kernanliegen der Planung dienen.</p>	
6	<p>Nr. 19 Der Beteiligte führt aus, dass die Zielsetzung „Erhalt einer Nutzungsmischung in bestimmten Teilen des Geltungsbereiches“ und „Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben“ zwar nicht zu kritisieren sei, jedoch unklar bleibe, warum ein neuer Bebauungsplan zum Erreichen dieser Ziele notwendig ist.</p>	<p>Bereits in den „Zielen und Zwecken“ wird dargestellt, dass diese Ziele vor allem durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erreicht werden sollen. Durch die Ausweisung eines Mischgebiets für den zentralen Versorgungsbe- reich wird zukünftig zumindest ein Mindestgrad an Durchmischung gewährleistet, während bei Beibehaltung der jetzigen planungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB eine Weiterentwicklung zu einem Wohngebiet nicht wirksam verhindert werden könnte. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes werden zugleich großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, womit zum Schutz dieses Versorgungsbe- reiches wie auch benachbarter Zentren die Einzelhandelsbetriebe – in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept – wirksam gesteuert werden. Letztlich trägt auch der Ausschluss von Wohnnutzung in der Erdgeschosszone im MI₂ zum Erhalt der Einzelhandelsnut- zungen bzw. sonstiger Dienstleis- tungen bei. Der Verwaltung ist durchaus bewusst, dass sie den Er- halt bzw. die Ansiedlung von Ein- zelhandelsbetrieben nicht erzwin- gen kann und dass natürlich auch marktwirtschaftliche Mechanismen</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		hier eine Rolle spielen. Die vorgesehenen Festsetzungen schaffen jedoch einen planungsrechtlichen Rahmen, der den Erhalt bzw. die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zumindest begünstigt.	
7	<p>Nr. 19 Das Ziel, die Vergnügungsstättenkonzeption, d. h. den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettbüros für den Bereich des Plangebiets, umzusetzen, findet uneingeschränkte Zustimmung. Es wird jedoch angeregt, dass im gesamten Sonnenberg eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Wettbüros verhindert werden soll.</p>	<p>Der Bebauungsplan Südliche Laustraße steht im engen Zusammenhang mit dem seit dem 2. Februar 2017 rechtswirksamen Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen Möhringen (Mö 235). Letzterer setzt für den gesamten Stadtbezirk Möhringen einen Ausschluss von Vergnügungsstätten (mit bestimmten Ausnahmen für Tanzlokale) fest. Während im Normalfall der Ausschluss von bestimmten Nutzungen die Ausweisung eines Baugebietes voraussetzt, ermöglicht der neue § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten auch ohne eine solche Baugebietsausweisung, sodass ein stadtbezirkweiter Ausschluss von Vergnügungsstätten möglich ist. Dies ist jedoch nicht für sämtliche Wettbüros möglich, da diese je nach Ausgestaltung nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, sondern als „normaler“ Gewerbebetrieb und daher nicht von der Sonderregelung des § 9 Abs. 2b BauGB erfasst werden. Um die Vergnügungsstättenkonzeption vollständig umzusetzen, sind daher weitere Bebauungspläne mit Baugebietsfestsetzungen und Ausschlüssen zu Wettbüros notwendig. Um eine schnelle und effektive Umsetzung der Konzeption zu gewährleisten, konzentriert sich die Stadt dabei auf die Bereiche ohne rechtswirksame Baugebietsfestsetzungen, in denen eine realistische Gefahr der Ansiedlung von Wettbüros besteht. Dies sind im Stadtbezirk Möhringen die Ortsmitte Möhringen</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>und die südliche Laustraße in Sonnenberg, da hier jeweils Bereiche vorhanden sind, die als faktisches Mischgebiet zu bewerten sind. Für beide Bereiche sind daher Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden.</p> <p>Die übrigen Teile Sonnenbergs sind als faktische reine oder allgemeine Wohngebiete zu bewerten bzw. in wenigen Fällen (wie zum Beispiel den Bereich Sonnenbühl) so festgesetzt. Vergnügungsstätten sind hier unzulässig, Wettbüros wären hier allenfalls in Form eines nicht störenden Gewerbebetriebes zulässig. Eine Einbeziehung weiterer Bereiche Sonnenbergs in diesen Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p>	

3. Wohnungsbedarf/Eignung des Plangebiets für Nachverdichtung

8	<p>Nr. 19 Nach dem Beteiligten sei es zu hinterfragen, ob die Bevölkerung der Stadt weiter zunimmt. Nach einer Prognose der Stadt Stuttgart (Einwohnerprognose 2009 bis 2025. Die Entwicklung der Zahl der Einwohner in Stuttgart bis zum Jahr 2025, Tabelle 2 auf S. 333) sei eine Abnahme zu erwarten. Es gebe zahlreiche Gebiete, die brach liegen würden und für Wohnraum – soweit er denn gebraucht würde – effektiver genutzt werden könnten (z. B. Teile des „Industriegebiets Vaihingen mit Bahnanschluss“), ohne dass Bau- substanz gefährdet würde. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplan- es wird daher bezweifelt.</p>	<p>Allen Prognosen zufolge wird in Stuttgart auch in Zukunft ein hoher Bedarf an Wohnungen bestehen (siehe insbesondere Wohnungs- marktbericht 2012). Dem steht auch der Verweis auf die städtische Pub- likation nicht entgegen, denn die zukünftige Wohnungsnachfrage wird nicht allein durch die Bevölke- rungsentwicklung bestimmt. Insbe- sondere der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen (Personen pro Haushalt) und zur größeren Wohn- fläche pro Kopf führt zu einem Mehrbedarf an Wohnraum. Davon abgesehen wird auch mittelfristig ein Zusatzbedarf an Wohnraum be- stehen, da mit entsprechenden Nachholeffekten (Realisierung der bisher unbefriedigt gebliebenen Nachfrage) zu rechnen ist.</p> <p>Die Verwaltung hat in der jüngeren Vergangenheit große Anstrengun- gen unternommen, bestehende Wohnbaupotenziale zu aktivieren.</p>	nein
---	---	--	------

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>Insbesondere mit der regelmäßig fortgeschriebenen „Zeitstufenliste Wohnen“ wird das bestehende Wohnbaupotenzial im Stadtgebiet in regelmäßigen Abständen erhoben und damit eine Grundlage für die städtebauliche Planung geschaffen.</p> <p>Auch wenn die Zeitstufenliste auf den ersten Blick ein nicht geringes Wohnbaupotenzial in Stuttgart offenlegt, zeigt sich bei näherer Betrachtung doch, dass die Zusatzpotenziale aus neuen Baugebieten absehbar endlich sind und dass damit der Bestandsentwicklung und -umnutzung künftig ein größeres Gewicht zukommt. Es reicht also nicht aus, sich auf bestimmte Bereiche mit größerem Wohnungsbaupotenzial zu konzentrieren. Vielmehr ist es geboten, möglichst umfassend bestehende - auch kleinere - Nachverdichtungspotenziale zu erschließen. Gerade mit Blick auf die Nachverdichtungsbemühungen andernorts im Stadtgebiet, ist darauf hinzuweisen, dass die nach dem jetzigen Planungsstand vorgesehene Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der südlichen Laustraße verhältnismäßig bescheiden ausfällt.</p> <p>Der Bebauungsplan ist daher (und auch anderen Gründen) erforderlich.</p>	
9	<p>Nr. 19 Die beim Erörterungstermin vorgebrachte Begründung, mehr Wohnraum zu schaffen, ist nach Meinung des Beteiligten nicht überzeugend, denn vor dem Hintergrund des begrenzten Geltungsbereiches und anderer Einschränkungen (z. B. Denkmalschutz von Häusern im Geltungsbereich) könne dadurch kaum mehr Wohnraum geschaffen werden.</p>	<p>Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich im Wesentlichen an dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich und dem ursprünglichen Planungsanlass, die Vergnügungstättenkonzeption für Stuttgart im Bereich Sonnenberg umzusetzen und zugleich eine Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu er-</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>reichen. Zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurden auch angrenzende, nicht zum Zentrum gehörende Randbereiche vom Geltungsbereich miterfasst. In der Tat ließe sich mit einem größeren Geltungsbereich ein größeres Nachverdichtungspotenzial erschließen. Allerdings wurde das Bebauungsplanverfahren nicht mit der Absicht eingeleitet, möglichst weitgehend sämtliche Nachverdichtungspotenziale Sonnenbergs oder auch nur in der Umgebung der Laustraße auszuschöpfen. Vielmehr stellt die Nachverdichtung nur ein Ziel von mehreren dar, und das auch nur in einem bestimmten Teilraum des Geltungsbereiches. Mit Blick auf den Denkmalschutz ist festzustellen, dass nur ein einziges Gebäude denkmalrechtlich geschützt ist. Welche anderen Einschränkungen dem Nachverdichtungsziel in substantieller Weise entgegenstehen, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Zugegebenermaßen leistet der Bebauungsplan natürlich nur einen bescheidenen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum, insbesondere mit Blick auf die Gesamtstadt. Nach Auffassung der Verwaltung ist es jedoch geboten, auch kleinere Nachverdichtungspotenziale zu erschließen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die Überplanung eines Bereiches anlässlich anderer Gründe ansteht.</p>	
4. <u>Konkrete Ausgestaltung der Nachverdichtung/Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung</u>			
10	Nr. 19 Der Beteiligte bemängelt, dass der Punkt „Vorbeugung einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung“ in den „Zielen und Zwecken“	Der Punkt „Vorbeugung einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung“ wird an mehreren Stellen in den „Zielen und Zwecken“ zum Aufstellungsbeschluss erwähnt. Wie	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	<p>nicht weiter ausgeführt werde, so- dass unklar bleibt, was an dieser Stelle „unerwünschte Verdichtung“ bedeutet und warum dennoch eine Verdichtung im nächsten Punkt vorgeschlagen wird.</p>	<p>insbesondere unter Punkt 5, Plane- rische Zieleetzungen, dargelegt, soll zur Vermeidung einer städte- baulich unerwünschten Verdichtung eine bestimmte Grundflächenzahl festgesetzt werden. Hierzu wird weiter ausgeführt: <i>„Mit der Be- schränkung der Grundfläche soll auch der Druck auf die im Plange- biet vorhandenen Freiräume, die nicht zuletzt zur städtebaulichen Qualität des Plangebietes wesent- lich beitragen, verringert werden.“</i> Mit dieser Feststellung wird das Ziel näher konkretisiert und durchaus klar, was die Stadt als städtebaulich erwünscht (bzw. nicht erwünscht) ansieht. Dies gilt umso mehr, als dass bereits in den „Zielen und Zwecken“ die beabsichtigten Nut- zungswerte für die einzelnen Teil- bereiche beziffert werden.</p> <p>Es ist nicht unüblich, dass einzelne Ziele bei einer städtebaulichen Pla- nung zueinander in Spannung tre- ten und gar miteinander in Konflikt stehen können. Dass die Stadt der Nachverdichtung entlang der Laustraße ein besonderes Gewicht einräumt und das Ziel des Frei- raumschutzes hier ein Stück weit zurücktreten lässt, ist Ausdruck ei- ner räumlich differenzierten Bewer- tung und kein Widerspruch in der Planung. Abgesehen davon handelt es sich um eine sehr maßvolle Nachverdichtung, sodass auch ent- lang der Laustraße das Ziel des Freiraumschutzes nicht vollständig aufgegeben wird. So sind insbeson- dere die Obergrenzen der BauNVO zur Grundflächenzahl (WA: 0,4; MI 0,6) nicht annähernd ausgeschöpft und die festgesetzten Werte teil- weise bereits auf Grund des gegen- wärtigen Planungsrechtes realisier- bar.</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
