

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt

Begründung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Übersicht

1. Plangebiet

- 1.1 Beschreibung des Plangebiets
- 1.2 Bestand

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1. Erfordernis der Planaufstellung
- 2.2. Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.3. Verfahren
- 2.4. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

3. Planinhalt

- 3.1. Städtebauliches Konzept
- 3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen
- 3.3. Erschließung und Parkierung
- 3.4. Ver- und Entsorgung

4. Umweltbelange

5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostentragung

6. Planungsdaten

1. Plangebiet

1.1. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Bad Cannstatt, Stadtteil Steinhaldenfeld. Es umfasst das Flurstück 7009, Zuckerbergstraße 80 und Teile des Flurstücks 7040 (Zuckerbergstraße).

Die Teilfläche von Flst. 7040 (Zuckerbergstraße), die nördlich an das Flst. 7009 angrenzt, wird der Vorhabenträger noch zur Herstellung der notwendigen Stellplätze von der Stadt erwerben.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 660 m².

1.2. Bestand

Der Hochbunker wurde im zweiten Weltkrieg errichtet und noch bis 1961 als Notunterkunft genutzt. Nachdem er kurzzeitig einem Künstler als Lager diente, steht er nun schon seit geraumer Zeit leer.

Die Pläne und die Standorte der Hochbunker in Stuttgart wurden damals mit dem Architekten Prof. Paul Bonatz abgesprochen. Auf seine Initiative sollten die oberirdischen Luftschutzbauten alle mit Werksteinen verkleidet werden, damit sie sich so besser in das Stadtbild integrieren.

Alle Stuttgarter Hochbunker sollten nach seinen Plänen eine Fassade aus rotem Sandstein erhalten. Bei einigen Hochbunkern, wie in der Wolfbuschsiedlung im Stadtbezirk Weilimdorf oder dem Sickbunker im Stadtbezirk Untertürkheim, ist dies auch verwirklicht worden.

Bei der Gestaltung des Zuckerbergbunkers hatte Prof. Paul Bonatz als einzigem Hochbunker Gauinger Travertin vorgesehen. Es sind nur wenige Steine tatsächlich angebracht worden. Diese kann man heute noch als Fries rund um den Eingang sehen. Möglicherweise sollte dies einen Bezug zu dem hellen Muschelkalk aus dem Neckartal herstellen.

Der Hochbunker ist nicht in der Liste der Kulturdenkmale eingetragen.

Die Wände des Hochbunkers haben eine Stärke von 1,10 m.

Die im Geltungsbereich nördlich des Hochbunkers gelegene Teilfläche des städtischen Flurstücks 7040 ist zurzeit noch als Schotterfläche hergestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Hochbunker soll zu Wohnzwecken umgebaut werden.

Da der gültige Bebauungsplan Zuckerbergstraße Cannstatt (1987/21) Hochbunker und öffentliche Grünanlage mit Wegen festsetzt, ist eine Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich. Die Planung erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2.2. **Geltendes Recht und andere Planungen**

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Grundstück Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark dar. Der Landschaftsplan beinhaltet ebenso diese Darstellung.

Um das Vorhaben realisieren zu können, wird im VEP festgesetzt, dass das Vorhaben dem Wohnen dient. Der Flächennutzungsplan ist für den Bereich auf Wohnbaufläche (W-Fläche) zu ändern. Die Darstellung der 0,06 ha großen Fläche ist von Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark in Wohnbaufläche (Umnutzung) zu berichtigen. Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst.

Das Grundstück Zuckerbergstraße 80 und der Teil des Straßengrundstücks Flst. 7040 liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Zuckerbergstraße Cannstatt (1987/21). Dieser setzt hier Hochbunker und öffentliche Grünanlage mit Wegen fest.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 15n "Zuckerberg Muckensturm".

Zudem gilt der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad-Cannstatt“ 2020/03. Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sind im Plangebiet nicht zulässig.

Im Plangebiet gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart (2020/09). Eine Beurteilung der erforderlichen Stellplatzanzahl erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.3 **Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum von bisher hierfür nicht geeigneten bebauten Flächen im Innenbereich und kann deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben.

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Weitere Bauleitplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, sind nicht beabsichtigt. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht besteht. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Am 12. April 2018 wurde der Hochbunker hinsichtlich des Vorkommens von besonders und/oder streng geschützter Tierarten untersucht. Im Bericht hierzu vom 16. April 2018 wird festgestellt, dass weder besonders noch streng geschützte Tierarten dieses Bauwerk aktuell als Habitat nutzen.

Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

Der aktuelle Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst.

2.4 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 fünf 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 werden 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. So soll das Dach des Carports extensiv begrünt werden. Der öffentliche Gehweg ist in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Hochbunker soll zu Wohnzwecken umgebaut werden. So kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne dass 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, zusätzliche Öffnungen in die 1,10 m dicken Betonwände des Hochbunkers zu schneiden.

