

Ausführliche Antragsbegründung

1. Planungsziel
2. Gestaltungsbeirat
3. Verfahren/Änderung FNP
4. Aufstellungsbeschluss/Auslegungsbeschluss
5. Beteiligung der Öffentlichkeit
6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
7. Begründung
8. Redaktionelle Änderung/Änderungen Textteil und Begründung
9. Umweltbelange
10. Durchführungsvertrag
11. Planungsvorteil
12. Finanzielle Auswirkungen
13. Flächenbilanz/Kennziffern

1. Planungsziel

Der Hochbunker Zuckerbergstraße 80 in Stuttgart- 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.

2. 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.

3. Verfahren/Änderung FNP

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).

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 lang-

wierigen Verhandlungen ist es dem Vorhabenträger gelungen, entsprechende Reblflächen 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).

4. Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20. Dezember 2011 einstimmig die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Ca 299) beschlossen (GRDrs 1209/2011). Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 14. Dezember 2011 der Planung zugestimmt.

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat am 16. Juli 2019 einstimmig beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung öffentlich auszulegen (GRDrs 428/2019). Zuvor hat der Bezirksbeirat Bad Cannstatt am 10. Juli 2019 dem Auslegungsbeschluss einstimmig zugestimmt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 13. Januar 2012 bis 26. Januar 2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Bad Cannstatt eingesehen werden. Der Erörterungstermin fand am 19. Januar 2012 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt statt. Die Anregungen aus dem Erörterungstermin sowie die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt. Es wurden Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung vorgebracht. Die Anregungen konnten nur in Teilen berücksichtigt werden.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 9. August bis 25. September 2019. Neben dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB umweltbezogene Stellungnahmen sowie Gutachten für die Dauer von 31 Tagen öffentlich ausgelegt. Es lag kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordert hätte. Es handelt sich um ein vergleichsweise kleines Plangebiet; der Umfang der Festsetzungen ist überschaubar.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen drei Stellungnahmen ein. Auf eine Anregung hin wurde ein Schallgutachten erstellt und der Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen ergänzt. Weiter wurden die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag angepasst. Auf eine weitere Anregung hin wurde die Erschließung der umliegenden Weinbaugrundstücke im Durchführungsvertrag und in der Begründung präzisiert. Die im Rahmen der öffentlichen

Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und eine ergänzende Stellungnahme sind in Anlage 7 mit einer Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt. Die Anregungen der Öffentlichkeit konnten nur teilweise berücksichtigt werden.

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 09. April 2021 bis 10. Mai 2021 statt. Die erneute öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) ausschließlich im Internet statt. Neben dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Entwurf des Durchführungsvertrags wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB umweltbezogene Stellungnahmen sowie Gutachten für die Dauer von 31 Tagen öffentlich ausgelegt. Als zusätzliches Informationsangebot gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG konnten die genannten Unterlagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen nach telefonischer Anmeldung eingesehen werden.

Es lag kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordert hätte. Es handelt sich um ein vergleichsweise kleines Plangebiet; der Umfang der Festsetzungen einschließlich der Ergänzungen ist überschaubar. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme ist in Anlage 11 mit einer Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt. Die Anregungen konnten überwiegend nicht berücksichtigt werden.

6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19. Januar 2012 und ist in der Anlage 8 dokumentiert. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. August 2019 parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung sind in Anlage 9 dargestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Erneute Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 09. April 2021 erneut beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung sind in Anlage 12 dargestellt. Bei der erneuten Beteiligung wurden keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die Änderungen erforderlich gemacht hätten.

7. Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 8. Oktober 2018/10. Februar 2021/12. Mai 2021 dargelegt (Anlage 2).

8. Redaktionelle Änderungen/Änderungen Textteil und Begründung

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

- 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 war eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 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.

9. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hochbunker Zuckerbergstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Sie werden nachfolgend zusammengefasst. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 15n „Zuckerberg Muckensturm“. Eine Anpassung der Grenze des LSG ist nicht erforderlich. Die Planung umfasst die Umnutzung des bestehenden ehemaligen Bunkerbauwerks mit nur geringfügigen Veränderungen des Gebäudeäußeren und der Außenflächen. Da das Grundstück und das Gebäude aufgrund der Umnutzung insgesamt eine Aufwertung erfährt, die sich positiv auf die Umgebung auswirkt, liegt bei der ge-

planten Maßnahme ein öffentliches Interesse vor. Eine Befreiung von den Festsetzungen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) wurde von der zuständigen Behörde, Amt für Umweltschutz, in Aussicht gestellt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) ist im Bauantragsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan verbindlich abzustimmen.

Reblagen/Immissionsschutz

Auf den angrenzenden Flurstücken westlich und südlich des Hochbunkers wird bisher Weinbau betrieben.

Unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung eines 20 m Abstands der Wohnbebauung ab Hausgrund von Intensivkulturen (so auch Rebflächen) keine Gesundheitsgefährdung oder Belästigung durch die bei der Ausbringung unvermeidliche Abtrift bei den im Weinbau üblichen Bewirtschaftungsmethoden anzunehmen ist.

Im Durchführungsvertrag ist deshalb geregelt, dass die Rebstöcke auf den Grundstücken 7003 bis 7008 in einem Schutzstreifen von 20 m dauerhaft zu entfernen sind. Der Vorhabenträger ist dazu privatrechtlich berechtigt.