11	<p>Nr. 19 Der Beteiligte vertritt die Auffassung, dass die vorgeschlagene Nachverdichtung von derzeit 0,25 auf 0,3 bzw. z. T. sogar 0,4 und vor allem die „Erhöhung der Baumasse“ durch Erhöhung der maximalen Zahl der Vollgeschosse von derzeit 2 auf 3 von der überwiegenden Mehrheit der Sonnenberger abgelehnt werde.</p> <p>Nr. 7 Der Beteiligte meint, dass die von der Stadt geplanten Vorgaben von dreigeschossigen Häusern nicht dem Stadtbild entsprechen würden. Bislang stünden in der Laustraße Häuser mit maximal zwei Vollgeschossen – dies sei durchaus ausreichend. Sonnenberg habe früher als „Villengegend“ gegolten, jeder hätte seinen eigenen Garten gehabt. Zu erlauben, dies alles zu verbauen, sei nicht sinnvoll und nicht im Interesse der Bewohner.</p> <p>Nr. 10 und 14 Nach Auffassung der Beteiligten würde eine Änderung der derzeitigen Situation an der südlichen Laustraße und dem angrenzenden Wohngebiet in eine 3- [Beteiligter Nr. 10] bzw. 3 1/2-stöckige [Beteiligter Nr. 14] Bauweise das Gesamtbild des gewachsenen Stadtteils nachteilig verändern. Deswegen sei die Planung abzulehnen bzw. so zu gestalten, dass die Bauhöhe des derzeitigen Bestandes auch bei einem Neubau beibehalten wird.</p> <p>Nr. 16</p>	<p>Anders als die Beteiligten beurteilt die Verwaltung das gegenüber dem jetzigen Bestand etwas höhere Maß der baulichen Nutzung als der räumlichen Lage und der Bedeutung der südlichen Laustraße durchaus angemessen und damit auch als verträglich. Der jetzige Bestand ist weitgehend zweigeschossig und wirkt bereits heute auf Grund eines hohen Gebäudesockels und einer erhöhten Erdgeschossfußbodenhöhe teilweise dreigeschossig (ohne dass im planungsrechtlichen Sinne tatsächlich drei Vollgeschosse vorhanden sind). Vereinzelt sind auch heute bereits dreigeschossige Gebäude vorhanden (z. B. Laustraße 6). Somit ist zumindest teilweise auch gegenwärtig eine dreigeschossige Bebauung bereits auf Grund von § 34 BauGB zulässig. Auch die genannten Werte für die Grundflächenzahl sind gegenwärtig teilweise bereits realisiert bzw. planungsrechtlich zulässig. Insofern sind die Veränderungen durch den Bebauungsplan eher als gering zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist auch festzustellen, dass nach dem aktuellen Entwurf <u>lediglich sieben Grundstücke</u> von der Festsetzung Z = 3 betroffen sind, sodass die Auswirkungen dieser Festsetzung räumlich sehr begrenzt sind. Zudem sind die Obergrenzen der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO nicht annähernd ausgeschöpft.</p> <p>Nicht zuletzt rechtfertigt sich ein höheres Maß der baulichen Nutzung aus der Bedeutung dieses Bereiches der südlichen Laustraße als E-Zentrum, welcher durch eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und eine angemessene Grundflächenzahl auch entsprechend betont</p>	teilweise

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	<p>Die Beteiligte befürchtet, dass die Nachverdichtung und Erhöhung der zulässigen Geschosse auf 3 den Charakter des Teilortes erheblich nachteilig verändern werde; Sonnenberg sei als Villenkolonie gebaut worden und solle diesen immerhin noch etwas dörflichen Charakter behalten.</p> <p>Nr. 18 Nach Auffassung der Beteiligten ist eine Nachverdichtung nicht gewünscht.</p> <p>Nr. 5 Die Beteiligte regt an: „Bedenken Sie bitte auch die Anwohner! Wohnraumverdichtung ja, aber doch bitte mit Maß und Verstand.“</p> <p>Nr. 4 Der Beteiligte führt aus, dass er als Anwohner durch die Planung betroffen sei und die Planung nicht für durchdacht halte. Dreigeschossige Bebauung im Sonnenberg sei nicht angemessen.</p> <p>Nr. 3 Die Beteiligte äußert die Meinung, dass eine Reduzierung der Wohnraumqualität durch eine unangemessene Änderung des Bebauungsplans nicht Ziel einer gesamtwirtschaftlichen Bebauungsplanung sein kann.</p> <p>Nr. 20 Um das Stadtbild beizubehalten, soll es nach der Auffassung der Beteiligten keine Nachverdichtung oder Erhöhung der Geschossanzahl geben.</p>	<p>werden soll. Hiermit soll nicht zuletzt auch ein – bescheidener – Beitrag zur Abmilderung der Wohnraumknappheit geleistet werden.</p> <p>Hinsichtlich der Bezugnahme auf das Stadtbild wird auch auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung/Frage Nr. 15 und Nr. 23 verwiesen.</p> <p>Wenngleich an den beabsichtigten Nutzungswerten grundsätzlich festgehalten werden soll, wurde im Bereich Laustraße 1A bis 3 sowie Laustraße 22 die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf Z = II reduziert, auch um dem befürchteten Überspringen der höheren Geschossigkeiten Rechnung zu tragen (siehe auch unten). Zudem wurde auch eine Traufhöhe für die maximal dreigeschossigen Gebäude entlang der Laustraße festgesetzt, um ergänzend zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung zu begrenzen. Um eine sinnvolle Ausnutzung der zulässigen drei Vollgeschosse zu ermöglichen, geht die Traufhöhe über die derzeitigen Bestandshöhen hinaus.</p>	
12	<p>Nr. 3 Die Beteiligte bemängelt, dass die geplante Stockwerkshöhe von drei Stockwerken keine maßvolle Wohnraumverdichtung darstelle.</p>	<p>Es ist auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 11 zu verweisen. Ergänzend dazu ist festzustellen, dass das Planungsrecht den Begriff</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	Eine Erhöhung auf 2,5 Stockwerke wäre ein Kompromiss zwischen den Anforderungen, mehr Wohnraum schaffen zu müssen und der Wahrung der Interessen der Bewohner des Stadtteils.	eines halben Geschosses nicht mehr kennt. Soweit mit einer 2,5-stöckigen Bebauung eine Bebauung von zwei Vollgeschosse zzgl. einem Staffelgeschoss gemäß Landesbauordnung (§ 2 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 LBO) gemeint ist, ist festzustellen, dass die Zulässigkeit von Staffelgeschossen nicht durch einen Bebauungsplan geregelt werden kann, sondern diese durch die landesrechtliche Regelung stets besteht. Im Übrigen sind schon jetzt die meisten Grundstücke entlang der Laustraße mit zweigeschossigen Gebäuden zzgl. Staffelgeschoss bebaut. Die vorgeschlagene Lösung würde daher kaum zu einer nennenswerten Nachverdichtung führen. Davon abgesehen ist für den ganzen im Plangebiet liegenden Teil der Laustraße eine solche Bebauung bereits heute schon gemäß 34 BauGB zulässig.	
13	<p>Nr. 11</p> <p>Der Beteiligte führt aus, dass die Ablehnung des Bebauungsplanes durch die beim Erörterungstermin Anwesenden nicht nachvollziehbar sei. Die den Bebauungsplan ablehnenden Bürger würden nach St-Florian-Prinzip (vereinfacht gesagt: "Verschon´ mein Haus, zünd´ andere an!") agieren und mit einer überheblichen Haltung die Nachverdichtung zur Schaffung von dringend in Stuttgart benötigtem Wohnraum ablehnen. Die Verwaltung hätte bei dem Erörterungstermin wohlbegründet dargelegt, warum der Bebauungsplan erforderlich ist. Die Laustraße sei für eine Nachverdichtung geeignet, da rund um den ehemaligen Bonusmarkt und den angrenzenden Gebäuden dringend eine Erneuerung geboten sei. Auch die Gebäude am Ende der Laustraße</p>	<p>Eine Bewertung der Motivation der Beteiligten steht der Verwaltung nicht zu und ist letztlich auch entbehrlich, solange die vorgebrachten Belange sachgerecht abgewogen werden.</p> <p>Im Ergebnis sieht die Verwaltung auch den Bereich der Laustraße als einen geeigneten Standort für eine maßvolle Nachverdichtung an (siehe Nr. 11). Eine Aufwertung der genannten Bereiche ist sicherlich erstrebenswert.</p> <p>Auch der generellen Einschätzung zum Wohnraumbedarf, insbesondere hinsichtlich altengerechten Wohnungen, wird zugestimmt.</p>	im Ergebnis: ja

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	<p>Richtung Möhringen mit der Apotheke, den Kiosk mit Post/DHL-Station würden dringend einer architektonischen Aufwertung bedürfen.</p> <p>Der Bebauungsplan sei durchdacht und entspreche der in ganz Stuttgart notwendigen Neuschaffung von Wohnraum, insbesondere für ältere Mitbürger. Der Beteiligte führt aus, dass er in seinem Umfeld einige ältere Menschen kenne, die ihre Einfamilienhäuser auf dem Sonnenberg nicht mehr bewohnen könnten und dringend auf entsprechenden Wohnraum angewiesen wären.</p>		
14	<p>Nr. 11 Der Beteiligte führt aus, dass nach genauer Rechnung der Anteil des Plangebiets 1,06 % des Stadtteils Sonnenberg (1,95 ha Plangebiet zu 184,3 ha Gesamtfläche des Sonnenbergs) betrage. Daher könne nicht davon die Rede sein, dass durch den Bebauungsplan das Gesamtbild des Sonnenbergs verschandelt werde, wie es von den vielen Beteiligten befürchtet werde.</p>	<p>Der Einschätzung, dass nur ein sehr kleiner Teil Sonnenbergs von dem Bebauungsplan erfasst wird und schon allein aus diesem Grunde die Auswirkungen auf den Stadtteil sehr begrenzt sein werden, wird zugestimmt. Die angeführten Zahlen verdeutlichen den Anteil des Plangebietes am gesamten Stadtteil sehr eindrücklich. Der Vollständigkeit halber muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die Größe des Plangebiets in Bezug gesetzt wird zur Größe des gesamten Stadtteils gemäß amtlicher Stadtteilgliederung. Daher sind in dieser Fläche auch größere Waldflächen und Landwirtschaftsflächen enthalten. Selbst bei Bezugnahme auf die tatsächliche Siedlungsfläche Sonnenbergs bleibt jedoch die genannte Größenordnung im unteren einstelligen Prozentbereich erhalten.</p>	-
5. <u>Stadtbild, Denkmalschutz, erhaltungswürdiger Gebäudebestand</u>			
15	<p>Nr. 8 Die Beteiligte befürchtet, dass das Sonnenberger Stadtbild durch die höheren Häuser in seiner Einheit</p>	<p>Zunächst ist festzustellen, dass das gegenüber dem jetzigen Bestand etwas höhere Maß der baulichen</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