Außerdem sind Balkone und eine Terrasse auf der Südseite Richtung Neckartal vorgesehen.

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 und somit den Ort und das Landschaftsbild bereichert und prägt.

Ziel muss 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 Entwurfslösungen. Auch das charakteristische Zeltdach, das als identitätsstiftendes Merkmal des alten Hochbunkers weithin sichtbar ist, muss mit großer architektonischer Sorgfalt behandelt werden.

Aufgrund der Fernwirkung ist der Stadt besonders daran gelegen, dass das Erscheinungsbild des Hochbunkers im Wesentlichen erhalten bleibt. Dazu gehört insbesondere auch ein behutsamer Umgang mit der Dachgestaltung. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass die bestehende Dachform des Hochbunkers (Zeltdach) zu erhalten ist. Das Dach des Hochbunkers soll in seiner bestehenden Form angehoben werden, so dass ein weiteres Geschoss entsteht. Dabei wird darauf geachtet, dass die neu entstehende umlaufende Brüstung farb- und materialmäßig der Wandfläche des Hochbunkers angepasst wird. Das Fensterband wird soweit wie möglich zurückgesetzt. Durch das zusätzliche Geschoss ist gewährleistet, dass die Dachfläche von Dachflächenfenstern und sonstigen Aufbauten freigehalten werden kann. Die Material- und Farbgebung des Hochbunkers wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Ziel des Bebauungsplanes Zuckerbergstraße Cannstatt (1987/21) war, eine Grünanlage mit übergeordnetem Charakter und Aussichtsmöglichkeit in das Neckartal zu schaffen.

Diese Wegführung entspricht auch der Zielsetzung des Masterplanes „Landschaftspark Neckar“, der u. a. die Hangkante des Zuckerberges mit einem Pfad durch die Weinlagen mit Panoramablick und westlich des Hochbunkers eine Anbindung zur Zuckerbergstraße vorsieht.

Dieser Gedanke, die besondere Lage des Zuckerbergs mit einem attraktiven, öffentlichen Weg für die Erholung zu erschließen und den heute als Sackgasse endenden von Osten kommenden Weg an die Zuckerbergstraße über das Grundstück anzuschließen, soll auch in dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hochbunker Zuckerbergstraße aufgenommen werden.

Dazu wird ein öffentliches Gehrecht (gr) auf dem Hochbunkergrundstück zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, damit die Herstellung und Nutzung dieses Verbindungsweges auf Dauer gesichert werden kann.

Um den privaten Zugang zum Hochbunker vom öffentlichen Gehrecht zu trennen, soll das Gehrecht auf der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Die Art der Nutzung des Plangebiets (Wohnnutzung) orientiert sich an der bestehenden Umgebung. Nördlich des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA), östlich angrenzend ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, das jedoch

auch durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist. Zulässig ist im Plangebiet nur eine Wohnnutzung mit dazugehörigen Stellplätzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorhabenplanung bestimmt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hochbunker Zuckerbergstraße ergibt sich eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,55.

Die vergleichbar zu betrachtenden Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ und die GFZ in einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) und einem Dorfgebiet (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) werden zum Teil überschritten.

Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO liegen vor. Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ und GFZ ist bereits durch den Umstand ausgeglichen, dass das Gebäude bereits seit Jahrzehnten besteht. Lediglich die Erhöhung durch die Anhebung des Daches könnte Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild haben. Diese sind jedoch aufgrund des - bezogen auf die Gesamtgebäudehöhe - untergeordneten Umfangs und der Lage am Übergang zur freien Landschaft nicht gravierend.

Auch die geplante Umnutzung berücksichtigt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der bestehende Hochbunker bestimmt mit seiner Lage die überbaubare Grundstücksfläche. Um die geplanten Balkone planungsrechtlich zu sichern, wurde das Baufenster im Süden etwas vergrößert.

Abstandsflächen

Der Bebauungsplan regelt ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB sowie durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 Satz 1 und 2 LBO. Die Tiefe der Abstandsflächen wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 4,0 m festgesetzt.

Das Erfordernis der abweichenden Abstandsflächen ergibt sich aus städtebaulichen Gründen. Die Planung sieht vor, im Hochbunker eine Wohnnutzung unterzubringen. Bereits mit dem bestehenden Hochbunker werden die Abstandsflächen nach Osten zum Grundstück Zuckerbergstraße 82 (landwirtschaftlicher Betrieb) bei Berücksichtigung des allgemein maßgebenden Faktors unterschritten. Der Hochbunker weist aufgrund seiner Lage an der Hangkante eine markante Fernwirkung auf. Deshalb wurde die Umgestaltung aus Perspektive des äußeren Erscheinungsbildes im Gestaltungsbeirat der Stadt Stuttgart behandelt. Insbesondere die Dachgestaltung spielte eine große Rolle. Dacheingriffe durch Aufbauten und Einschnitte wurden abgelehnt. Die Anhebung des Daches wurde gestalterisch als eine städtebaulich gelungene Lösung empfohlen (vgl. Ziffer 3.1). Die Bestandsituation sowie die Anhebung des Daches führen zu einer weiteren Unterschreitung des allgemein erforderlichen Grenzabstandes. Mit der getroffenen Regelung der abweichenden Abstandsflächen wird die gewünschte städtebauliche Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht.

