

Stuttgart, 05.12.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Park der Villa Berg - ehem. Betriebshof Sickstraße, Stuttgart-Ost (Stgt 281.1) - Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO ohne Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	20.12.2016 22.12.2016

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Park der Villa Berg - ehem. Betriebshof Sickstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 281.1) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 12. Juli 2016 mit Begründung gleichen Datums gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung ohne Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt (Anlage 3).

**Kurzfassung der Begründung**

Der Gemeinderat hat am 24.07.2013 (GRDrs 684/2013) einen Grundsatzbeschluss zum Erwerb der Villa Berg und der Fernsehstudios gefasst. Das Bestreben der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, die Villa Berg zu sanieren und einer öffentlichen Nutzung zuzuführen sowie die Fernsehstudios zurückzubauen und die Parkanlage in Anlehnung an die historische Wege- und Achsenkonzeption wiederherzustellen.

Mit Beschluss vom 10.04.2014 (GRDrs 28/2014) wurde das bestehende Sanierungsgebiet Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach - um den Park der Villa Berg einschließlich seiner Bebauung erweitert.

Mit Beschluss vom 16.07.2015 (GRDRs 527/2015) stimmte der Gemeinderat einer Einigung zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Investor zum Erwerb der Villa Berg und der Fernsehstudios zu. Im Gegenzug erhielt der Investor als Ersatzgrundstück für den im Bereich der ehemaligen Fernsehstudios nicht möglichen Wohnungsbau das ca. 3 770 m<sup>2</sup> große Gelände des Betriebshofs des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes am südlichen Parkrand an der Sickstraße zur Realisierung von Wohnungsbau.

Der Betriebshof des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes an der Sickstraße soll verlegt werden. Zunächst erfolgt eine interimistische Verlagerung in den Bereich der ehemaligen SWR-Gebäude. Eine endgültige Verlagerung erfolgt, laut Mitteilungsvorlage Nr. 1307/2015 im UTA am 01.12.2015, auf den Standort Deckerstraße. Auf der hierdurch frei werdenden Fläche sollen Wohnungen realisiert werden, um der hohen Nachfrage an Wohnungen in Stuttgart gerecht zu werden. Da die Inhalte der zukünftigen Nutzung der Fläche des bisherigen Betriebshofs bereits feststehen und dieser Bereich daher zügig entwickelt werden kann und hier dringend benötigter Wohnraum entstehen soll, wird dieser Teil des Geltungsbereichs vorrangig als Teilbereich „Park der Villa Berg - ehem. Betriebshof Sickstraße (Stgt 281.1)“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB weitergeführt. Der Bebauungsplan für den Bereich des Parks sowie der Villa Berg, des Fernsehstudios und des Funkstudios wird weitergeführt, wenn die genaue zukünftige Nutzung hierfür feststeht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die Villa Berg, die ehemaligen Fernsehstudios und das Funkstudio als „Gemeinbedarfsfläche für Gebäude für Kultur und Versammlung“ dar. Die übrigen Flächen sind als Grünflächen, Parkanlage, Landschaftspark dargestellt. Der geplante Umbau und die Umnutzung der Villa Berg sowie die Wiederherstellung des Parks auf der Fläche der ehemaligen Fernsehstudios sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Ebenfalls ist die Realisierung einer Wohnbebauung auf dem Gelände des Betriebshofs des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes an der Sickstraße nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens Stgt 281.1 auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Das nordöstliche Baufenster rückt bis auf ca. 15 m an eine seit 2011 bestehende (Schul-) Sportanlage heran. Der entstehende Immissionskonflikt kann bei einer viergeschossigen Bebauung durch bauliche Maßnahmen wie durch eine Lärmschutzwand nicht mit verhältnismäßigen Mitteln gelöst werden.