	<p>zerstört werde, zweieinhalb Stockwerke seien hier an der Hauptstraße absolut ausreichend und würden ein einheitliches, offenes Stadtbild gewährleisten.</p> <p>Nr. 6 Nach Meinung der Beteiligten verschandelt es die Optik, wenn dreigeschossige Häuser erlaubt werden würden.</p> <p>Nr. 2 Die Beteiligte führt aus, dass Sonnenberg einer der wenigen übrig gebliebenen Stadtteile in Stuttgart sei, der noch ein einheitliches Stadtbild vorweisen könne. Wie viel das auch neuen Mitbürgern am Herzen liege, zeige sich daran, dass nur wenige Häuser abgerissen werden, viele alte Häuser dagegen vollständig renoviert werden würden. Dieser neue Bebauungsplan würde das einheitliche Stadtbild von Sonnenberg zerstören. Man müsse sich nur Riedenberg anschauen, das auch schon verschandelt worden sei. So eine städtische Planung sei nicht im Sinne der Bürger und könne auch eigentlich nicht im Sinne der Stadt sein.</p>	<p>Nutzung gegenüber dem Bestand von der räumlichen Lage und der Bedeutung der südlichen Laustraße durchaus städtebaulich sinnvoll und auch verträglich gestaltet ist. Der jetzige Bestand ist weitgehend zweigeschossig und wirkt bereits heute auf Grund eines hohen Gebäudesockels und einer erhöhten Erdgeschossfußbodenhöhe teilweise dreigeschossig. Vereinzelt sind auch heute bereits dreigeschossige Gebäude vorhanden (z. B. Laustraße 6). Somit ist zumindest teilweise auch gegenwärtig eine dreigeschossige Bebauung bereits auf Grund von § 34 BauGB zulässig. Insofern sind die Veränderungen durch den Bebauungsplan eher als gering zu bewerten.</p> <p>Darüber hinaus ist durch diesen Bebauungsplan nicht mit einer massiven städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet zu rechnen. Es ist sicherlich nicht auszuschließen, dass auch im Einzelfall Investitionsanreize auslöst werden, welche zum Abriss von Gebäuden führen. Vor dem Hintergrund, dass bereits heute auf Grund von § 34 BauGB auf den vielen Grundstücken ein deutlich höheres Maß im Vergleich zum Bestand realisierbar wäre und dies (z. T. seit Jahrzehnten) nicht vollkommen ausgeschöpft wurde, ist die Gefahr als gering anzusehen, dass ausgerechnet mit diesem Bebauungsplan größere Investitionen stimuliert werden, welche die Gebietsprägung schnell, massiv und nachhaltig verändern. Die Gefahr besteht zudem grundsätzlich auch bei einer Beibehaltung der jetzigen planungsrechtlichen Situation, da auch eine Verdichtung im Planungsgebiet nach § 34 BauGB eine gewisse Eigendynamik entfalten kann.</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>Im Übrigen ist zumindest der Bereich entlang der südlichen Laustraße keineswegs durch eine einheitliche, durchgängig „historische“ Bebauung geprägt, sondern gerade ein Beispiel dafür, dass eine städtebauliche Situation sich auch wandelt. So sind vor allem die Ladengruppe am Anfang der Laustraße (Haus-Nr. 3), das Gebäude der ehemaligen BW-Bank, das Generationszentrum (nicht im Geltungsbereich liegend, aber den Bereich prägend), der Lebensmittelladen Laustraße 20 und die Bäckerei Laustraße 22 – und zukünftig auch das Gebäude der Lebenshilfe (Laustraße 6) – allesamt Gebäude, die auf Grund des Baustils ohne weiteres als Gebäude der letzten Jahrzehnte erkennbar sind bzw. in den letzten Jahrzehnten bedeutende Umgestaltungen erfahren haben.</p> <p>Die Gefahr, dass die Dreigeschossigkeit und/oder allgemein ein höheres Maß der baulichen Nutzung auf Bereiche Sonnenbergs außerhalb des Geltungsbereiches überspringt, wird als sehr gering angesehen (siehe Stellungnahme zur Anregung Nr. 23).</p> <p>Soweit mit der Forderung von „zweieinhalb Stockwerken“ eine Bebauung von zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses angeregt wird, ist festzustellen, dass dies in dieser Form nicht festgesetzt werden kann, da im Bebauungsplan nur ganze Vollgeschosse festgesetzt werden können. Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen ist eine landesrechtliche Vorschrift, die durch einen Bebauungsplan nicht geregelt werden kann; sie gilt unmittelbar.</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
16	<p>Nr. 19</p> <p>Der Beteiligte bemängelt, dass dem geringeren Beitrag zur Wohnraumversorgung gegenüberstehe, dass im Geltungsbereich „erhaltungswürdiger“ Gebäudebestand vorhanden sei, der durch einen solchen Bebauungsplan gefährdet werden könnte, weil Privateigentümer und Investoren zu Abriss und Neubau stimuliert werden könnten. Als Beispiel für „erhaltungswürdigen“ Gebäudebestand werden die den Sonnenberg kennzeichnenden Kaffeemühlenhäuser genannt.</p> <p>Neuer Wohnraum könne in Stuttgart in zahlreichen Gebieten ohne Gefährdung „historischer Bauten“ möglich sein.</p>	<p>Zunächst einmal ist hierzu festzustellen, dass nur ein Gebäude im Plangebiet tatsächlich unter Denkmalschutz steht. Dieses ist ebengerade dadurch entsprechend geschützt, sodass eine Veränderung dieses Gebäudes oder gar ein Abriss nur bei Vorliegen der engen denkmalrechtlichen Voraussetzungen möglich wäre. Der Begriff des „erhaltungswürdigen Gebäudebestands“ bzw. des „historischen Baus“ existiert als solcher im rechtlichen Sinne nicht. Es ist zwar durchaus nicht von der Hand zu weisen, dass mehrere Gebäude im Plangebiet eine besondere architektonische Qualität aufweisen oder prägend für eine bestimmte Bauepoche sind, sodass der Erhalt der Gebäude erstrebenswert erscheint. Dies ist jedoch als einfacher Belang zu bewerten, dem an sich kein herausgehobenes Gewicht zukommt.</p> <p>Allgemein ist hinsichtlich der befürchteten Auswirkungen auf das Stadtbild auf die Stellungnahme zur Anregung Nr. 15 zu verweisen. Ergänzend ist dazu konkret mit Blick auf die „Kaffeemühlenhäuser“ Folgendes festzustellen: Dieser Begriff wird üblicherweise für Häuser verwendet, welche über einen mehr oder weniger quadratischen Grundriss verfügen sowie in der Regel zwei Vollgeschosse und ein Walmdach aufweisen, sodass sie in ihrem Erscheinungsbild zumindest entfernt an eine Kaffeemühle erinnern. Dass dieser Haustypus in gewissem Rahmen prägend für Sonnenberg ist, ist nicht in Abrede zu stellen. Allerdings wird dieser Haustypus kaum von der vorgesehenen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan erfasst. Lediglich für die Laustraße</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>4 und 16 ist eine nennenswerte Erhöhung der Nutzungswerte gegenüber dem Gebäudebestand vorgesehen, nämlich eine GRZ von 0,4 und die maximale Anzahl der Vollgeschosse von 3. Für die übrigen Grundstücke ist lediglich eine GRZ von 0,25 bzw. 0,3 und eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von Z = II vorgesehen. Letztlich wäre ein Abriss der Kaffeemühlhäuser auch heute bereits nicht zu verhindern, da sie nicht denkmalschutzrechtlich oder in sonstiger Weise geschützt sind.</p> <p>Zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, dass natürlich die „Kaffeemühlhäuser“ nach wie vor zulässig bleiben.</p> <p>Hinsichtlich des vermeintlich geringen Beitrags zur Wohnraumversorgung und der vermeintlich besseren Eignung anderer Bereiche im Stadtgebiet zur Nachverdichtung wird auf die obigen Stellungnahmen verwiesen (siehe Stellungnahme zur Anregung Nr. 8).</p>	
17	<p>Nr. 16 Nach Auffassung der Beteiligten erscheint die Wahl des Gebietes willkürlich. Insbesondere „die Einbeziehung der Anna-Peters-Straße Richtung Kirche sowie das Gebiet an die Kremmler- und Falkenstraße angrenzend ist durch die max. zweistöckige Bebauung geprägt“ [sic!]. Das Erscheinungsbild werde negativ verändert, wenn höhere Gebäude, z. B. neben den Häusern, die unter Denkmalschutz stehen, errichtet werden.</p>	<p>Hinsichtlich der wesentlichen Erwägungen bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Stellungnahme zur Anregung/Frage Nr. 9 verwiesen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass nur für einen bestimmten Teil der Laustraße eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen vorgesehen ist, nicht jedoch für die von der Beteiligten genannten Bereiche.</p> <p>Im Plangebiet selber liegt mit der Laustraße 12 nur ein Denkmal. Dieses und seine Umgebung sind in der Tat durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von Z = III betroffen. Es wird jedoch nicht die Auffassung</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>geteilt, dass eine dreigeschossige Bebauung in der Umgebung quasi automatisch negative Auswirkungen auf das Denkmal hat. Das Denkmal selber ist durch das Denkmalschutzrecht geschützt; inwieweit für dieses Gebäude tatsächlich eine dreigeschossige Bebauung realisiert werden kann, wird von dem Vorliegen der denkmalrechtlichen Voraussetzungen abhängen.</p> <p>Zwei weitere Denkmale grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Allerdings liegen diese nicht in der unmittelbaren Umgebung von Bereichen, für die zukünftig maximal drei Vollgeschosse vorgesehen sind. Nennenswerte Auswirkungen sind daher nicht zu befürchten.</p>	
18	<p>Nr. 12 Der Beteiligte findet, dass es erstaunlich sei, dass es im zuständigen Gremium überhaupt diskussionsfähig ist, das Erscheinungsbild in diesem Bereich Sonnenbergs so unharmonisch umzugestalten. Selbst wenn es im Laufe der Jahre zu einigen zusätzlichen Wohnungen führen würde, würde die Zerstörung des bisher harmonischen Gesamtbildes des Sonnenbergs in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Der Stadt Stuttgart mangle es wirklich nicht an Bausünden aller Art und vielen Stellen, aber es sei nach Meinung des Beteiligten ja nicht verboten, sich zu verbessern. Die zusätzliche Bebauung der Tennisplätze wäre zu seiner Überraschung abgelehnt worden. Die nun vorliegende Planung stelle einen wesentlich stärkeren Eingriff in das Wohngebiet Sonnenberg dar.</p>	<p>Die Auffassung bzgl. der Auswirkungen wird nicht geteilt. Hierzu kann auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen Nr. 15 und 23 verwiesen werden.</p> <p>Zudem wird es aus Sicht der Verwaltung nicht als ausreichend angesehen, auf andere (vermeintlich) bestehende Wohnbaupotenziale zu verweisen. Vielmehr ist vor allem auch die Aktivierung kleinerer Wohnbaupotenziale erforderlich (siehe auch Stellungnahme zur Anregung Nr. 8). Darüber hinaus ist zu den Wohnbaupotenzialen an den Tennisplätzen (südwestlicher Siedlungsrand von Sonnenberg) festzustellen, dass dieser Bereich im Außenbereich liegt und die Außenentwicklung grundsätzlich nicht den Leitlinien der Stadtentwicklung in Stuttgart entspricht. Zudem ist dieser Bereich infrastrukturell (insbesondere hinsichtlich des ÖPNV) unzureichend erschlossen und hinsichtlich des Waldabstandes problematisch.</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
19	<p>Nr. 15 Nach Auffassung des Beteiligten ist es klar absehbar, dass bei einer Erhöhung der Geschossflächenzahl Spekulanten angezogen werden. Dies führe zu einem Abriss von schönen Häusern zugunsten der immer gleichen primitiven Neubauten der heutigen Zeit (Quader).</p>	<p>Zur Klarstellung ist zunächst festzustellen, dass nicht die Geschossflächenzahl, sondern die Grundflächenzahl und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden sollen. Ansonsten ist auf die Stellungnahme zur Anregung Nr. 15 zu verweisen.</p>	nein