Bei der Festsetzung der geringeren Abstandsflächenmaße als grundsätzlich nach LBO gefordert, wurde geprüft, dass gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, nachbarlichen Belangen sowie den Erfordernissen der Gefahrenabwehr Rechnung getragen wird. Für das benachbarte Grundstück Zuckerbergstraße 82 (Flst. 7010) setzt der Bebauungsplan 1987/21 einen Pflanzstreifen (2,50 m breit) fest, der keine Bebauung zulässt, auch nicht durch Nebenanlagen. Zudem ist das Baufenster des Grundstücks Zuckerbergstraße 82 von der Grundstücksgrenze ca. 8,0 m zurückgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei limitiert. Nachbarschaftliche Interessen, die gegen eine Minderung der Abstandsflächen sprechen könnten, stehen aufgrund dieser Festsetzungen nicht entgegen. Der erforderliche Brandschutzabstand kann unter diesen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Ebenso sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, da eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume unter den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gewährleistet werden kann.

3.3 Erschließung und Parkierung

Öffentliche Erschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt an die verkehrsgerecht ausgebaute Zuckerbergstraße.

Das Plangebiet ist über das umgebende Verkehrsnetz sowie mit dem ÖPNV gut erschlossen. Das Plangebiet liegt in den Einzugsradien der Stadtbahn-Nachtbus-Haltestelle „Steinhaldenfeld“ (U 2 und U 19, Buslinie 54, Nachtbuslinie N 5) und der Bushaltestelle „Zuckerberg“ (Buslinie 54, Nachtbuslinie N 5). Die Entfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 750 m („Steinhaldenfeld“) bzw. ca. 450 m („Zuckerberg“).

Parkierung

Die fünf notwendigen Kfz-Stellplätze sollen nördlich zwischen dem Gebäude und der Zuckerbergstraße angeordnet werden. Vorgesehen sind 5 Carports. Diese Fläche wird der Vorhabenträger von der Stadt erwerben.

Entlang der Zuckerbergstraße ist ein 50 cm breiter Streifen von festen Einbauten wie Carports, Dach und Zäune aus verkehrstechnischen Gründen freizuhalten. Entsprechende Regelungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) getroffen.

Die Fahrradabstellanlagen (2 Abstellplätze je WE) sollen im Bereich des Carports nachgewiesen werden.

Erschließung der südlich des Hochbunkers gelegenen Weinberge

Betroffen sind hier im Wesentlichen die Flurstücke 6958, 6959, 6960, 6961 und 7010/1 sowie 6962/1, 6962/2, 6963, 6965 und 6966.

Bisher fahren die Eigentümer bzw. Bewirtschafter über das Hochbunkergrundstück Flst. 7009 zu ihren Weinbergen. Die Weinbauern berufen sich auf das Notwegerecht, da diese Erschließung weder durch Baulast noch durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist.

Nach dem Umbau des Hochbunkers zu Wohnungen ist diese Erschließung nicht mehr möglich. Deshalb ist es vorgesehen, dass der von Osten kommende Feldweg (Flst. 7026) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans 1987/21 verlängert wird (Wirtschafts- und Wanderweg Weg 26). Bisher endet er

als Sackgasse. Die Weiterführung dieses Weges sowie eine Wendemöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist auf dem städt. Flurstück 7010/1 planungsrechtlich möglich. Der Bebauungsplan 1987/21 setzt hier öffentliche Grünfläche mit Wegen fest. Die Stadt beabsichtigt die Herstellung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1987/21 festgesetzten Erschließung über die städtischen Flurstücke 7026 und 7010/1. Voraussetzung hierfür ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung mit entsprechendem Prüfergebnis, das Vorhandensein von Finanzierungsmitteln mit den erforderlichen Gremienbeschlüssen sowie die Kündigung der bestehenden Nutzungsverhältnisse und die Räumung der notwendigen Grundstücksflächen.

Bis zur Herstellung der neuen Erschließung erklärt sich der Vorhabenträger bereit, eine Zufahrt/Interimserschließung zu diesen Flurstücken westlich des Plangebiets über die Flurstücke 7003 bis 7007 zu dulden. Da der Vorhabenträger nach Rechtskraft des Bebauungsplans Eigentümer der westlich angrenzenden Weinberge wird, kann diese Lösung angeboten werden. Diese Zufahrtsmöglichkeit wird im Durchführungsvertrag geregelt.

