

Stuttgart, 19.06.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299)
im Stadtbezirk Bad Cannstatt
- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Bad Cannstatt Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich öffentlich	02.07.2019 10.07.2019 16.07.2019

Beschlussantrag

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) im Stadtbezirk Bad Cannstatt und die Begründung, jeweils mit Datum vom 8. Oktober 2018, sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Kurzfassung der Begründung

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

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.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen als Carports mit begrünten Dachflächen nördlich des Gebäudes als Senkrechtparker angeordnet werden. Die zur Herstellung der Stellplätze notwendige Fläche zwischen dem Grundstück und der Zuckerbergstraße wird der Bauherr noch von der Stadt erwerben.

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 Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 20. Dezember 2011 einstimmig die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Ca 299) im Stadtbezirk Bad Cannstatt beschlossen (GRDs 1209/2011).

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an Weinberge war es erforderlich, einen ausreichenden Abstand zwischen den bewirtschafteten Rebflächen und der Wohnnutzung herzustellen, um Belästigungen der zukünftigen Bewohner zu vermeiden und die weitere Nutzung durch die Weinbauern zu ermöglichen. Erst nach langwierigen Verhandlungen ist es dem Vorhabenträger gelungen, entsprechende Rebflächen zu erwerben, die zukünftig in einem Abstand von 20 m nicht mehr bewirtschaftet werden.

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 werden. 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).

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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).

Weiteres Vorgehen

Die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass der Vorhabenträger als Veranlasser der Planung die Planungskosten sowie die Kosten für ggf. im Zuge der Planung erforderliche Gutachten und Untersuchungen zu übernehmen hat.

Das Bunkergrundstück und das angrenzende städtische Flst. 7010/1 diene bisher der Erschließung der südlichen Weinberge. Die Erschließung der südlich des Hochbunkers gelegenen Weinberge muss nach Umnutzung des Hochbunkers neu geregelt werden. Es ist deshalb vorgesehen, dass der von Osten kommende Feldweg (Flst. 7029) verlängert wird. Bis zur Herstellung dieser Verlängerung des Feldweges erklärt sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag bereit, eine Zufahrt zu den Weinbergen westlich des Plangebiets zu dulden. Dies ist möglich, da der Vorhabenträger Eigentümer der angrenzenden Weinbergflurstücke ist.

Über Kosten können derzeit keine Aussagen gemacht werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Ref. T, Ref. WFB, Ref SOS

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 8. Oktober 2018
3. Bebauungsplanentwurf vom 8. Oktober 2018
4. Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 8. Oktober 2018
5. Berichtigung Flächennutzungsplan vom 8. Oktober 2018
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
7. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
8. Auszug aus dem Masterplan Landschaftspark Neckar
9. Entwurf Durchführungsvertrag
10. Antragsunterlagen zum VEP vom 25. Juli 2018 (verkleinert, unmaßstäblich)
11. Stellungnahme von aktiv GmbH zum Vorkommen besonders und streng geschützter Arten vom 16. April 2018

.....
SW 0 Geschützte Daten

Ausführliche Begründung

Übersicht:

1. Planungsanlass, Planungsziel
2. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Beteiligung der Behörden
4. Gestaltungsbeirat
5. Auslegung
6. Finanzielle Auswirkungen
7. SIM
8. Städtebaulicher Vertrag - Durchführungsvertrag
10. Flächenbilanz

1. Planungsanlass, Planungsziel

Der Hochbunker soll zu Wohnzwecken umgebaut werden. So kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne dass größere infrastrukturelle Maßnahmen getroffen werden müssen. Zudem erfährt das Grundstück und die Umgebung durch die Umnutzung des Hochbunkers eine Aufwertung. Ein noch längerer Leerstand würde sich langfristig negativ auf das Erscheinungsbild und den Zustand des Gebäudes und somit auch auf die Umgebung auswirken.

Geplant sind 5 Wohnungen mit jeweils ca. 130 m² und variablen Grundrissen. Dazu ist es notwendig, Öffnungen in die 1,10 m dicken Betonwände des Hochbunkers zu schneiden. Außerdem sind Balkone auf der Südseite Richtung Neckartal vorgesehen.

Da der gültige Bebauungsplan Zuckerbergstraße Cannstatt (1987/021) für den Geltungsbereich Hochbunker und öffentliche Grünanlage mit Wegen festsetzt, ist eine Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich. Im wirkungsvollen Flächennutzungsplan Stuttgart ist die Fläche als Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark dargestellt. Um die geplante Nutzung realisieren zu können, ist für den Bereich Wohnbaufläche darzustellen.

Die Planung erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Berichtigung des Flächennutzungsplans (FNP).

2. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20. Dezember 2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) beschlossen (GRDRs 1209/2011). Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 14. Dezember 2011 der GRDRs 1209/2011 zugestimmt, mit 10 Ja-, 5 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Weise durchgeführt, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 13. Januar 2012 bis 26. Januar 2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Bad Cannstatt öffentlich einzusehen waren. Während dieser Zeit gingen drei schriftliche Anregungen ein.

Gelegenheit zur Äußerung wurde am 19. Januar 2012 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt gegeben. Der Erörterungstermin wurde von 9 Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen. Neben allgemeinen Fragen wurden konkrete Anregungen zur Planung vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen sind mit Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist abgeschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden. Eine Übersicht sämtlicher Anregungen der Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme der Verwaltung befindet sich in Anlage 7.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB informiert. Über die eingehenden Stellungnahmen wird – soweit erforderlich – beim Satzungsbeschluss berichtet.