20	<p>Nr. 15 Nach Auffassung des Beteiligten werden in der Stadt Stuttgart seit Jahrzehnten die Stadt verschandelt durch den Abriss schöner Häuser. Bis heute gäbe es keine Straßenerhaltungssatzung. Das Bauamt fördere die Spekulanten, die die Stadt nachhaltig verschandeln.</p>	<p>Zunächst einmal ist festzustellen, dass es der Stadt Stuttgart nur unter bestimmten Umständen möglich ist, den Abriss von Gebäuden zu beschränken. So kann die Stadt insbesondere Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB erlassen, wovon die Stadt auch an vielen Stellen im Stadtgebiet auch Gebrauch gemacht hat. Mit Blick auf die architektonische Qualität kommen Satzungen nach Absatz 2 des genannten Paragraphen in Betracht, welche zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erlassen werden können. Auch in diesen Gebieten ist jedoch eine Versagung einer Abrissgenehmigung nur möglich, wenn die jeweilige bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Dies trifft nur auf einen geringen Teil der Gebäude im Stadtgebiet zu; die alleinige Feststellung, dass ein Gebäude „schön“ sei, reicht jedenfalls nicht aus. Was der Beteiligte unter „Straßenerhaltungssatzung“ versteht, wird nicht ersichtlich. Da der Beteiligte dies im Zusammenhang mit einer generellen Kritik zur Stuttgarter Städtebaupolitik vorbringt, bleibt</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>auch unklar, ob er eine solche Satzung für das Plangebiet fordert oder nicht. Soweit die Äußerung dahingehend zu interpretieren ist, dass mit „Straßenerhaltungssatzungen“ die oben erwähnten Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB gemeint sind und eine solche auch für das Plangebiet als sinnvoll angesehen wird, so ist hierzu festzustellen, dass seitens der Verwaltung diese Einschätzung nicht geteilt wird.</p> <p>Insgesamt wird die Gefahr einer massiven Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Plangebiet als gering angesehen. Hierzu ist auch auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 15 zu verweisen.</p>	
21	<p>Nr. 17 Die Beteiligte spricht sich dafür aus, den alten Orts-/Stadtbild-Charakter entlang der Laustraße beizubehalten wie es im Mittelalter gebräuchlich gewesen wäre. Im Erdgeschoss ein Laden und darüber Wohnungen, damit die Einfamilienhäuser-Bauweise mit Gärten drumherum erhalten bleibe.</p>	<p>Die Anregung ist teilweise unverständlich, weil nicht ersichtlich wird, warum die horizontale Nutzungsmischung eine bestimmte Bauweise bzw. einen bestimmten Häusertyp zur Folge haben soll, der zudem eher untypisch für Wohn- und Geschäftshäuser anzusehen ist. Im Ergebnis kommen die Festsetzungen des nun vorliegendem Bebauungsplanentwurfes den Zielvorstellungen der Beteiligten auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen sehr nahe: Einzelhandelsbetriebe werden im MI generell auf das UG bzw. EG beschränkt; im MI₂ sind Wohnungen in der Erdgeschosszone zudem ausgeschlossen. Damit wird die angestrebte Nutzungsmischung zumindest begünstigt, wenn auch natürlich die Einzelhandelsansiedlung nicht erzwungen werden kann. Durch Festsetzung von Einzel- oder Doppelhäusern einschließlich einer maximalen Gebäudelänge, einer entsprechenden Vorgartenzone und</p>	teilweise

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		einer verhältnismäßig geringen Grundflächenzahl ist der „Garten drumherum“ recht wahrscheinlich. Einfamilienhäuser können als solche nicht zwingend festgesetzt werden. Gebäude sind jedoch als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.	
22	<p>Nr. 13 Der Beteiligte führt aus, dass es außerordentlich bedauerlich sei, dass ein gewachsenes und gut strukturiertes Wohngebiet durch solch einen Bebauungsplan kaputt gemacht werde. Nach Auffassung des Beteiligten sollen mit vorgeschobenen, scheinbar fürsorglichen Begründungen Investoreninteressen (Einkaufen, Versorgung etc.) honoriert werden, dabei seien die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten inzwischen gegeben.</p>	<p>Wie in der Stellungnahme zur Anregung Nr. 15 dargestellt, wird die Einschätzung nicht geteilt, dass durch den Bebauungsplan derart große Investitionsanreize ausgelöst werden, dass die Gebietsprägung schnell, massiv und nachhaltig verändert wird. Da der Beteiligte selbst von einem „Wohngebiet“ spricht, ist zudem klarzustellen, dass gerade für die im besonderen Maße wohnbaulich geprägten Bereiche die Spielräume mit einer Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von 2 und einer Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 stark begrenzt sind. Damit dürften sich gerade für diese Bereiche kaum zusätzliche Investitionsanreize ergeben.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend dargelegt (siehe dort Punkt 2, Ziel und Zweck der Planung und Punkt 4.1, Städtebauliche Konzeption) liegt dem Bebauungsplan ein schlüssiges Planungskonzept zu Grunde. Der Bebauungsplan dient nicht der Honorierung des Interesses eines bestimmten oder mehrerer bestimmter Investoren. Dass ein Bebauungsplan, der zum Ziel hat, einen zentralen Versorgungsbereich zu sichern und fortzuentwickeln, auch Vorteile für private Grundstückseigentümer hat, liegt in der Natur der Sache und ist nicht zwingend ein Indiz für eine einseitige Planung zu-</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>gunsten eines oder mehrerer Investoren. Substanzielle Argumente, die diesen Vorwurf belegen, nennt der Beteiligte nicht.</p> <p>Zur vom Beteiligten angezweifelte Sinnhaftigkeit der Ziele des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund der bestehenden, als ausreichend bewerteten Einkaufsmöglichkeiten wird auf die Stellungnahme zur Anregung Nr. 25 verwiesen.</p>	
6. Auswirkungen auf den Stadtteil			
23	<p>Nr. 19 Der Beteiligte kritisiert, dass dem geringen Beitrag zur Wohnraumversorgung gegenüber stehe, dass den Sonnenbergern ein Stück weit die gewachsene Identität geraubt werde.</p> <p>Nr. 1 Die Beteiligte befürchtet, dass durch den Bebauungsplan und die vorgesehene unterschiedliche Bebauung (2/3 Vollgeschosse) der bauliche Charakter Sonnenbergs zerstört werde. Eine solche Bebauung passe nicht zum Gesamteindruck vom Sonnenberg, der mittlerweile ca. 100 Jahren bestehe und kontinuierlich fortgeführt werden sollte.</p> <p>Nr. 15 Nach Auffassung des Beteiligten führt die jetzige Vorlage nun auch zu einer Verschandelung des Stadtteils Sonnenberg. Schöne Häuser würden dann im Laufe der Jahre abgerissen.</p>	<p>Was die Identität eines Stadtteils prägt, insbesondere aus Sicht der Bewohner, ist erheblich durch die persönliche Wahrnehmung beeinflusst. Insoweit ist die Frage, welchen Einfluss der Bebauungsplan auf die „gewachsene Identität“ hat, nicht allein mit rationalen Argumenten zu beantworten.</p> <p>Allerdings sind die Auswirkungen auf das Ortsbild in Sonnenberg oder auf die generelle städtebauliche Entwicklung Sonnenbergs als sehr begrenzt zu bewerten. Der Bebauungsplan erfasst mit dem zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils und seinen angrenzenden Randbereichen nur einen sehr kleinen Teil von Sonnenberg (siehe auch Stellungnahme zur Anregung Nr. 14), wobei wiederum nur für einen Teil des Geltungsbereiches eine nennenswerte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem Bestand ermöglicht wird. Insbesondere wird nur für sieben Grundstücke zukünftig eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen festgesetzt, die zum einen heute zumindest stellenweise bereits möglich wäre und im Übrigen auch mit Blick auf die Bedeutung des Bereiches für den Stadtteil als angemessen angesehen werden kann.</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>Wie in der Stellungnahme zur Anregung Nr. 15 ausgeführt ist auch nicht mit einem schnellen und massiven Ersatz des heutigen Gebäudebestandes infolge größerer Investitionsanreize zu rechnen.</p> <p>Hinsichtlich des vermeintlich geringen Beitrags zur Wohnraumversorgung wird auf die obigen Stellungnahmen verwiesen (siehe auch Stellungnahme zur Anregung Nr.8).</p>	
24	<p>Nr. 11 Der Beteiligte führt aus, dass mit einer klugen und ansprechenden architektonischen Planung der gesamte Sonnenberg aufgewertet werde und die heutigen (vehementen) Gegner davon langfristig profitieren würden.</p>	<p>Der Auffassung, dass durch den Bebauungsplan eine Aufwertung des Plangebiets erfolgen kann, wird zugestimmt. Da es sich jedoch nur um einen kleinen Teil Sonnenbergs handelt, dürften auch die positiven Auswirkungen weitgehend auf das Plangebiet begrenzt sein.</p>	-
7. <u>Art der baulichen Nutzung, Nutzungsmischung</u>			
25	<p>Nr. 16 Nach Meinung der Beteiligten sind die Ladenzeile und der kleine Laden ausreichend für den täglichen Bedarf, mehr Bedarf gäbe es auf Grund der nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten in Möhringen bzw. Albplatz Degerloch, beides mit der Stadtbahn zu erreichen, nicht.</p> <p>Nr. 13 Der Beteiligte kritisiert, dass es der städtischen (Wohnungs-)Politik entspreche, nicht vorhandenen Bedarf und nicht vorhandene Bedürfnisse der Bürger zu formulieren und dann differenzierte Verhältnisse auf einem niedrigen Niveau einzuebnen.</p>	<p>Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das E-Zentrum an der Laustraße zu stärken und sinnvoll fortzuentwickeln. Insbesondere mit der Festsetzung eines Mischgebietes werden für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe und die weiteren Gewerbebetriebe die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des Bestandes geschaffen. Dabei wird nicht zuletzt auch der Gefahr vorgebeugt, dass das Gebiet um die Laustraße in ein Wohngebiet „umkippt“, womit Einzelhandelsbetriebe und andere Betriebe dort zukünftig unter Umständen nicht mehr zulässig wären.</p> <p>Die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe – in einem bestimmten Rahmen – wäre zwar zur Erweiterung des Angebotes vor Ort durchaus städtebaulich wünschenswert.</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>Allerdings sind weder die städtebauliche Konzeption noch die daraus resultierenden Festsetzungen allein auf eine Einzelhandelsnutzung verengt gestaltet, sondern lassen auch andere Nutzungen zu.</p> <p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass auch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt und damit auch die Gefahr von Einzelhandelsansiedlungen ohne Bedarfsgrundlage als gering zu bewerten ist. Auf Grund von § 11 Abs. 3 BauNVO werden zudem in dem Mischgebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nicht zulässig sein. Des Weiteren wird durch Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ab dem ersten Obergeschoss der Ansiedlung größeren Einzelhandelsagglomerationen vorgebeugt. Auch durch die beiden zuletzt genannten Umstände wird die Möglichkeit begrenzt, dass sich Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die nicht dem Bedarf des E-Zentrums entsprechen.</p> <p>Gewisse Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind zugebenermaßen mit dem Ausschluss von Wohnen in der Erdgeschosszone des MI₂ verbunden. Allerdings sind damit nicht nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, sondern vor allem auch Büro- und Geschäftsnutzungen und sonstige Gewerbebetriebe, sodass eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung nach wie vor möglich ist. Die MI₂-Festsetzung betrifft den Kern des zentralen Versorgungsbereiches, der</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		sich bereits gegenwärtig durch eine weitgehende Dienstleistungs- und Gewerbenutzung in der Erdgeschosszone auszeichnet.	