3.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet besitzt als Bestandsgebiet ausreichende Versorgung. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gesichert.

Das bestehende Kanalnetz reicht zur Entwässerung des Plangebiets aus.

4. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hochbunker Zuckerbergstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB unter Berücksichtigung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB 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. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird deshalb nicht durchgeführt.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Sie werden nachfolgend dargestellt.

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 geplanten 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.

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.

Allerdings gibt es Sichtbeobachtungen Gebäude brütender Vogelarten (z. B. Mauersegler, Turmfalken, Fledermäuse) aus der Umgebung. Der Vorhabenträger hat nachgewiesen, dass das Gebäude nicht von geschützten Arten als Brutplatz genutzt wird. Am 12. April 2018 wurde der Hochbunker daraufhin untersucht, ob sich im oder am Hochbunker Tiere aufhalten. Im Bericht vom 16. April 2018 ist dargelegt, dass in oder an dem Bauwerk keinerlei Hinweise von Tieren jeglicher Art vorhanden sind. Im Jahr 2019 wurden im Sommer weitere Begehungen durchgeführt, die ergeben haben, dass weder besonders, noch streng geschützte Tierarten dieses Bauwerk aktuell als Habitat nutzen. Eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, in dem gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen festgelegt werden.

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.

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg.

Im Umfeld des künftigen Geltungsbereichs wurde Grundwasser bei ca. 272,70 m ü. NN beobachtet.

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 $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 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 Dorfgebiet (MD) festgesetzt ist. Das Gebäude Zuckerbergstraße 82 auf diesem Flurstück wurde 1986 als landwirtschaftliches Gebäude mit zwei Betriebswohnungen genehmigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens galt es, eine Lösung für das Miteinander der spezifischen landwirtschaftlichen Nutzung eines Obst- und Weinbaubetriebes und der Wohnnutzung zu finden und möglichen Konflikten zu begegnen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud vorgenommen. Der Bericht vom 12. November 2020 zeigt auf, dass die Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht sowie der Spitzenlärmpegel am Tag eingehalten werden können. Lediglich beim Spitzenlärmpegel in der Nacht kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der Ostfassade kommen, sodass entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte konzipiert und in den Berechnungen berücksichtigt. Dazu zählen zwei Lärmschutzwände in Verlängerung des Carports und in Verlängerung weiter südlich ab Abschluss des Baukörpers. Im Bericht wird darauf hingewiesen, dass zusätzliche Maßnahmen an der Ostfassade vorzusehen sind, indem „Hafen-Cityfenster“ oder Festverglasungen bzw. nicht offenbare Fenster dort anzubringen sind.

Um die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen verbindlich zu regeln, wurde die Errichtung der zwei Lärmschutzwände sowie die Vorgaben für die Gestaltung der Ostfassade des Hochbunkers verpflichtend in den Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Detail wurde für die Lärmschutzwände geregelt, dass gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 25. Juli 2018/10. Dezember 2020 in Verlängerung des Carports sowie weiter südlich jeweils eine Lärmschutzwand mit 2 m Höhe (über Gelände) und 3 m Länge vorzusehen ist. Die Wände müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 15 dB aufweisen (flächenbezogene Masse rund 10 kg/m³). Die Art des Materials ist frei wählbar. Die erforderlichen Abstandsflächen können eingehalten werden.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag geregelt, dass alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach der DIN 4109 an der Ostfassade des Hochbunkers nicht offenbar ausgeführt werden und lediglich zu Putzzwecken geöffnet werden dürfen. Davon ausgenommen ist aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung das 1. Dachgeschoss. Im 2. Dachgeschoss sind grundsätzlich keine Fenster zulässig, da in das Dach nicht eingegriffen werden darf.

Mit den Regelungen zu den Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag kann der Lärmkonflikt zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Betrieb bewältigt werden. Der heute bestehende landwirtschaftliche Betrieb kann auf dem angrenzenden Grundstück weiter betrieben werden. Für die schutzbedürftigen Räume der Wohnbebauung sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Altlasten

Informationen über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Freiflächengestaltungsplan

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

Denkmalschutz

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

5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostentragung

Im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB sind Regelungen zu treffen, im Wesentlichen 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

6. Planungsdaten

Größe des Baugrundstücks		660 m ²
Anzahl der Stellplätze		5 Stpl.
Anzahl der Fahrradstellplätze		10 Stpl.
Wohnungen	Anzahl	5
	Größe	ca. 130 m ² / WE

Amt für Stadtplanung und Wohnen
 Stuttgart, 8. Oktober 2018/10. Februar 2021/12. Mai 2021



Dr.-Ing. Kron
 Stadtdirektor