

Samstag, 24. Oktober 2020

Gegen die graue Wand am Molchweg

Anwohner in Bergheim kritisieren ein Projekt der Landes-Bau-Genossenschaft als überdimensioniert. Insgesamt sollen 176 Wohnungen gebaut werden, über 100 mehr als derzeit im Bestand. Ein neuer Bebauungsplan sei hierfür nicht nötig, meint die Stadt. *Von Chris Lederer*

Claus Stock schaut von seiner Haustür am Molchweg 100 auf die mehrgeschossige Fassade gegenüber. „Früher standen hier drei Häuser mit je vier Wohnungen, dazwischen war freier Blick zum Wald“, sagt der ehemalige Inhaber eines Planungsbüros. „Und jetzt entsteht an der engsten Stelle des Molchwegs ein massiver, mehr als 60 Meter langer Klotz für 29 Wohnungen, samt Kita mit 40 Plätzen und einer Tiefgarage für 65 Autos.“ Und dabei soll es nicht bleiben. Insgesamt will die Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) in der Siedlung aus den 1950er Jahren durch Abriss, Neubauten und Aufstockungen 176 Wohnungen schaffen. Früher waren es knapp 70.

Claus Stock und seine Mitstreiter fühlen sich von der Stadtverwaltung getäuscht und wehren sich gegen das Vorhaben. Sie haben in ihrem „Widerspruch“ vom 6. Oktober 2019 Gerichtsurteile genannt, die für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung einen neuen Bebauungsplan mit Bürgerbeteiligung verlangen. Bis heute gebe es keine Stellungnahme dazu, sagt Stock. Außerdem werfen er und seine Nachbarn der LBG vor, den anfänglichen Widerstand in der Anwohnerschaft durch einen Winkelzug besänftigt zu haben: „Der am 21. Dezember 2017 eingereichte, viergeschossige Neubau wurde nach unseren Einwendungen auf drei Geschosse reduziert und soll nun doch auf vier Geschosse aufgestockt werden“, erklärt der Rentner. „Als die Pläne für das Bauvorhaben im Oktober 2017 im Weilimdorfer Bezirksbeirat vorgestellt worden waren, hatten wir rund 100 Unterschriften dagegen gesammelt.“ Nachdem das Baugesuch auf drei Geschosse mit begrünem Dach reduziert wurde, hätten viele Anwohner aus Kostengründen auf einen Gang vor Gericht verzichtet, schildert Stock. Dass es nun doch vier Geschosse werden sollen, sei eine „Salamitaktik“ und vielen Bergheimern noch gar nicht bewusst.

„Das Bauvorhaben fügt sich nicht in den Bestand ein“, moniert auch Stocks Nachbar Damian Obst. In Bergheim gebe es kein vergleichbares Gebäude dieser Größe. „Im gesamten Gebiet sind bis auf zwei Gebäude an der Grenze zu Gerlingen alle Bestands- und Neubauten zweigeschossig“, sagt der Jurist. „Vorher war durch die drei Häuser nur eine Fläche von circa 400 Quadratmetern bebaut, künftig sind es mehr als 3000 Quadratmeter. Uns in der Landsiedlung wurden bauliche Veränderungen nach Paragraph 34 verwehrt mit dem Verweis, dass der ‚Siedlungscharakter erhalten‘ werden muss“, erklärt der Jurist. „Aber gegenüber bei der Postsiedlung, die nun im Bestand der LBG ist, scheint das nicht zu gelten.“



Foto: Archiv

„Wir halten uns an das Baurecht, um neben Sozialwohnungen auch dringend benötigte bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen.“

Josef Vogel,
LBG-Vorstand



Damian Obst und Claus Stock (r.) vor dem Neubau am Molchweg, der noch um ein weiteres Geschoss erhöht werden soll. Foto: Chris Lederer

Mit ihrer Kritik an der Bebauung stehen die Anwohner nicht allein da. Auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Stuttgart – ein unabhängiges beratendes Sachverständigen-gremium – hatte sich im Mai 2017 von der LBG als Bauherrin „mehr Offenheit, Durchlässigkeit und Kleinteiligkeit, als die geplante Struktur mit Querriegeln erlaubt“ gewünscht. Die Nachverdichtung sollte „auch verträglich auf die Nachbarschaft eingehen“.