Die Nutzung für Schulsport bzw. für Sport, der dem Schulbetrieb zugerechnet werden kann, wird in der Sportanlagenlärmschutzverordnung privilegiert:

Die zuständige Behörde soll von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, soweit der Betrieb einer Sportanlage dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen an Hochschulen dient. Diese Privilegierung kann nach Rücksprache beim Amt für Umweltschutz herangezogen werden, da alle technischen, baulichen und organisatorischen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit ausgeschöpft sind. Die Sportanlage wird derzeit aufgrund einer Amtsleitungsentscheidung des Schulverwaltungsamts überwiegend schulisch genutzt. Eine Nutzung des Sportplatzes von Kindern außerhalb des Schulbetriebs sollte jedoch aus Sicht des Schulverwaltungsamts mittel- bis langfristig möglich bleiben.

Die Nutzung des Sportplatzes außerhalb des Schulbetriebes ist durch das heranrückende Wohngebäude zukünftig nur noch eingeschränkt möglich. Die entstehende Einschränkung der Nutzung des Sportplatzes außerhalb des Schulbetriebes wird zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Kauf genommen.

### **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.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen. In der näheren Umgebung (Sickstraße 171) ist demnächst eine Bebauungsplanänderung vorgesehen. Die festzusetzende Grundfläche von beiden Verfahren zusammen wird jedoch ebenfalls unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen.

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 bedürfen.

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

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen keine Kosten, weil kein Grunderwerb erforderlich ist.

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) findet gemäß Beschluss des Gemeinderats zur GRDRs 527/2015 (Villa Berg – Einigung mit dem derzeitigen Eigentümer) keine Anwendung.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
3. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 12. Juli 2016
4. Bebauungsplanentwurf vom 12. Juli 2016 (verkleinert)
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
7. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Lageplan zur Teilung des Geltungsbereichs
9. FNP Berichtigung vom 12. Juli 2016

.....  
SW 0 Geschützte Daten (nur für Mitglieder des Gemeinderats)

## **Ausführliche Begründung**

### **1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 28. Juli 2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Park der Villa Berg (Stgt 281) aufzustellen (GRDRs 282/2014).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss und der Übersichtsplan Park der Villa Berg des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 21. Mai 2014 in der Zeit vom 14. August bis einschließlich 28. September 2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 17. September 2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. 4 Bürgerinnen/Bürger waren anwesend. Die vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen sind mit Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 7 dargestellt. Sie konnten berücksichtigt werden bzw. betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplans Park der Villa Berg - ehem. Betriebshof Sickstraße (Stgt 281.1).

### **2. Teilung des Geltungsbereichs**

Der Betriebshof des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes an der Sickstraße soll verlegt werden. Zunächst erfolgt eine interimistische Verlagerung in den Bereich der ehemaligen SWR-Gebäude. Eine endgültige Verlagerung erfolgt, laut Mitteilungsvorlage Nr. 1307/2015 im UTA am 1. Dezember 2015 auf den Standort Deckerstraße. Auf der hierdurch frei werdenden Fläche sollen Wohnungen realisiert werden, um der hohen Nachfrage an Wohnungen in Stuttgart gerecht zu werden. Da die Inhalte der zukünftigen Nutzung der Fläche des bisherigen Betriebshofs bereits feststehen und dieser Bereich daher zügig entwickelt werden kann und hier dringend benötigter Wohnraum entstehen soll, wird dieser Teil des Geltungsbereichs vorrangig als Teilbereich „Park der Villa Berg - ehem. Betriebshof Sickstraße (Stgt. 281.1)“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB weitergeführt. Der Bebauungsplan für den Bereich des Parks sowie der Villa Berg, des Fernsehstudios und des Funkstudios wird weitergeführt, wenn die genaue zukünftige Nutzung hierfür feststeht.

### **3. Bezirksbeirat**

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Ost stimmte dem Auslegungsbeschluss (GRDRs. 602/2016) am 21. September 2016 zu (14 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen).

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Ost bat in selbiger Sitzung die Verwaltung, den Sportplatz im Bereich der Johann-Friedrich-von-Cotta-Schule dauerhaft, zu den für Sportplätze üblichen Zeiten, für die außerschulische Nutzung zur Verfügung zu stellen (15 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen).