26	<p>Nr. 9 Der Beteiligte ist Eigentümer des Grundstücks Laustraße 4. Er spricht sich dafür aus, dass bei der Ausweisung der Baugebietsart der jetzige Bestand (Wohnen und logopädische Praxis) berücksichtigt wird.</p>	Für das Grundstück Laustraße 4 soll nach dem derzeitigen Entwurfsstand ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Die beiden genannten Nutzungen sind dort allgemein zulässig. Dies wären sie auch in einem allgemeinen Wohngebiet, welches dort gemäß ursprünglicher Planungsabsicht (siehe Aufstellungsbeschluss) ausgewiesen werden sollte.	ja
27	<p>Nr. 7 Der Beteiligte lehnt eine gewerbliche Nutzung ab, da es schon genug Läden gäbe, die sich kaum über Wasser halten könnten (siehe Bonus).</p> <p>Nr. 6 „Unsere Geschäfte müssen meist schon um das Überleben kämpfen, noch mehr Fläche auszuweisen, ist sinnlos.“</p> <p>Nr. 4 Der Beteiligte bezeichnet die Idee, Mischflächen zuzulassen, sprich kleineren Läden zu erlauben, sich in der Laustraße anzusiedeln, als „völligen Quatsch“. Bisläng gäbe es ein paar Geschäfte, die selbst ums Überleben kämpfen würden. Noch zusätzliche Flächen bräuchte man nicht – diese stünden dann nur leer.</p>	<p>Zur Sicherung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der südlichen Laustraße wird die Ausweisung eines Mischgebietes als erforderlich angesehen, in dem u. a. Einzelhandelsbetriebe (im Erdgeschoss und im Untergeschoss) und sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Die Betriebe auf den Bestand zu beschränken oder gar zu überplanen, würde deren Entwicklungsspielräume erheblich einschränken und nicht zuletzt auch das E-Zentrum „südliche Laustraße“ gefährden.</p> <p>Selbst wenn man von der Ausweisung eines Mischgebiets absehen und stattdessen ein allgemeines Wohngebiet ausweisen würde, wären dort Läden zur Gebietsversorgung allgemein zulässig. Ein gänzlicher Ausschluss von (weiteren) Läden ist für die Laustraße, welche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als E-Zentrum ausgewiesen ist, planerisch gerade nicht gewünscht.</p> <p>Ansonsten ist auf die Stellungnahme zur Anregung Nr. 25 zu verweisen.</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
8. Maximale Höhe baulicher Anlagen			
28	<p>Nr. 17 Nach Auffassung der Beteiligten müsse endlich eine Maximalhöhe vorgeschrieben werden (z. B. 12,8 m bzw. was derzeit Standard ist), „damit die Trickserei mit den zwei/drei Vollgeschosse auf die dann noch zwei/drei Halbgeschosse draufgesetzt werden dürfen und ganz schnell eine Hochhaus-Mentalität und Klotzcharakter entsteht“. [sic!]</p>	<p>Der Anregung wird im Ergebnis durch Festsetzung einer Traufhöhe entlang der Laustraße (soweit maximal drei Vollgeschosse zulässig) Rechnung getragen.</p> <p>Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass das Baurecht den Begriff „Halbgeschoss“ nicht kennt. Soweit hiermit ein Nicht-Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung gemeint ist, wird darauf aufmerksam gemacht, dass (mit Ausnahme von Technikgeschossen und bestimmten Hohlräumen) nur ein Nicht-Vollgeschoss (das sog. Staffelgeschoss) oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig ist. Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen ist eine landesrechtliche Vorschrift, die durch einen Bebauungsplan nicht geregelt werden kann und unmittelbar gilt.</p>	im Ergebnis: ja
9. Dachform			
29	<p>Nr. 17 Die Beteiligte fordert: Als Landhausgebiet konzipiert und bekannt und zu weiten Teilen als solches heute noch erhalten, müsse die Satteldach-Form vorgeschrieben werden. Flachdächer hätten dort nichts verloren und bei einem Neubau solle darauf geachtet werden, dass keine weiteren Bausünden mit Flachdach wie das Mehrgenerationenhaus zugelassen würden.</p>	<p>Die Verwaltung teilt die Auffassung, dass das Satteldach (zusammen mit dem Walmdach) gebietsprägend ist. Daher werden lediglich diese beiden Dachformen sowie das in dieser Hinsicht ebenfalls verträgliche Mansardendach zugelassen. Eine Stellungnahme dazu, inwieweit das erwähnte Mehrgenerationenhaus als „Bausünde“ zu bewerten ist, ist entbehrlich.</p>	ja
10. Verkehr/Parksituation			
30	<p>Nr. 3 Nach Auffassung der Beteiligten wird es durch die geplante Verdichtung zu einer nicht mehr akzeptablen Verschärfung der bereits bestehenden angespannten</p>	<p>Dass die Parkplatzsituation zumindest zeitweise als angespannt zu bewerten ist, ist nicht in Abrede zu stellen.</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	<p>Parkplatzsituation kommen. Bereits heute seien die an der Laustraße angrenzenden Straßen wie Degerlocher Straße, Falkenstraße oder Kremmlerstraße täglich von auswärtigen Stadtbahnbenutzern vollkommen zugeparkt. Bewohner des Stadtteil Sonnenberg müssten ihrerseits heute schon Garageneinfahrten der Nachbarn nutzen, um die Fahrzeuge von Besuchern ordnungsgemäß abstellen zu können.</p> <p>Nr. 4 Der Beteiligte meint, dass durch noch mehr Bewohner ein noch größerer Parkdruck, als er ohnehin schon existiert, entsteht.</p> <p>Nr. 6 Die Beteiligte sieht es als eine „Katastrophe für Autofahrer“ an, wenn drei Geschosse erlaubt werden würden. Höhere Häuser würden mehr Bewohner und damit mehr Autos bedeuten. Parken in den Seitenstraßen sei zu Geschäftszeiten ohnehin schon kaum möglich, da viele Pendler die Nähe zur Stadtbahnhaltestelle nutzen und ihre Autos vor die Einfahrten und in die Seitenstraßen stellen würden. (Die Laustraße selbst werde wenig beparkt, da man hier einen Parkschein lösen müsse.)</p> <p>Nr. 8 Die Beteiligte befürchtet, dass es durch die abrupte Wohnraumverdichtung zu einer weiteren Parkplatznot komme (bereits jetzt bestünden schon Probleme auf Grund von Pendlern, welche in den Seitenstraßen parken würden).</p>	<p>Unabhängig von der bestehenden Situation ist jedenfalls nicht damit zu rechnen, dass sich die bestehende Situation durch die Planung nennenswert verschlechtert: Die Erhöhung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse betrifft lediglich sieben Grundstücke, die heute bereits meist zweigeschossig bebaut sind. Auch die Erhöhung der Grundflächenzahl gegenüber dem Bestand entlang der Laustraße (0,4 für das Mischgebiet und 0,3 für das allgemeine Wohngebiet) betrifft insgesamt nur elf Grundstücke. Von einer „abrupten Wohnraumverdichtung“ bzw. einer erheblichen Steigerung der Bewohnerzahl im Plangebiet kann demnach nicht die Rede sein, zumal dieses Maß der baulichen Nutzung zumindest teilweise heute schon realisiert ist.</p> <p>Darüber hinaus besteht nach der Landesbauordnung die Verpflichtung, den durch ein bauliches Vorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Eine nennenswerte Verschärfung der Parkraumsituation ist daher als unwahrscheinlich anzusehen.</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
11. <u>Wille der Bevölkerung</u>			
31	<p>Nr. 19 Der Beteiligte vertritt die Meinung, dass selbst Bürger, die durch den neuen Bebauungsplan mit einer Wertsteigerung ihrer Immobilie rechnen könnten, gegen den Plan sind. Dies zeige sich daran, dass beim Erörterungstermin sich alle Anwesenden bis auf eine Ausnahme gegen den Bebauungsplan ausgesprochen hätten und dass dem Sonnenbergverein, der die Mehrheit der Sonnenberger Bürger vertreten würde, ausschließlich kritische Stimmen zu dem Entwurf zugetragen worden seien.</p>	<p>Es ist unbestritten zutreffend, dass zahlreiche ablehnende Stellungnahmen zu dem Plan abgegeben wurden, was sich vor allem auch im Erörterungstermin und den vorgelegten Unterschriftenlisten zeigte. Die Verwaltung nimmt diese Kritik ernst und hat sich mit dieser auch ausführlich auseinandergesetzt. Insbesondere wurden auch den politischen Gremien in einem Zwischenbericht Vorschläge gemacht, wie man – soweit sinnvoll – den Anregungen Rechnung tragen kann. Insbesondere wird nunmehr im Entwurf die Zahl der Vollgeschosse in zwei Randbereichen des MI sowie für die Laustraße 2 auf Z = II begrenzt und auch eine Traufhöhe festgesetzt. Nach wie vor wird aber die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung als städtebaulich erforderlich und im beabsichtigten Ausmaß als vertretbar angesehen.</p> <p>Darüber hinaus ist festzustellen, dass das Schweigen von Planbetroffenen nicht ohne weiteres als Ablehnung der Planung gewertet werden kann, insbesondere dann nicht, wenn mit der Planung für die Grundstückseigentümer handfeste Vorteile (insbesondere Wertsteigerung der Grundstücke) einhergehen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Mehrheit der Grundstückseigentümer im Plangebiet, insbesondere auch soweit sie von der Planung begünstigt ist, sich nicht zur Planung geäußert hat (auch nicht über die vorgelegten Unterschriftenlisten).</p>	teilweise

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
32	<p>Nr. 11 „Ich fordere Sie auf, diesen Plan erfolgreich und schnell umzusetzen und sich nicht von den Sonnenberger Bedenkenträgern aufhalten zu lassen. [...] Manche müssen zu ihrem Glück, wenn nötig gezwungen werden und speziell auf der stattgefundenen Sitzung sind gerade die Wohlhabendsten die lautesten Schreier. Nur, wer am lautesten schreit, hat meist die schwächsten Argumente.“</p>	<p>Der Bebauungsplan wird im Rahmen der bestehenden Prioritäten betrieben. Die geltend gemachten Belange werden – grundsätzlich unabhängig von der Art und Weise, wie sie vorgetragen werden – gerecht abgewogen.</p>	teilweise
12. Sonstiges			
33	<p>Nr. 16 Die Beteiligte stellt fest. „Den Ausführungen des Sonnenbergvereins schließe ich mich an.“</p>	<p>Es wird auf die entsprechenden Stellungnahmen zu den einzelnen Anregungen verwiesen.</p>	-
34	<p>Nr. 6 Die Beteiligte meint, dass durch mehr Bebauung auch wichtige Grünflächen verschwinden würden und stellt die Frage, wer das schon zu Gunsten von „Ladenflächen, die eh keiner mehr braucht“, wolle.</p> <p>Nr. 8 Die Beteiligte befürchtet, dass angrenzende Häuser auf Grund des Verlustes von Grünflächen und Frischluftwegen mit einer Abwertung rechnen müssten.</p>	<p>Da keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden, kommt es allenfalls durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zu einem Verlust an (privaten) Grünflächen. Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 für das allgemeine Wohngebiet und 0,4 für das Mischgebiet in einen verhältnismäßig bescheidenen Rahmen. Wenngleich stellenweise die festgesetzten Werte über der heutigen tatsächlichen Flächenausnutzung liegen, so darf zugleich jedoch nicht übersehen werden, dass diese Nutzungswerte heute bereits auf Grundlage von § 34 BauGB realisiert werden könnten.</p> <p>Ein Verlust von Frischluftbahnen ist nicht zu befürchten, da dem Plangebiet bzw. seinen Teilbereichen keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung zukommt. Ohnehin sind die Auswirkungen der Erhöhung der maximalen Anzahl</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		der Vollgeschosse um ein Geschoss gegenüber dem Bestand wahrscheinlich gering oder sogar zu vernachlässigen, zumal sie lediglich sieben Grundstücke betrifft, die heute schon bebaut sind.	
