

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6511-01

Stuttgart, 04.12.2020

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion
Datum 06.11.2020
Betreff Bericht im STA zum Wohnbauprojekt der LBG am Molchweg in S-Weilimdorf

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Das Wohnbauprojekt der LBG Württemberg eG bietet die Möglichkeit der Wohnraumschaffung auf bereits baulich genutzten Grundstücken im Siedlungszusammenhang, ohne dass hierzu ein mehrjähriges Bebauungsplanverfahren erforderlich war. Dabei wird die bestehende Wohnanlage modernisiert und mit Gebäuden in Holz-Hybridbauweise erweitert. Gegenstand der Maßnahme sind neben energetischen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen die Aufstockung der bestehenden Gebäude und die Ergänzung durch Neubauten, in denen unter anderem eine Kindertagesstätte untergebracht ist. Das Projekt wird in drei Bauabschnitten umgesetzt.

Zu 1:

Die Zulassung eines Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) kommt immer dann in Betracht, wenn kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden ist, aber ein Bebauungszusammenhang besteht. Dieser bildet dann mit seinen Grenzen den Bereich des § 34 BauGB, innerhalb dessen sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den Rahmen der Umgebungsbebauung einfügen muss. Ein Bauvorhaben muss dabei nicht einen „Kompromiss“ zwischen unterschiedlich großen Nachbargebäuden abbilden, sondern kann das Bauvolumen der größten Bestandsgebäude ausnutzen, im konkreten Fall die der Mehrfamilienhäuser am Ende des Molchwegs. Die Prüfung der Rahmenbedingungen erfolgt zwar nicht in derselben Tiefe wie in einem B-Planverfahren (bei denen es ja oft um zuvor unberührte Landschaft geht), dennoch wurden beim Bauvorhaben Molchweg beispielsweise Umwelt- und Verkehrsbelange gutachterlich betrachtet. Auch Fragen des Natur- und Artenschutzes und des Waldabstands wurden geprüft.

Die planungsrechtliche Einordnung der Baugrundstücke wurde in den vergangenen Jahren gegenüber den Nachbarn und ihren Rechtsvertretern bereits mehrfach ausgeführt. Die eingelegten Widersprüche, wie auch die weiteren immer wieder nachgereichten ergänzenden Schriftsätze, wurden geprüft und schriftlich oder mündlich beantwortet. Da das Baurechtsamt den Widersprüchen nicht abhelfen konnte, ist für die Entscheidung das Regierungspräsidium Stuttgart zuständig. Ein Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Widersprüche wurde vom Verwaltungsgericht abgewiesen.

Soweit von Seiten der Nachbarn kritisiert wird, dass ein zunächst 4-geschossig geplantes Gebäude mit drei Geschossen zur Genehmigung kam und nun im Rahmen einer veränderten Ausführung wieder 4-geschossig beantragt wurde, ist dies richtig. Hintergrund war der Wunsch nach der Verwendung von Holz als Fassadenbaustoff, der bei diesem Gebäude zu einem brandschutztechnischen Problem führte, welches eine Genehmigung eines vierten Geschosses durch die Einordnung in eine höhere Gebäudeklasse zunächst erschwerte. Um einen Zeitverlust bis zum Baubeginn zu vermeiden, wurde deshalb zunächst ein dreigeschossiges Gebäude beantragt. Aktuell liegt dem Baurechtsamt nach Lösung der Brandschutzfragen ein Bauantrag für eine veränderte Ausführung mit einem vierten Geschoss vor.

Ein weiterer Kritikpunkt der Nachbarn ist, dass Bauherren in der gegenüberliegenden Landsiedlung im Gegensatz zur LBG wegen des Siedlungscharakters bauliche Veränderungen nach § 34 BauGB verwehrt würden. Hierzu ist jedoch festzustellen, dass die Landsiedlung einen anderen städtebaulichen Charakter hat und im Bebauungsplan „Landsiedlung Bergheim“ aus dem Jahr 2006 die baulichen Möglichkeiten abschließend geregelt werden, so dass § 34 BauGB nicht zur Anwendung kommen.

Im Hinblick auf die zukünftigen überbauten Flächen ergibt sich gemessen an der anzurechnenden Grundfläche bei der Erweiterung MFH und Kita Molchweg 91 und 93 sowie der Gebäude Molchweg 99-123 eine Erweiterung von bisher 4.138 m² um weitere 2.268 m², in Summe 6.406 m² Gesamtbebauung. Es ist aber durchaus üblich, die größtmögliche Ausdehnung eines Bauvorhabens auszuloten, was im Sinne der Schaffung von Wohnraum und auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durchaus berechtigt ist. Aufgrund der Größe der Grundstücke bewegt sich die Flächenausnutzung im zulässigen Rahmen.

Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats führten zu einer Umplanung des Entwurfs. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass der Gestaltungsbeirat ein beratendes Gremium ist, das sich an gestalterischen, nicht an rechtlichen Grundsätzen orientiert. Daher ist dieses Votum rechtlich nicht bindend. Erfahrungsgemäß wird die Beratung aber wie im vorliegenden Fall von den Bauherren und Architekten aufgegriffen und in die weitere Bearbeitung eingestellt.

Zu 2:

Die Fragen aus dem Antrag 931/2017 wurden bereits schriftlich beantwortet.

Fritz Kuhn

Verteiler

I. **Referat SWU**

Amt für Umweltschutz (2)

Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)

Baurechtsamt (2)

II. nachrichtlich an:

1. **Herrn Oberbürgermeister**
2. **OB-PR**
3. 60 Stadträtinnen und Stadträte
4. S/OB
5. L/OB-K
6. BezA Weil
7. Stadtkämmerei
8. Rechnungsprüfungsamt
9. Hauptaktei z.A.