

Stuttgart, 24.06.2021

**Vorhabenbezogener Bplan u. Satzung über örtl. Bauvorschriften Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) in Stuttgart-Bad Cannstatt
-Bplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
-Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB u. § 74 LBO mit Anregungen gem. §3 Abs.2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	13.07.2021 15.07.2021

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) im Stadtbezirk Bad Cannstatt wird in der Fassung vom 8. Oktober 2018/10. Februar 2021/12. Mai 2021 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 8. Oktober 2018/10. Februar 2021/12. Mai 2021.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit konnten nur zum Teil berücksichtigt werden.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Der Hochbunker Zuckerbergstraße 80 im Stadtbezirk Bad Cannstatt soll zu Wohnzwecken umgebaut werden. Geplant sind 5 Wohnungen. Die baurechtlich notwendigen

Stellplätze sollen als Carports mit begrünten Dachflächen nördlich des Gebäudes als Senkrechtparker angeordnet werden.

Das geplante Vorhaben ist mit dem geltenden Planungsrecht nicht realisierbar. Der Vorhabenträger hat deshalb am 5. Juli 2011 die Änderung des Planungsrechts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt.

Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) dient der Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum und kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben.

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes wurden erhoben, in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und die voraussichtlichen Planungsauswirkungen erörtert (siehe Anlage 2).

Aufstellungsbeschluss/Auslegungsbeschluss

- Aufstellungsbeschluss (GRDrs 1209/2011): Beratung und Zustimmung des Bezirksbeirats Bad Cannstatt am 14. Dezember 2011 sowie einstimmiger Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik am 20. Dezember 2011
- Auslegungsbeschluss (GRDrs 428/2019): Beratung und einstimmige Zustimmung des Bezirksbeirats Bad Cannstatt am 10. Juli 2019 sowie mehrheitlicher Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik am 16. Juli 2019.

Beteiligung der Öffentlichkeit

- Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13. Januar 2012 bis 26. Januar 2012 mit Erörterungstermin am 19. Januar 2012 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt statt. Die vorgebrachten Anregungen konnten in Teilen nicht berücksichtigt werden (siehe Anlage 6).
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 9. August bis 25. September 2019. Es wurden Anregungen von drei Beteiligten vorgebracht, die nur in Teilen berücksichtigt werden konnten (siehe Anlage 7).
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 9. April 2021 bis 10. Mai 2021. Es wurden Anregungen von einer Beteiligten vorgebracht, die überwiegend nicht berücksichtigt werden konnten (siehe Anlage 11).

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 19. Januar 2012. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet (siehe Anlage 8).
- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. August 2019. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet (siehe Anlage 9).
- Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09. April 2021. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die Änderungen erforderlich gemacht hätten (siehe Anlage 12).

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) „Grünfläche Parkanlage“ dar. Die geplante Nutzung kann daher nicht aus dem FNP entwickelt wer-

den. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt. Der FNP ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen (siehe Anlage 5).

Gestaltungsbeirat

Aufgrund seiner optischen Fernwirkung wurde über das geplante Erscheinungsbild des Hochbunkers sehr ausgiebig diskutiert. Der Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Stuttgart befasste sich am 24. Januar 2017 mit der Planung und hat einen innovativen Umgang mit der Bausubstanz empfohlen.

Redaktionelle Ergänzungen/Änderungen bzw. Konkretisierungen sowie Aktualisierungen im Textteil und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB:

- Im Textteil wurde eine Festsetzung zu abweichenden Abstandsflächen und eine Festsetzung zu Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen. Entsprechende Änderungen wurden im VEP und Durchführungsvertrag vorgenommen.
- Der Textteil wurde um eine örtliche Bauvorschrift zu abweichenden Abstandsflächen ergänzt.
- Die Begründung wurde entsprechend der neuen Regelungen angepasst. Weiter wurden die Ausführungen zum geltenden Recht aktualisiert und Sachverhalte erläuternd klargestellt.

Aufgrund der Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften war eine erneute Auslegung nach § 4a BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Von einem förmlichen weiteren Auslegungsbeschluss wurde aufgrund der geringfügigen Änderungen im Sinne eines zügigen Abschlusses des Verfahrens abgesehen.

Redaktionelle Ergänzungen/Änderungen im Textteil und der Begründung nach der erneuten öffentlichen Auslegung sowie nach der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, insbesondere:

- Im Textteil wurde der Hinweis auf die Erwerbsmöglichkeiten und die Einsehbarkeit der DIN 4109 mit aufgenommen.
- In der Begründung wurden die Ausführungen zum Artenschutz ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Durchführungsvertrag regelt die Kostenübernahme von Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger. Der Stadt entstehen hier keine Kosten.

Das Hochbunkergrundstück und das angrenzende städtische Flst. 7010/1 diente bisher der Erschließung der südlichen Weinberge. Diese Erschließung ist aufgrund der Umnutzung des Bunkers nicht mehr möglich. Es ist deshalb vorgesehen, dass der städtische Feldweg (Flst. 7026) gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1987/21 hergestellt und auf dem Flurstück 7010/1 fortgeführt wird. Beide Flurstücke sind in städtischer Hand. Bis zur Herstellung dieser Erschließung erklärt sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag bereit, eine Interimszufahrt zu den Weinbergen westlich des Plangebiets auf

seinen eigenen Grundstücken anzubieten und zu dulden. Die Kosten für die neue Erschließung über die städtischen Flächen sollen mit städtischen Mitteln finanziert werden. Weitere Kosten entstehen durch die Kostenübernahme für die Herstellung der öffentlichen Gehrechtsfläche, welche eine Verbindung zwischen der Zuckerbergstraße und dem städtischen Flurstück 7010/1 ermöglicht. Über die Höhe der Kosten können derzeit noch keine Aussagen gemacht werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB vom 8. Oktober 2018/10. Februar 2021/12. Mai 2021
3. Bebauungsplanentwurf vom 8. Oktober 2018/10. Februar 2021/12. Mai 2021
4. Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 8. Oktober 2018/10. Februar 2021/12. Mai 2021
5. Berichtigung Flächennutzungsplan vom 8. Oktober 2018
6. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
7. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
9. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
10. Planunterlagen zum VEP vom 25.07.2018/10.12.2020 (verkleinert)
11. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
12. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
13. Durchführungsvertrag

.....
SW Schützenswerte Daten

<Anlagen>