35	<p>Nr. 5 Die Beteiligte führt aus, dass ihres Erachtens durch die angedachte Höhe der Häuser eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke abzusehen ist. Drei Geschosse würden mehr an Mieter/Eigentümer und damit eine größere Parkplatznot bedeuten. Darüber hinaus würden höhere Häuser weniger Frischluftzufuhr bedeuten. Außerdem sollten die Grünflächen zwingend erhalten werden. Dies sei charakteristisch für den Sonnenberg und eine höhere, größere Bebauung (eventuell sogar mit überflüssigen Geschäftsflächen) zerstöre das Stadtbild.</p>	<p>Die Aspekte, die nach Meinung der Beteiligten eine Wertminderung bewirken, sind an anderer Stelle schon angesprochen worden. Insofern kann insbesondere auf die Stellungnahmen zu den Anregungen Nr. 15, Nr. 25, Nr. 30 und Nr. 34 verwiesen und festgestellt werden, dass es als unwahrscheinlich anzusehen ist, dass die beschriebenen Auswirkungen eintreten. Erfahrungsgemäß geht mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung eine <i>Wertsteigerung</i> der Grundstücke einher. Selbst wenn man einmal annimmt, dass durch eine Verschärfung der Parkplatzknappheit, Verringerung der Frischluftzufuhr und Verschlechterung der grünräumlichen und stadträumlichen Qualität negative Einflüsse auf den Grundstückswert entstünden, so müssten die Auswirkungen schon massiv sein, um die Grundstückswertsteigerungen infolge des höheren Maßes der baulichen Nutzungen zu überkompensieren. Derart massive Auswirkungen werden von der Verwaltung als sehr unwahrscheinlich angesehen.</p>	nein

Der Beteiligte Nr. 19 wandte sich im Nachgang der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit zwei weiteren Schreiben an die Stadt. Dem zweiten Schreiben lag eine Unterschriftenliste mit 836 Unterschriften bei. Des Weiteren wandte sich auch der Beteiligte Nr. 9 im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung mit einem weiteren Schreiben an die Verwaltung. Die weiteren Schreiben werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Auf eine erneute Aufführung wiederholt vorgebrachter Anregungen wird verzichtet. Es wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

1. Generelle Auswirkungen
2. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entlang der Laustraße/Baugebietsabgrenzung
3. Festsetzung einer Ladennutzung im Erdgeschoss
4. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
5. Planungen zugunsten bestimmter Eigentümer im Plangebiet

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
1. <u>Generelle Auswirkungen</u>			
36	<p>Nr. 19 Der Beteiligte trägt das Planungsziel, das Plangebiet für den örtlichen Stadtteil Sonnenberg mit kleinteiligem Einzelhandel zu sichern, voll mit. Die bisher vorgesehenen Festsetzungen (Mischgebiet, dreigeschossige Bebauung) entlang der Laustraße seien jedoch kontraproduktiv. Sie würden den derzeit vorhandenen Einzelhandel gefährden, da sie eine Neubebauung noch attraktiver machen, ohne dass eine Rückkehr der bestehenden oder neuer Einzelhandelsangebote planerisch vorgeschrieben, vertraglich gesichert oder wirtschaftlich wahrscheinlich sei.</p>	<p>Im Vergleich zu den im Beteiligungszeitraum eingegangenen Anregungen wird hier stärker eine mögliche Verdrängung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe hervorgehoben. Analog zu der generellen Einschätzung, dass eine massive städtebauliche Neuordnung des Gebiets unwahrscheinlich ist, ist auch nicht damit zu rechnen, dass der Bebauungsplan in größerem Umfang Verdrängungseffekte auslöst. Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass bereits heute von einem faktischen Mischgebiet auszugehen ist und das angesprochene Maß der baulichen Nutzung zumindest teilweise realisiert werden kann. Zudem dient gerade die Festsetzung eines Mischgebietes der Sicherung und Entwicklung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe. Insoweit kann auf die Stellungnahmen zu den Anregungen Nr. 11, Nr. 15 und Nr. 25 verwiesen werden.</p> <p>Eine Sicherung der Einzelhandelsnutzungen über einen städtebaulichen Vertrag oder in ähnlicher</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>Weise wird als nicht erforderlich angesehen. Ähnlich wie bei der verbindlichen Festsetzung einer Ladennutzung im Erdgeschoss (siehe Stellungnahme zur Anregung Nr. 41) wird es nicht als verhältnismäßig angesehen, die Eigentümer auf eine bestimmte Nutzung zu beschränken. Schließlich würde ein städtebaulicher Vertrag dazu führen, dass für bestimmte Grundstücke starre Nutzungsvorgaben gemacht werden. Mit Blick auf die städtebaulichen Ziele ist es jedoch nicht zwingend erforderlich, dass <i>bestimmte</i> Einzelhandelsgeschäfte erhalten werden bzw. für <i>bestimmte</i> Grundstücke auf jeden Fall eine Einzelhandelsnutzung erhalten bleibt. Vielmehr soll die Nutzungsmischung <i>an sich</i> gewährleistet und möglichst fortentwickelt werden, was durchaus auch Flexibilität in der künftigen Verortung der Angebote des zentralen Versorgungsgebietes zulässt.</p> <p>Abgesehen davon bestehen keine Möglichkeiten der Stadt, von den Grundstückseigentümern den Abschluss eines solchen städtebaulichen Vertrages einzufordern, da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, die auf Initiative der Stadt erfolgte.</p>	
<p>2. <u>Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entlang der Laustraße/Baugebietsabgrenzung</u></p>			
37	<p>Nr. 19 Der Beteiligte führt aus, dass im allgemeinen Wohngebiet alle Läden zulässig sind, die der Versorgung des Gebietes dienen. Die Ansiedlung von Läden mit größerem Einzugsbereich, also über Sonnenberg hinaus, widerspräche nach Auffassung des Beteiligten dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das solche Betriebe in</p>	<p>Die Einschätzung, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entspricht, wird nicht geteilt. Auch die in dem Konzept abgegrenzten EZentren dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und keineswegs ausschließlich von Läden zur Gebietsversorgung. Ein-</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
	<p>der Ortsmitte Möhringen konzentrieren wolle. Im Übrigen würde es auch schlicht keinen wirtschaftlichen Bedarf für größere Einzelhandelsgeschäfte in Sonnenberg geben, erst recht nicht im Lebensmittel Einzelhandel, was sich auch daran zeige, dass das bestehende Lebensmittelgeschäft um seine Existenz kämpfen würde.</p>	<p>schränkungen enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für D- und E-Zentren lediglich für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel (mit bestimmten Ausnahmen für großflächigen Lebensmittel Einzelhandel – siehe Gliederungsziffer 5.6.1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind jedoch in einem Mischgebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, soweit sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Die Empfehlungen für D- und E-Zentren sind unter Berücksichtigung geringfügiger Abstufungen deckungsgleich, sodass aus dem Konzept insbesondere kein Grundsatz abgeleitet werden kann, dass im E-Zentrum Laustraße bestimmte Einzelhandelsbetriebe ab einer Größenordnung zugunsten des D-Zentrums Ortsmitte Möhringen auszuschließen sind.</p> <p>Abgesehen davon dürfte die örtliche Steuerungswirkung für den Einzelhandel durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sehr begrenzt sein, da nahezu der gesamte Stadtteil Sonnenberg in planungsrechtlicher Hinsicht als allgemeines oder reines Wohngebiet zu bewerten ist, d. h. die planungsrechtliche Kulisse des zentralen Versorgungsbereiches Laustraße würde sich gar nicht oder nur marginal vom Rest-Stadtteil unterscheiden.</p> <p>Hinsichtlich des hinterfragten wirtschaftlichen Bedarfs wird auf die Stellungnahme zur Anregung Nr. 25 und 27 verwiesen.</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
38	<p>Nr. 19</p> <p>Der Beteiligte vertritt die Meinung, dass die Eigenart des vom Bebauungsplan umfassten Gebiets einem allgemeinen Wohngebiet entspricht und vieles dafür spricht, es hierbei zu belassen. Im allgemeinen Wohngebiet seien ebenfalls nicht störende Handwerksbetriebe zulässig und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können zugelassen werden. Für weitergehende Nutzungsmöglichkeiten bestünde kein Bedarf, weder in städtebaulicher noch in sonstiger Hinsicht. Durch das im Mischgebiet erforderliche Mischungsverhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen besteht zudem die Gefahr, dass von Investoren Büroflächen geschaffen werden, die nicht zu Sonnenberg passen, was auch dem Ziel, Wohnraum zu schaffen, entgegenlaufen würde.</p>	<p>Die Auffassung, dass das Plangebiet in Gänze als allgemeines Wohngebiet zu bewerten ist, wird nicht geteilt. Auf Grund der quantitativen und qualitativen Durchmischung geht die Verwaltung für die südliche Laustraße von einem faktischen Mischgebiet aus, zumal auch das siebengeschossige Mehrgenerationenhaus die Eigenart der näheren Umgebung mitprägt.</p> <p>Unabhängig von dieser Frage entspricht die Festsetzung eines Mischgebiets für den Bereich der Laustraße den mit diesem Bebauungsplan verfolgten Zielen, da nach Auffassung der Stadt nur mit dieser Festsetzung die Sicherung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet werden kann.</p> <p>Das erforderliche Mischungsverhältnis in einem Mischgebiet wird gerade als ein begünstigender Faktor zur Sicherung und Fortentwicklung des Einzelhandels gesehen, da es verhindert, dass der Bereich in ein Wohngebiet „umkippen“ könnte. Die Verdrängung des Einzelhandels durch Büronutzung ist zwar nicht auszuschließen, jedoch als unwahrscheinlich zu bewerten, zumal Sonnenberg sich bisher nicht als nennenswerter Bürostandort etabliert hat. Es ist eher als wahrscheinlich anzusehen, dass der Einzelhandel durch die Wohnnutzung verdrängt werden könnte, was durch die Festsetzung eines Mischgebiets gerade verhindert werden soll.</p> <p>Neben dem erforderlichen Mischverhältnis hat die Festsetzung eines Mischgebietes den Vorteil,</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
