

Stuttgart, 27.10.2021

**Vorhabenbezogener B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) in S-Ost**
**- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO mit
Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	30.11.2021 02.12.2021

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 16. Mai 2019 mit Begründung vom 16. Mai 2019/ 9. Februar 2021 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

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

Es wird festgestellt, dass die Anregungen der Öffentlichkeit nicht berücksichtigt werden konnten.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Begründung

Die Vorhabenträgerin, Rd-Nr. 1, erwarb am 23. Juni 2021 den 4-geschossigen Hochbunker auf dem Flurstück 9905, Sickstraße 171 in Stuttgart-Ost von der Landeshauptstadt Stuttgart. Sie beabsichtigt, den Hochbunker umzubauen, zu Wohnzwecken umzunutzen und mit zwei Geschossen aufzustocken.

Die Vorhabenträgerin hat am 8. Juni 2016 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Mit dem Antrag wurde ein städtebauliches Grobkonzept vorgelegt und die Übernahme der Planungskosten zugesichert. Die Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Vorhabenträgerin wurde am 29. Juli 2016 geschlossen.

Auf der Basis des geltenden Planungsrechts ist das Vorhaben nicht realisierbar. Für die Umsetzung der Planung ist deshalb die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat am 28. Januar 2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (GRDs 1004/2019).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14. Februar bis zum 16. März 2020. Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im zeitlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen waren überwiegend zustimmend. Anregungen wurden, soweit in städtebaulicher Sicht erforderlich, berücksichtigt. Auf die Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 12 wird verwiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einem Beteiligten vorgetragen, dass die Vergabe des städtischen Grundstücks und die damit verbundene Bebauungsplanung den städtischen Interessen, wie sie im Konzept Wohnen in Stuttgart festgelegt sind, widersprechen würden. Es würden zu wenige nach SIM geförderte Wohnungen geschaffen. Auf die Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 11 wird verwiesen.

Die geplante Festsetzung eines Baugebiets zur Wohnnutzung weicht von der Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ab. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche soll daher im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen durch die Planungen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin hat sich im Vertrag vom 20. Juni 2016/29. Juli 2016 zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück am 23. Juni 2021 von der Landeshauptstadt Stuttgart erworben. Die Erwerbsvormerkung wurde am 8. Juli 2021 im Grundbuch eingetragen.

Aufgrund der Änderung des Planungsrechts entsteht ein Planungsvorteil. Daher kommt das SIM zum Tragen. Von den insgesamt 8 Wohnungen werden 4 „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus mit einer Grundstücksverbilligung der Stadt entstehen. Die Verpflichtung zum Bau von Sozialmietwohnungen (SMW) gemäß der SIM-Konditionen ist in dem Vorhaben aufgrund der zu geringen Bruttogeschossfläche Wohnen nicht gegeben. Detaillierte Regelungen und Verpflichtungen für den geförderten Wohnungsbau wurden im Kaufvertrag geschlossen.

Die Sickstraße ist in diesem Bereich bislang lediglich im Teilausbau hergestellt. Deren endgültige Herstellung wird zu einem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen. Die Höhe des Mittelrückflusses und dessen Zeitpunkt können derzeit noch nicht angegeben werden. Der künftige Kanalbeitrag und der künftige Erschließungsbeitrag sind im Kaufpreis des Kaufvertrages vom 23. Juni 2021 enthalten. Der Kanalbeitrag und der Erschließungsbeitrag sind somit nicht mehr zu entrichten.

Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, dass auf dem angrenzenden städtischen Flurstück 9905/1 (Johann-Friedrich-von-Cotta-Schule, Sickstraße 165, 167) Abstandsflächenbaulasten übernommen werden. Des Weiteren ist es erforderlich, dass die aktuell bestehende Zufahrt der Schule über das Grundstück des Hochbunkers, Flurstück 9905, Sickstraße 171 auf das Flurstück 9905/1 verlegt wird und die bestehende Baulast gemäß Baulastenblatt 5543, Überfahrtsrecht über das Flurstück 9905, gelöscht wird.