Die Nutzung des Sportplatzes außerhalb des Schulbetriebes ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nur noch eingeschränkt möglich. Die entstehende Einschränkung der Nutzung des Sportplatzes außerhalb des Schulbetriebes wird zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Kauf genommen (siehe hierzu Punkt 8. Immissionsschutz).

#### **4. Öffentliche Auslegung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 27. September 2016 einstimmig die Teilung des Geltungsbereichs und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung sowie folgende wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Naturschutz und Landschaftspflege, Immissionsschutz, Bodenschutz, Energie, Stadtklima, Verkehrslärm/Luftschadstoffe lagen vom 14. Oktober 2016 bis zum 14. November 2016 – je einschließlich – beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich aus:

- Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 18. September 2015 und 3. Mai 2016,
- Stellungnahmen des Regierungspräsidiums vom 19. August 2015, 22. September 2015, 18. April 2016 und 12. Mai 2016,
- Stellungnahmen, die im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen vorgebracht.

#### **5. Begründung zum Bebauungsplan**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 12. Juli 2016 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 3).

#### **6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen konnten berücksichtigt werden. Sie sind mit den Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls durchgeführt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen konnten berücksichtigt werden. Sie sind mit den Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung von § 4a Abs. 3 BauGB nochmals gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und gebeten, zur Planung erneut Stellung zu nehmen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine weiteren Anregungen und Bedenken, die über die davor liegenden Beteiligungen hinausgehen, vorgebracht.

## **7. 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 sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Sie sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Für das Plangebiet wurden im Jahr 2016 artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden außerhalb des Geltungsbereiches Strukturen festgestellt, die Lebensstätten für besonders geschützte Vogelarten bieten. Darüber hinaus werden diese Strukturen von Fledermäusen genutzt. Im Plangebiet wurden lediglich einige wenige, allgemein häufige und anpassungsfähige Vogelarten festgestellt. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8. Immissionsschutz**

Das nordöstliche Baufenster rückt bis auf ca. 15 m an eine seit 2011 bestehende (Schul-) Sportanlage heran. Der entstehende Immissionskonflikt kann bei einer viergeschossigen Bebauung durch bauliche Maßnahmen wie durch eine Lärmschutzwand nicht mit verhältnismäßigen Mitteln gelöst werden.

Die Nutzung für Schulsport bzw. für Sport, der dem Schulbetrieb zugerechnet werden kann, wird in der Sportanlagenlärmschutzverordnung privilegiert:

Die zuständige Behörde soll von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, soweit der Betrieb einer Sportanlage dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen an Hochschulen dient.

Diese Privilegierung kann nach Rücksprache beim Amt für Umweltschutz herangezogen werden, da alle technischen, baulichen und organisatorischen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit ausgeschöpft sind.

Die Sportanlage wird derzeit aufgrund einer Amtsleitungsentscheidung des Schulverwaltungsamts überwiegend schulisch genutzt. Eine Nutzung des Sportplatzes von Kindern außerhalb des Schulbetriebs sollte jedoch aus Sicht des Schulverwaltungsamts mittel- bis langfristig möglich bleiben.

Die Nutzung des Sportplatzes außerhalb des Schulbetriebes ist durch das heranrückende Wohngebäude zukünftig nur noch eingeschränkt möglich. Die entstehende Einschränkung der Nutzung des Sportplatzes außerhalb des Schulbetriebes wird zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Kauf genommen.

## **9. Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen keine Kosten, weil kein Grunderwerb erforderlich ist.

Nachdem der Bebauungsplan keine Straßen-/Wegebaumaßnahmen vorsieht, sind erschließungsbeitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.

Die Sickstraße ist im betroffenen Bereich bislang noch nicht erstmalig endgültig hergestellt und erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet. Hergestellt und abgerechnet wurde bislang nur ein Teilbereich der Sickstraße.

Gemäß dem Grundstückskaufvertrag zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Investor vom 10. Dezember 2015 wird das Grundstück Sickstraße erschließungs- und kanalbeitragsfrei übergeben.