		<p>dass dort nicht nur Läden zur Gebietsversorgung, sondern auch Einzelhandelsbetriebe an sich zulässig sind. Die Beschränkung auf Läden zur Gebietsversorgung würde die Entwicklungsspielräume des Einzelhandels deutlich beschränken und damit die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Frage stellen.</p> <p>Die Behauptung, dass aus <i>städttebaulicher Sicht</i> kein Bedarf für weitergehende Nutzungen besteht, ist seitens der Verwaltung nicht nachvollziehbar, da gerade ein breiteres Angebot – auch in Form von Einzelhandelsbetrieben, die mehr sind als Läden zur Gebietsversorgung – zweifelsohne mit einer Attraktivitätssteigerung des Zentrums einhergehen würde und die Versorgung des Stadtteils deutlich verbessern könnte. Hinsichtlich des hinterfragten sonstigen Bedarfs wird auf die Stellungnahme zur Anregung Nr. 25 und 27 verwiesen.</p>	
39	<p>Nr. 19 Der Beteiligte bemängelt, dass unklar bleibt, warum die Änderung von einem allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet notwendig sein soll, wenn es darum gehe, mehr Wohnungen zu schaffen.</p>	<p>Wie bereits an anderer Stelle dargestellt, verfolgt der Bebauungsplan mehrere Ziele. Zum einem hat der Bebauungsplan zum Ziel, das E-Zentrum an der Laustraße zu stärken und sinnvoll fortzuentwickeln, was vor allem auch dadurch geschehen soll, dass die Nutzungsmischung gefördert wird. Um dies zu erreichen, ist die Ausweisung eines Mischgebiets gerade sachgerecht. Zum anderen soll mit dem Bebauungsplan auch neuer Wohnraum geschaffen werden. Dies kann auch in einem Mischgebiet erreicht werden, da ein Mischgebiet dem gleichwertigen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Zwar sind in einem</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		Mischgebiet deutlich mehr Nutzungen – auch verhältnismäßig wirtschaftlich leistungsfähigere Nutzungen – als im einen allgemeinen Wohngebiet zulässig, allerdings wird die Wohnnutzung in der Realität nur selten im nennenswerten Umfang verdrängt. Erfahrungsgemäß ist eher das Gegenteil der Fall und es meist schwierig, ein festgesetztes Mischgebiet mit gewerblichen Nutzungen „zu füllen“, wie etwa das Beispiel am Bahnhof Möhringen zeigt.	
40	Nr. 9 Der Beteiligte regt an, auch sein Grundstück Laustraße 4 in das Mischgebiet einzubeziehen, da genau gegenüber seinem Grundstück bereits Geschäfte angesiedelt seien und auch in seinem Haus eine entsprechende Nutzung ausgeübt werde. Ein Versatz der Nutzungstrennungslinie, wie er im bisherigen Entwurf dargestellt würde, wäre nicht logisch, da es die ohnehin vorhandene Situation außer Betracht lässt.	Die Anregung wird berücksichtigt. Zwar ist eine Anpassung der Abgrenzung zwischen allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet aus den vom Beteiligten genannten Gründen keineswegs zwingend, zumal die Erdgeschossnutzung seines Grundstückes, eine Logopädie-Praxis, auch ohne weiteres in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Mit Blick auf eine funktionalere Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und einer Verbesserung der Nutzungsgliederung des Mischgebietes wird auch aus Sicht der Verwaltung eine Ausdehnung des Mischgebietes auf die Grundstücke Laustraße 4 und 6 als vorteilhaft angesehen und so festgesetzt.	ja
3. Festsetzung einer Ladennutzung im Erdgeschoss			
41	Nr. 19 Der Beteiligte schlägt vor – in Verbindung mit der zuvor vorgeschlagenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets –, im Erdgeschoss ausschließlich Läden zur Gebietsversorgung zuzulassen. Dies sei auf Grundlage von § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO rechtlich möglich und durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt.	Es bestehen erhebliche Zweifel, dass eine solche Festsetzung zulässig ist. Zwar eröffnet § 1 Abs. 7 Nr.1 BauNVO dem Wortlaut nach zunächst tatsächlich die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass in bestimmten Geschossen nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen (wie	teilweise

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	<p>tigt, die sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergeben würden.</p>	<p>Läden zur Gebietsversorgung) zulässig sind. Allerdings sind die Vorschriften des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO stets unter Wahrung der jeweiligen Zweckbestimmung des Baugebiets anzuwenden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Deswegen dürfte der Ausschluss des Wohnens – auch in bestimmten Geschossen – nur unter sehr engen Voraussetzungen und allenfalls sehr kleinräumig möglich sein. Soweit man nicht den gegenwärtigen Bestand durch eine grundstücksscharfe Differenzierung der Festsetzung festschreiben will – was ebenfalls rechtlich fragwürdig wäre –, müsste jedoch für einen größeren Bereich der südlichen Laustraße die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Dieses würde gerade die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets in Frage stellen. Dies gilt umso mehr, als dass im Gegenzug mit dem Ausschluss der Hauptnutzung Wohnen eine Fixierung auf eine einzige Nutzungsart einhergeht und alle anderen Nutzungen zugleich mit ausgeschlossen werden sollen. Der damit verbundene faktische Zwang, Läden zur Gebietsversorgung zu realisieren, wäre zudem ein schwerer Eingriff in das Grundeigentum, da er die wirtschaftlichen Handlungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer stark einschränken würde, zumal nicht davon auszugehen ist, dass für <u>jedes</u> der Grundstücke in den festzusetzenden allgemeinen Wohngebieten zugleich ein entsprechender Bedarf besteht.</p> <p>Auch wenn man die Anregung des Beteiligten für ein Mischgebiet fortentwickeln und dort statt Läden zur</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>Gebietsversorgung nur Einzelhandelsbetriebe für die Erdgeschosszone zulassen würde, überzeugt dieser Lösungsansatz nicht. Insbesondere ist es aus Sicht der Verwaltung gar nicht erforderlich, die Einzelhandelsnutzung in der Erdgeschosszone zwingend vorzuschreiben, da durchaus andere Dienstleistungsbetriebe und auch sonstige (mischgebietsverträgliche) Gewerbebetriebe den zentralen Versorgungsbereich stärken können oder sogar eine größere Bereicherung darstellen können als eine ausschließliche Einzelhandelsansiedlung.</p> <p>Wenngleich aus den obigen Gründen eine ausschließliche Festsetzung von Läden bzw. Einzelhandelsbetrieben in der Erdgeschosszone als nicht rechtlich möglich bzw. nicht zweckmäßig angesehen wird, so eröffnen die Vorschriften § 1 Abs. 7 BauNVO durchaus Regelungsmöglichkeiten zur Förderung des Einzelhandels und sonstiger Nutzungen, die der Entwicklung einer breiten Nutzungsmischung und damit einer Verstärkung des zentralen Versorgungsbereiches dienen können. So wird ein Ausschluss des Wohnens im Erdgeschoss als eine der Hauptnutzungen im Mischgebiet MI₁ in dieser Hinsicht als zweckmäßig angesehen und auch festgesetzt. Es ist anzunehmen, dass dies dem Anliegen des Beteiligten zumindest teilweise Rechnung trägt.</p>	
4. Maß der baulichen Nutzung			
42	<p>Nr. 19 Der Beteiligte regt die Festsetzung von zwei statt drei Vollgeschossen an. Er stellt hierzu fest, dass dies dem Bestand entspreche und</p>	<p>Mit einer erheblichen Verdrängung anlässlich des Bebauungsplans ist nicht – auch nicht durch eine höhere maximale Anzahl der Vollgeschosse – zu rechnen. Insoweit</p>	teilweise

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	<p>dadurch kein zusätzlicher Veränderungsanreiz für den Grundstückseigentümer gesetzt werde, dem die bestehenden Ladengeschäfte zum Opfer fallen könnten. Somit würde die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen den derzeitigen Bestand stabilisieren.</p> <p>Des Weiteren gibt der Beteiligte zu bedenken, dass die geplante dreigeschossige Bebauung der vorhandenen ortsüblichen Bebauung widersprechen würde. Durch den Bebauungsplan entlang der Laustraße könnten dann Gebäude errichtet werden, die optisch sogar über vier Geschosse verfügen (drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss). Durch Zusammenwirken von Baufläche und Geschosshöhe würden mitten in Sonnenberg Gebäude mit einer hohen Kubatur entstehen, die aus der gesamten üblichen Bebauung herausfallen. Die städtebaulichen Ziele können auch mit einer zweigeschossigen Bauweise verwirklicht werden.</p>	<p>kann auf die Stellungnahmen zu den Anregungen 11, 15 und 25 verwiesen werden.</p> <p>Da die Festsetzung eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen soll, liegt es in der Natur der Sache, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung über demjenigen des derzeitigen Gebäudebestandes liegt. Allerdings fällt die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung recht bescheiden aus, so dass der zentrale Versorgungsbereich zwar baulich entsprechend betont wird, aber nicht davon die Rede sein kann, dass er aus der „gesamten üblichen Bebauung herausfallen“ wird in dem Sinne, dass er völlig ohne Verhältnis zur sonstigen Bebauung in Sonnenberg steht. Soweit der Beteiligte darauf hinweist, dass zukünftig insgesamt vier Geschosse möglich wären, ist festzustellen, dass dies außer Acht lässt, dass heute unbestritten zwei Vollgeschosse plus ein Nicht-Vollgeschoss entlang der Laustraße zulässig sind und auch in vielen Fällen realisiert sind, d. h. also, dass – wenn überhaupt – nur ein Geschoss hinzukommt. Vereinzelt sind auch heute bereits Gebäude mit drei Vollgeschossen vorhanden und zumindest stellenweise zulässig.</p> <p>Der Vorschlag, auch entlang der Laustraße eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen festzusetzen, wird nicht aufgegriffen. Allerdings wird der Sorge vor einer nicht zu Sonnenberg passenden Höhenentwicklung durch Festsetzung einer Traufhöhe zumindest ein Stück Rechnung getragen.</p>	