4. Gestaltungsbeirat

Aufgrund der optischen Fernwirkung des Hochbunkers wurde das Vorhaben am 24. Januar 2017 mit dem Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Stuttgart diskutiert. Der Gestaltungsbeirat weist daraufhin, dass der Hochbunker markant an der Hangkante des Zuckerbergs liegt. Als Element, das bewusst auf die Topografie und die benachbarte Siedlung Bezug nimmt, bereichert und prägt er den Ort und das Landschaftsbild. Eine Herausforderung liegt auch darin, eine neue Nutzung in ein geschichtlich vorbelastetes Gebäude einzufügen.

Die von der Bauherrschaft präsentierten Vorschläge verweisen genau auf diese Herausforderungen. Der Gestaltungsbeirat dankt den Projektverfassern für die bisher geleistete Arbeit und den Mut, sich einer solchen anspruchsvollen Aufgabe zu stellen.

Er ist ebenso wie die Bauherrschaft der Meinung, dass die spezifische Ausgangslage, die ursprüngliche Nutzung als fensterloser Schutzbunker und die geplanten großzügigen Geschosswohnungen ein enormes gestalterisches Potential bergen. Ziel müsste es sein, das Alte und das Geplante zu einem stimmigen architektonisch-konstruktiven Neuen zu entwickeln, welches der Eigenart und Wirkung des Orts und des vorhandenen Gebäudes entspricht.

In diesem Zusammenhang verlangen die neuen Fensteröffnungen und die energetischen Anforderungen einen innovativen Umgang mit der Bausubstanz. Meterdicke Betonwände und Decken erfordern gekonnte Entwurflösungen. Auch das charakteristische Zeltdach, das als identitätsstiftendes Merkmal des alten Hochbunkers weithin sichtbar ist, muss mit großer architektonischer Sorgfalt behandelt werden. Sowohl die vorgeschlagenen neuen Dachfenster, die Variante mit Flachdach, aber auch das Anheben des gesamten Daches konnten noch nicht überzeugen.

Die Anregungen des Gestaltungsbeirats wurden größtenteils aufgenommen und die Pläne entsprechend geändert. So wurde auf die Variante mit Flachdach verzichtet. Man einigte sich darauf, dass das Dach in seiner bestehenden Form angehoben werden kann, sodass ein zusätzliches Geschoss entsteht. Dabei wird darauf geachtet, dass die dadurch neu entstehende Brüstung farb- und materialmäßig der Außenfassade des Hochbunkers angepasst wird. Durch das zusätzliche Geschoss ist gewährleistet, dass die Dachfläche von Dachflächenfenstern und sonstigen Aufbauten völlig freigehalten werden kann.

5. Auslegung

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 8. Oktober 2018 dargestellt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2).

Sie und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans samt Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25. Juli 2018 sowie die folgenden bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind öffentlich auszulegen:

- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 14. Februar 2012
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 16. April 2018
- Antragsunterlagen zum VEP vom 25. Juli 2018
- umweltrelevante Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Eigentümer bzw. Bewirtschafter der Weinberge Flst. 6958, 6959, 6960 und 6961 fahren bisher über das Hochbunkergrundstück Flst. 7009 und über das städt. Flst. 7010/1 zu ihren Flurstücken zu. Diese Erschließung der südl. des Hochbunkers gelegenen Weinberge ist weder durch Grunddienstbarkeit noch durch Baulast gesichert. Die Weinbauern berufen sich auf das Notwegerecht.

Nach der Umnutzung des Hochbunkers ist diese Erschließung so nicht mehr möglich.

Eine mögliche Lösung wäre der Ausbau und die Weiterführung des von Osten kommenden und heute als Sackgasse endenden Feldweges (Flst. 7026 und 7010/1) durch die Landeshauptstadt Stuttgart. Diese Wegeführung ist im Bebauungsplan 1987/21 so vorgesehen und entspricht dem Konzept „Landschaftspark Neckar Stuttgart“, das hier einen Weg entlang der Hangkante des Zuckerberges vorsieht.

Bis zur Herstellung dieses Weges durch die Landeshauptstadt Stuttgart bietet der Vorhabenträger unabhängig vom Bebauungsplanverfahren eine Zufahrtsmöglichkeit westlich des Hochbunkergrundstücks an. Diese Lösung ist alternativ möglich, da der Vorhabenträger Eigentümer der westlich angrenzenden Flurstücke ist. Sie wird im Durchführungsvertrag geregelt.

7. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Am 24. März 2011 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart den Beschluss zur Einführung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells gefasst.

Da jedoch bereits lange vor diesem Datum Gespräche mit dem Investor über die Umnutzung des Hochbunkers geführt wurden und es sich auch nur um 5 Wohnungen handelt, soll das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) hier nicht angewandt werden. Nach den Grundsätzen des SIM wäre eine Wohnung für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Aufgrund der hohen Aufwendungen für den Umbau des Hochbunkers ist davon auszugehen, dass die Obergrenze der Baukosten für den geförderten Wohnungsbau überschritten wird. Auch deshalb ist von einer Anwendung des SIM abzusehen.

Allerdings wurde im Planungsverfahren darauf geachtet, dass die Maßgaben des SIM in Bezug auf städtebauliche, grünordnerische sowie klimawirksame Mindestqualitätsstandards berücksichtigt wurden.

8. Städtebaulicher Vertrag – Durchführungsvertrag

Vor dem Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen, in dem u. a. eine Verpflichtung zur Durchführung der Baumaßnahme, Regelungen zu den zulässigen Nutzungen sowie zur Gestaltung der Fassade und der Freiflächen enthalten sind.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages wird mit ausgelegt (siehe Anlage 9).

9. Umweltbelange

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Auf die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 8. Oktober 2018 ausführlich eingegangen (Anlage 2).

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches

ca. 660 m²