Das Schulverwaltungsamt als verwaltendes Amt des städtischen Flurstücks 9905/1 stimmte mit Schreiben vom 27. April 2017 der Übernahme der Abstandsflächenbaulast sowie der Verlegung der Zufahrt und der Löschung der bestehenden Baulast gemäß Baulastenblatt 5543, Überfahrtsrecht über das Flurstück 9905, zu. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Zufahrt auf dem Flurstück 9905/1 nach Vorgaben des Schulverwaltungsamtes auf eigene Kosten herzustellen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan Festsetzungen und Zeichenerklärung
3. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 16. Mai 2019/9. Februar 2021
4. Bebauungsplan vom 16. Mai 2019
5. Durchführungsvertrag ohne Anlagen
6. ..Lageplan mit Freiflächengestaltung vom 16. Mai 2019
- 7...Grundrissplan EG - 5. OG vom 16. Mai 2019
8. ..Grundrissplan 1. und 2. UG, Schnitte vom 16. Mai 2019
9. ..Ansichten vom 16. Mai 2019
10. Flächennutzungsplan Berichtigung Nr. B 32 vom 16. Mai 2019
11. Anregungen und Stellungnahmen von Bürger*innen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
12. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

.....
SW0 Geschützte Daten (nur für Mitglieder des Gemeinderats)

Ausführliche Begründung

1. Verkauf des städtischen Grundstücks/Entbehrlichkeitsprüfung

Die Vorhabenträgerin, Rd-Nr. 1, erwarb am 23. Juni 2021 den 4-geschossigen Hochbunker auf dem Flurstück 9905, Sickstraße 171 in Stuttgart-Ost von der Landeshauptstadt Stuttgart. Im Juli 2014 wurde eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Einer Aufgabe der genannten Gemeinbedarfsfläche stehen nach der durchgeführten Entbehrlichkeitsprüfung keine Gründe entgegen. Nachrückende Bedarfe wurden nicht ermittelt, bzw. sind aufgrund erheblicher finanzieller Aufwendungen einer baulichen Anpassung des Objektes nicht umsetzbar.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Er soll einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen. Mit dem Vorhaben werden 8 Wohnungen entstehen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m² betragen. In der näheren Umgebung wurde am 28. Juli 2015 der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Park der Villa Berg (Stgt 281) aufgestellt. Der Geltungsbereich wurde in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der erste Teilbereich „Park der Villa Berg - ehemaliger Betriebshof Sickstraße Stuttgart-Ost (Stgt 281.1)“ wurde am 22. Dezember 2016 als Satzung beschlossen. Die festzusetzende Grundfläche von beiden Verfahren zusammen wird jedoch ebenfalls unter 20 000 m² betragen. Der zweite Teilbereich „Park der Villa Berg - Villa Berg, Funkstudio und Park (Stgt. 281.2)“ wird in den nächsten Jahren weitergeführt. Für diesen Bereich wird Gemeinbedarfsfläche sowie Parkfläche festgesetzt werden. Der zweite Teilbereich hat mit dem Bebauungsplan Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) keinen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht bedürfen.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für lediglich ein Wohngebäude mit 8 Wohnungen handelt.

3. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde in einer Vorlage den Gremien zur Entscheidung vorgelegt, da das Vorhaben innerhalb der Stadtverwaltung bereits weitreichend abgestimmt wurde und mit keinen erheblichen Bedenken von Seiten der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gerechnet wurde. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung am 28. Januar 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Aufstellung und die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) beschlossen (GRDrs 1004/2019).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), jeweils vom 16. Mai 2019, sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange lagen vom 14. Februar 2020 bis einschließlich 16. März 2020 beim Amt für Stadtplanung und Wohnen zur allgemeinen Einsicht aus und konnten im genannten Zeitraum auch im Internet abgerufen werden.

Während des oben genannten Auslegungszeitraums wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme vorgebracht. Die Anregungen und Bedenken, die sich im Wesentlichen gegen die Vergabe des städtischen Grundstücks und die Schaffung von zu wenig geförderten Wohnungen richten, konnten jedoch nicht berücksichtigt werden (siehe Anlage 11).

5. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 16. Mai 2019/9. Februar 2021 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 3).

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen konnten teilweise berücksichtigt werden. Sie sind mit den Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 12 dargestellt.

7. Änderungen der Begründung

Die Berücksichtigung der von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen führte zu geringfügigen Änderungen in der Begründung. Diese Maßnahme begründet das zusätzliche Datum (9. Februar 2021) der Begründung.

Änderungen und Ergänzungen wurden vorgenommen in Anlage 3 Begründung. Diese betreffen im Wesentlichen:

- Punkt 1. Bestand und Nutzung: Hinweis auf Denkmalschutz
- Punkt 3. Verfahren, letzter Absatz: Ergänzung zu § 50 BImSchG
- Punkt 4. Denkmalschutz: Ergänzung zu Verfahren bei der höheren Denkmalschutzbehörde
- Punkt 6. Umweltbelange, Lärm, erster Absatz: Aktualisierung der Daten
- Punkt 8. Planverwirklichung, Erforderliche Maßnahmen, Kosten, letzter Absatz: Ergänzung zu Erschließungsbeiträgen

8. Denkmalschutz

Da der Hochbunker bis zum Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss nicht in der Denkmalliste geführt wurde, war das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart an den Abstimmungsprozessen im Vorfeld des Verfahrens nicht beteiligt. Von Seiten der Landeshauptstadt wurde davon ausgegangen, dass sämtliche Objekte aus den 1940ern Jahren bereits erfasst seien.

Aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wies das Landesamt für Denkmalpflege während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass es sich bei dem Hochbunker um ein Kulturdenkmal handeln könne. Im März 2020 wurde die Denkmaleigenschaft durch das Landesamt für Denkmalpflege bestätigt und darauf verwiesen, dass daher gegen den Bebauungsplanentwurf denkmalfachliche Bedenken bestehen. Um eine Entscheidung zugunsten des Wohnbauvorhabens herbeizuführen, wurde die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Genehmigungsbehörde mit einer denkmalschutzrechtlichen Voranfrage hinzugezogen.

Die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart stellte fest, dass aus denkmalfachlicher Sicht die Wohnnutzung mit ihren spezifischen Belangen grundsätzlich nicht in Einklang mit dem Dokumentationswert des Hochbunkers und unter Erhalt

der Kulturdenkmaleigenschaft umgesetzt werden kann. Bei der Umsetzung des Vorhabens sei der Verlust der Kulturdenkmaleigenschaft die Folge.

Damit stand die Entscheidung im Ermessen der höheren Denkmalschutzbehörde, die nach Abwägung der öffentlichen Belange zu dem Ergebnis kam, dass die Interessen der Landeshauptstadt Stuttgart das öffentliche Interesse am Erhalt des Kulturdenkmals im vorliegenden Fall überwiegen.

Die erforderliche denkmalschutzrechtliche Zustimmung, verbunden mit dem Verlust der Denkmaleigenschaft bei Realisierung des Projektes, konnte daher mit den geforderten Nebenbestimmungen erteilt werden, die sich im Wesentlichen auf Dokumentationspflichten beschränken.

9. Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Hierbei gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich. Dennoch wurden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und werden in die Abwägung eingestellt. Sie sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt (Anlage 3).

10. Finanzielle Auswirkungen/Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM

Der Stadt entstehen durch die Planungen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin hat sich im Vertrag vom 20. Juni 2016/29. Juli 2016 zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück am 23. Juni 2021 von der Landeshauptstadt Stuttgart erworben. Die Erwerbsvormerkung wurde am 8. Juli 2021 im Grundbuch eingetragen.

Aufgrund der Änderung des Planungsrechts entsteht ein Planungsvorteil. Daher kommt das SIM zum Tragen. Detaillierte Regelungen und Verpflichtungen für den geförderten Wohnungsbau wurden im Kaufvertrag geschlossen. Von den insgesamt 8 Wohnungen werden 4 „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus mit einer Grundstücksverbilligung der Stadt entstehen. Die Verpflichtung zum Bau von Sozialmietwohnungen (SMW) gemäß der SIM-Konditionen ist in dem Vorhaben aufgrund der zu geringen Bruttogeschossfläche Wohnen nicht gegeben.

Die Sickstraße ist in diesem Bereich bislang lediglich im Teilausbau hergestellt. Deren endgültige Herstellung wird zu einem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen.

Die Höhe des Mittelrückflusses und dessen Zeitpunkt können derzeit noch nicht angegeben werden. Der künftige Kanalbeitrag und der künftige Erschließungsbeitrag sind im Kaufpreis des Kaufvertrages vom 23. Juni 2021 enthalten. Der Kanalbeitrag und der Erschließungsbeitrag sind somit nicht mehr zu entrichten.

Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, dass auf dem angrenzenden städtischen Flurstück 9905/1 (Johann-Friedrich-von-Cotta-Schule, Sickstraße 165, 167) Abstandsflächenbaulasten übernommen werden. Des Weiteren ist es erforderlich, dass die aktuell bestehende Zufahrt der Schule über das Grundstück des Hochbunkers, Flurstück 9905, Sickstraße 171, auf das Flurstück 9905/1 verlegt wird und die bestehende Baulast gemäß Baulastenblatt 5543, Überfahrtsrecht über das Flurstück 9905, gelöscht wird.

Das Schulverwaltungsamt als verwaltendes Amt des städtischen Flurstücks 9905/1 stimmte mit Schreiben vom 27. April 2017 der Übernahme der Abstandsflächenbaulast sowie der Verlegung der Zufahrt und der Löschung der bestehenden Baulast gemäß Baulastenblatt 5543, Überfahrtsrecht über das Flurstück 9905, zu. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Zufahrt auf dem Flurstück 9905/1 nach Vorgaben des Schulverwaltungsamtes auf eigene Kosten herzustellen.