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
43	<p>Nr. 19 Mit drei Vollgeschossen wird nach heutigem Komfortbegriff automatisch der Einbau einer Liftanlage erforderlich. Weiterhin werden Stellplätze im Haus notwendig, meistens gebaut in einer Tiefgarage. Außerdem könnte es Schwierigkeiten mit dem Untergrund geben. All dies würde die Wohnungen entsprechend verteuern.</p>	<p>Auch wenn es mittlerweile üblich sein mag, dass bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen eine Aufzuganlage vorgesehen wird, überwiegt das Interesse der Schaffung von Wohnraum die möglichen Nachteile durch Verteuerung des Wohnraums auf Grund von Aufzuganlagen. Letztlich wäre es mit der Argumentation des Beteiligten nirgendswo in Stuttgart mehr möglich, derartige maximale Vollgeschosshöhen auszuweisen.</p> <p>Dass die Schaffung von Stellplätzen, insbesondere in Tiefgaragen, sowie Bauen auf einem ungünstigen Untergrund entsprechende Kosten verursacht, ist unbestritten richtig, gilt jedoch für alle Neubauvorhaben. Es wird aus den Ausführungen des Beteiligten nicht klar, warum die Schaffung von Stellplätzen im Plangebiet ungewöhnlich teuer sein soll bzw. inwieweit gerade die vorgesehene Festsetzung zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse sich in ungewöhnlicher Weise auf die Kosten auswirkt. Schließlich wird auch nicht ersichtlich, warum im Plangebiet ungewöhnliche Schwierigkeiten mit dem Untergrund bestehen sollen bzw. inwiefern das gegen die vorgesehenen Festsetzungen spricht.</p>	-
44	<p>Nr. 19 Grundsätzlich trägt der Beteiligte das Planungsziel, einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung vorzubeugen und etwas höhere Nutzungswerte gegenüber der Bestandsituation festzusetzen, mit. Das Planungsziel könne nach Auffassung des Beteiligten jedoch auch mit den Festsetzungen, wie derzeit für den vorgesehenen roten Bereich [allgemeines Wohnge-</p>	<p>Da die Bebauung entlang der Laustraße bereits heute schon weitgehend zweigeschossig ist – und eine solche Bebauung in jeden Fall bereits planungsrechtlich zulässig ist –, würde mit der Festsetzung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von 2 allenfalls ein marginales Nachverdichtungspotenzial ermöglicht (oder besser: gesichert) werden. Daran ändert auch die</p>	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	<p>biet] geplant sind, realisiert werden. Das ermögliche in einer noch verträglichen Weise die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, ohne dass sich Grundstücke außerhalb des Plangebiets bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB auf dreigeschossige Gebäude im Plangebiet berufen können („Pufferzone im roten Bereich“).</p>	<p>Festsetzung einer Grundflächenzahl nichts, vor allem wenn die Werte des allgemeinen Wohngebietes (0,25 bzw. 0,3) auf den Bereich an der Laustraße übertragen werden sollen. Denn die jetzige tatsächliche Grundstücksausnutzung reicht weitestgehend an diese Werte heran bzw. würde der Bestand sie teilweise sogar überschreiten.</p> <p>Auch die Gefahr eines Überspringens der höheren Geschossigkeit auf Bereiche außerhalb des Plangebietes wird als gering angesehen. Jedenfalls kann dies durch entsprechende Festsetzungen, die Bebauung am nördlichen und östlichen Rand des Mischgebietes auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzen, verhindert werden (siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 45). Unverständlich bleibt, was der Beteiligte in diesem Zusammenhang mit „Pufferzone im roten Bereich“ meint.</p>	
45	<p>Nr. 19 Nach Auffassung des Beteiligten bedürfe es einer zusätzlichen Pufferzone, wenn im Bereich des Grundstückes der Bäckerei Schrade nicht entsprechend der zuvor gemachten Anregung die maximale Anzahl der Vollgeschosse von 3 auf 2 heruntergesetzt wird. Für eine Pufferzone müsste der Geltungsbereich kreisförmig um das Grundstück der Bäckerei ausgedehnt werden (Verhinderung eines Domino-Effekts).</p>	<p>Da die Bebauung entlang der Laustraße nördlich des Bäckereigrundstückes fast durchgehend ein- oder zweigeschossig ist, wird die Gefahr eines Überspringens der Geschossigkeiten aus dem Plangebiet in die Nachbarbereiche oder gar eines nennenswerten Domino-Effektes als gering angesehen. Weil diese Gefahr jedoch nicht gänzlich auszuschließen ist und eine solche Festsetzung mit Blick auf die städtebaulichen Ziele unschädlich ist, wird der Vorschlag aufgegriffen und der Geltungsbereich entsprechend erweitert. Neben der Festsetzung einer Pufferzone um die Bäckerei in Gestalt einer „Ummantelung“ durch eine WA-Zone wird für das Bäckereigrund-</p>	ja

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		stück selbst nunmehr eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 festgesetzt. Das Grundstück wird nach wie vor dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet und entsprechend als Mischgebiet ausgewiesen. Da das Grundstück das einzige nördlich der Anna-Peters-Straße wäre, welches mit drei Vollgeschossen bebaut werden dürfte – und dies nicht unbedingt als städtebaulich erforderlich angesehen wird –, wird die Festsetzung wie beschrieben angepasst. Auch hiermit wird den Befürchtungen des Beteiligten Rechnung getragen.	
46	<p>Nr. 19 Der Beteiligte führt aus, dass der CDU-Antrag vom 20.11.2015 zur Änderung des Bebauungsplans zwar einige Änderungsvorschläge des Beteiligten aufgreifen würde, jedoch nicht sein Anliegen adressiere, dass „eine Änderung der Geschosshöhen (von 2 auf 3) und der Grundflächenzahl (von 0,25 auf max. 0,4) in einem umschriebenen Kernbereich des Stadtteils mit der jetzigen Formulierung auf diesen Bereich beschränkt bleibt.“</p>	<p>Aus dem Wortlaut der Anregung und den sonstigen Äußerungen des Beteiligten geht nicht eindeutig hervor, was er damit meint. Die aus Sicht der Verwaltung einzig in Frage kommende Interpretation wäre, dass der Beteiligte zwar grundsätzlich eine Bebauung von maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossfläche von 0,25 fordert – dies wird aus Ausführungen an anderer Stelle sehr deutlich und soll vermutlich auch nicht aufgegeben werden. Auf keinen Fall soll wohl nach dem Willen des Beteiligten durch eine Anpassung der Planung (Stand Zwischenbericht gegenüber Aufstellungsbeschluss) der „Kernbereich“ mit höheren Nutzungszahlen erweitert werden, was der Beteiligten möglicherweise als geschehen ansieht.</p> <p>Soweit diese Interpretation der Anregung zutreffend ist, ist hierzu festzustellen, dass zwar tatsächlich das Mischgebiet geringfügig um die Grundstücke Laustraße 4 und 6 erweitert und damit das vorläufige Konzept des Aufstellungsbeschlusses konkretisiert worden ist. Damit geht auch eine Anhebung der</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		<p>Grundflächenzahl für die beiden Grundstücke einher. Demgegenüber ist aber das Mischgebiet im Bereich westlich der Laustraße etwas verkleinert worden mit entsprechender Reduzierung der Grundflächenzahl. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wurde an keiner Stelle erhöht, sondern im Gegenteil für die Laustraße 2 sowie im Bereich westlich der Laustraße und nördlich der Anna-Peters-Straße auf 2 statt 3 begrenzt. Auch wenn sich Verschiebungen in der maximalen Anzahl der Vollgeschosse nicht „gegenrechnen“ lassen mit Verschiebungen in der Grundflächenzahl, so sprechen gute Gründe dafür, dass das Maß der baulichen Nutzung „in der Summe“ eher gegenüber dem Aufstellungsbeschluss reduziert worden und dem Grundanliegen des Beteiligten tendenziell Rechnung getragen worden ist. Die Kritik ist daher aus Sicht der Verwaltung unberechtigt.</p>	
47	<p>Nr. 9 Der Beteiligte führt aus, dass er darüber nachdenkt, sein Haus Laustraße 4 (in dem er bisher nicht selbst wohnt) aufzustocken, einen Aufzug anzubauen und im neuen Dachgeschoss eine barrierefreie und altersgerechte Wohnung für die eigene Nutzung zu errichten. Dies wäre nur möglich, wenn das dreigeschossige MI auch für die Laustraße 4 gelten würde.</p>	<p>Eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen war bereits schon gemäß Aufstellungsbeschluss für das genannte Grundstück vorgesehen, auch wenn es damals noch dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet war. Da sich an der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse nichts geändert hat, ist dieser Anregung Rechnung getragen.</p>	ja
<p>5. Planungen zugunsten bestimmter Eigentümer im Plangebiet</p>			
48	<p>Nr. 19 Der Beteiligte stellt fest, dass die Vertreter des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung mehrfach versichert hätten, dass der Bebauungsplan nichts mit den Baupläne der (Anlage SW - R-Nr. 8.1) in der Laustraße zu tun hätte.</p>	<p>Es ist der Verwaltung nicht nachvollziehbar, wie dies in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren stehen soll, welcher ebengerade diese Fläche <i>nicht</i> mit seinem Geltungsbereich</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	<p>Umso mehr überrasche es den Beteiligten zu hören, dass diese Baupläne nicht nur die drei zusammenhängende Grundstücke der (Anlage SW - R-Nr. 8.1), sondern die Straßenführung der Laustraße und sogar den gegenüberliegenden Parkplatz des städtischen Generationszentrums einbeziehen solle. Wenn das stimmt, müsste der Beteiligte davon ausgehen, dass es konkrete Absprachen zwischen der Stadt und der (Anlage SW - R-Nr. 8.1) gibt. Der Beteiligte bittet hierzu um Stellungnahme.</p>	<p>einschließt und somit keine Grundlage für ein solches Vorhaben bieten könnte. Schließlich ist festzustellen, dass es sich bei der Laustraße um eine wichtige und vielbefahrene innerörtliche Straße handelt. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass der Parkplatz des Generationshauses für ebendiese Nutzung gebraucht wird und nicht „einfach so“ zur Befriedigung privater Bauinteressen überplant werden kann.</p>	