Da die Weinbaubewirtschaftung auf Flurstück 7002 ohne die Entfernung von Rebstöcken weiter erfolgen soll, wurde dieser Sachverhalt gutachterlich untersucht. Es handelt sich um 7 Rebstöcke an der Nord-Ost Ecke des Grundstücks 7002, bei denen lediglich ein Abstand von ca. 17 m vorliegt. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass nach Einschätzung der rechtlichen und sachlichen Gegebenheiten eine Umnutzung des Hochbunkers als Wohnraum trotz der weiteren weinbaulichen Nutzung des Grundstücks 7002 erfolgen kann.

Artenschutz

Eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich. Durch fachgutachterliche Begehung im April 2018 und Sommer 2019 wurde nachgewiesen, dass in oder an dem Bauwerk keinerlei Hinweise von Brutstätten von Tieren jeglicher Art vorhanden sind. Somit kann davon ausgegangen werden, dass gem. § 7 BNatSchG weder besonders, noch streng geschützte Tierarten dieses Bauwerk aktuell als Habitat nutzen. Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ist eine dann aktuelle Begutachtung vorzunehmen. Gegebenenfalls sind neue Erkenntnisse zu berücksichtigen und erforderliche Maßnahmen umzusetzen.

Bodenschutz

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verändert. Da der Standort des Gebäudes unverändert bleibt und die Parkplätze im schon bislang versiegelten Bereich angelegt werden, ist eine Bilanzierung

nach Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) nicht erforderlich. Es sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altlasten

Informationen über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Wasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg.

Stadtklima/Lufthygiene

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist das Plangebiet und dessen Umgebung durch sehr geringe Veränderungen der Windströmungen und intensive nächtliche Kalt- und Frischluftproduktion charakterisiert. Die Flächen übernehmen bedeutende klimarelevante Funktionen. Gegenüber Nutzungsintensivierungen besteht eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit. Da das planerische Konzept jedoch nur eine Umnutzung vorsieht und die Dachanhebung als nicht wesentlich eingestuft ist, sind negative Auswirkungen nicht zu befürchten.

Im Plangebiet werden derzeit Stickstoffdioxidimmissionen (NO_2) von $29 \mu g/m^3$ im Jahresmittel ermittelt. Demnach wird in dem zu betrachtenden Bereich keine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV berechnet, jedoch wird das vom Gemeinderat beschlossene strengere Umweltqualitätsziel Luft für das NO_2 - Jahresmittel überschritten.

Verkehrslärm

Die Belange des Lärmschutzes gegenüber Verkehrslärm sind hier nicht betroffen. Die Straße ist eine Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr. In den Lärmkartierungen ist diese Straße nicht aufgeführt. Die Verkehrszahlen sind also entsprechend niedrig, so dass kein zusätzlicher Lärmschutz vorgesehen werden muss. Vom Vorhaben selbst wird kein nennenswerter Verkehr erzeugt, der auf die Umgebung einwirkt.

Anlagenlärm

Das Hochbunkergrundstück grenzt östlich an das Flurstück 7010, das im Bebauungsplan Zuckerbergstraße Cannstatt (1987/21) als MD (Dorfgebiet) festgesetzt ist. Das Gebäude Zuckerbergstraße 82, auf diesem Flurstück wurde 1986 als landwirtschaftliches Gebäude mit zwei Betriebswohnungen genehmigt.

Die Immissionsrichtwerte eines MD-Gebietes entsprechenden Immissionsrichtwerten eines MI-Gebietes (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts). Für die Wohnnutzung im Hochbunker wird immissionsschutzrechtlich ebenfalls dieser Schutzanspruch angesetzt, wodurch zum einen gesundheitlich zuträgliche Wohnverhältnisse vorliegen und zum anderen die landwirtschaftlichen Nutzungen auf dem angrenzenden Flurstück im rechtlich zulässigen Umfang weiterhin ermöglicht wurden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet und zugunsten des angrenzenden Betriebs im Dorfgebiet sind im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt zum Teil im Bereich einer Archäologischen Fundstelle. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen aufgenommen.

10. Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB sind Regelungen im Wesentlichen getroffen über:

- Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten;
- Duldung eines öffentlichen Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf dem Flst. 7009 im Plangebiet;
- Begrünung der Freiflächen;

- Farb- und Materialgebung der Fassade und des Daches;
- Durchführung der Baumaßnahme innerhalb einer bestimmten Frist und Sicherung der Durchführung
- Erschließung
- Temporäre Nutzung angrenzender Flächen des Vorhabenträgers als Zufahrt zu den südlich gelegenen Weinbergen und Flst. 7010/1.
- Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen zugunsten des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs und zum Schutz der Wohnbebauung
- Sicherung von Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Spritzmittelabdrift durch Weinbaubewirtschaftung

11. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt nach Angaben des Stadtmessungsamts rund 985.000 Euro.

12. Finanzielle Auswirkungen

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

Das Bunkergrundstück und das angrenzende städtische Flst. 7010/1 diene 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 durch die Stadt erklärt sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag bereit, eine Interimszufahrt zu den Weinbergen westlich des Plangebiets auf eigene Kosten herzustellen und zu dulden. Die Kosten für die neue Erschließung über die städtischen Flächen sollen mit städtischen Mitteln finanziert werden. Über die Höhe der Kosten können derzeit noch keine Aussagen gemacht werden.

13. Flächenbilanz/Kennziffern

- Größe des Baugrundstücks: 660 m²
- Anzahl der Stellplätze: 5 Stpl.
- Anzahl der Fahrradstellplätze: 10 Stpl.
- Wohnungen Anzahl: 5 mit einer Größe von ca 130 m²/WE