Josef Vogel, Kaufmännischer Vorstand der LBG, verteidigt das Vorhaben: „Bezahlbarer Wohnraum fehlt gravierend in Stuttgart“, sagt er. „Wir halten uns an das Baurecht, um neben Sozialwohnungen auch dringend benötigte bezahlbare Mietwohnungen für die Mittelschicht in Stuttgart zu schaffen, was politisch gefordert wurde und wird.“ Auch seien 15 Sozialwohnungen vorgesehen. Und mit Mietpreisen von 6,90 Euro pro Quadratmeter für die 58 Bestandsmieter sowie den Mietpreisen generell liege die LBG „deutlich unter dem erzielbaren Marktwert“. Rund 45 Millionen Euro investiert die LBG nach eigenen Angaben in das Vorhaben, das spätestens im Jahr 2025 abgeschlossen sein soll.

Auch den Vorwurf der Salamitaktik will man nicht gelten lassen: „Aus brandschutzrechtlichen Gründen konnte zeitnah keine praktikable Realisierung für vier Geschosse gefunden werden“, sagt Antje Durach, Technische Vorsitzende der LBG. Um keine Zeit zu verlieren habe man, „das zweite Baugesuch für den ersten Bauabschnitt

dreigeschossig gestellt“. Nachdem nun in einem längeren Prozess mit dem Baurechtsamt eine Lösung des Brandschutzes für das teilweise vierte Geschoss gefunden sei, „konnten wir das Baugesuch zur Aufstockung einreichen“.

Befasst ist mit dem Projekt derzeit das städtische Baurechtsamt unter der Leitung von Kirsten Rickes. Sie erklärt, weshalb nach Ansicht ihrer Behörde für das Vorhaben in Bergheim kein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss, sondern eine Bewertung nach Paragraph 34 des Baugesetzbuches zulässig ist: „Das Baugesetzbuch sieht die Möglichkeit der Erteilung von Baugenehmigungen nach Paragraph 34 ausdrücklich vor, wenn ein Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und sich ein Bauvorhaben in seine Umgebung einfügt. Diese Bewertung konnte hier bejaht werden, die Aufstellung eines Bebauungsplanes war deshalb nicht erforderlich.“

Es gehe um Art und Maß der baulichen Nutzung. Diese werden sonst im Bebauungsplan geregelt, und hier aus dem Umfeld abgeleitet. Die Art der Nutzung sei hier das Wohnen und eine Kindertagesstätte, beim Maß gehe es um die Größe, vorwiegend um die Höhe der vorhandenen baulichen Anlagen und ihre Grundfläche. Maßstab seien dann regelmäßig die größten vorhandenen Gebäude des Bebauungszusammenhangs, nach diesen werde dann das Einfügen beurteilt. „Die Frage, ob ein Bauvorhaben zum Beispiel gestalterisch zu den vorhandenen Nachbargebäu-

den passt oder möglicherweise größer als eine früher vorhandene Bebauung ist, ist kein zulässiges Beurteilungskriterium.“

Den Rahmen hinsichtlich der Höhe bildeten die vorhandenen Gebäude am Ende des Molchwegs. „Das Gebäude Molchweg 91-93 hat bisher circa 9 Meter und soll teilweise 12 Meter hoch errichtet werden. Es liegt damit im Rahmen der vorhandenen Gebäude“, erklärt Rickes.

Das sehen Claus Stock und seine Mitstreiter anders und haben auch diesbezüglich Einwendungen formuliert: „Die eingelegten Widersprüche wie auch die weiteren immer wieder nachgereichten ergänzenden Schriftsätze wurden geprüft und schriftlich oder mündlich beantwortet“, sagt die Amtsleiterin Rickes. „Da eine Abhilfe nicht möglich war, läuft das Verfahren noch.“ Der Entscheidung der Widerspruchsbehörde könne nicht vorgegriffen werden. „Am Ende des Widerspruchsverfahrens wird den Beteiligten der Bescheid durch das Regierungspräsidium zugestellt.“

Claus Stock wartet seit mehr als einem Jahr auf die Stellungnahme des Baurechtsamtes. „Das Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde hatte uns schon vor Monaten eine ‚Untätigkeitsklage‘ vorgeschlagen“, sagt er. Abschließend stellen er und Damian Obst klar: „Es geht uns nicht um die Nachverdichtung in diesem Gebiet, da haben wir nichts dagegen. Aber architektonisch und vom zu erwartenden Verkehrsaufkommen her ist es eine Katastrophe – es fehlt jedes Maß.“



Foto: Pressefoto Horst Rudel

„Das Gebäude hat bisher circa 9 Meter und soll teilweise 12 Meter hoch errichtet werden. Es liegt im Rahmen der vorhandenen Gebäude.“

Kirsten Rickes,
Baurechtsamt