

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277)
in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte und -Süd**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Zusammenstellung der Anregungen (teilweise gekürzt)
und Stellungnahme der Verwaltung**

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt	
		ja	nein
<p>Schreiben/E-Mail vom 22.11.2013</p> <p>Beteiligte Nr. 1a</p> <p>Gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen im oben genannten Bebauungsplanentwurf, insbesondere die Ausweisung einer Grünfläche im Hangbereich talseits der Richard-Wagner-Straße, die von Bebauung freizuhalten ist, erheben wir fristgerecht Einspruch. Eine genaue Begründung wird nachgereicht.</p>	<p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine schriftliche Begründung ging beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung durch die Beteiligten 1a nicht mehr ein.</p> <p>Das Schreiben des Beteiligten 1b (mit Beteiligten 1a verwandt) wird als Begründung gewertet.</p>		x
<p>Schreiben vom 08.07.2014/11.02.2015 Gesprächstermin am 27.04.2015 bei Referat StU</p> <p>Beteiligte Nr. 1b</p> <p>Seit Jahrzehnten befindet sich das Flurstück 2787/3 in der Richard-Wagner-Straße in unserem Familienbesitz. Meine Familie und ich wohnen seit über 40 Jahren in Stuttgart. Für unsere drei erwachsenen Kinder ist ein neuer Bedarf an Wohn- und Lebensraum entstanden. Unser großer Wunsch ist es, diesen Bedarf auf dem oben genannten Grundstück und in der Nähe des Elternhauses realisieren zu können,</p>	<p>Für das Grundstück war in der Vergangenheit bereits stets Bauverbot festgesetzt (Bebauungspläne 1938/58, 1906/57).</p> <p>Eine Bebauung, auch für ein Einfamilienhaus, ist immer mit einem gewissen Eingriff in die Umwelt und das Stadtbild verbunden. Zudem wäre es auch städtebaulich nicht begründbar, wieso un-</p>		x

<p>zumal unsere Familie auch durch meine Frau eng mit Stuttgart verbunden ist.</p> <p>Mit unserem Architekten haben wir verschiedene umweltverträgliche und in die städtebaulichen Gegebenheiten eingefügte Entwurfslösungen erarbeitet, die wir gerne vorstellen und erläutern möchten.</p> <p>Planungswunsch ist ein Einfamilienhaus.</p>	<p>terhalb der Richard-Wagner-Straße nur für das Flurstück 2787/3 eine Baumöglichkeit festgesetzt werden sollte. Das heißt, es ist nicht über einen einzelnen Bauwunsch, sondern über die Grundsatzentscheidung „Sicherung der Freiflächen“ oder „Freigabe der Flächen für eine Bebauung“ zu entscheiden.</p> <p>Aus stadtklimatischer Sicht ist auf eine Nachverdichtung unterhalb der Richard-Wagner-Straße zu verzichten. In diesem Bereich und zusammen mit den Freiflächen im Bereich der Villa Reitzenstein besteht dort ein zusammenhängender Grünbereich, der aufgrund seiner Ausdehnung ein klimawirksames Potential mit direktem Bezug zum Siedlungsraum aufweist, welches auch innerhalb der Stuttgarter Hanglagen hervorzuheben ist. Die dort in gewissem Umfang bestehende nächtliche Kalt- und Frischluftproduktion trägt zur Bildung von in Richtung der Stuttgarter Innenstadt abfließender Kaltluft bei.</p> <p>In der Abwägung wird den öffentlichen Belangen (im Wesentlichen Klimaschutz, Grünvernetzung, Stadtbild, Aussichtsstraße) eine höhere Priorität eingeräumt als den privaten Belangen (Bauwunsch).</p> <p>Eine Bebauung unterhalb der Richard-Wagner-Straße wird auch zukünftig abgelehnt.</p>		
---	---	--	--

Schreiben vom 25.11.2013

Beteiligte Nr. 2

Nachdem die auf Grundlage der nö-Pläne realisierte Bebauung nicht in Frage gestellt wird und das Planungsrecht so überarbeitet werden soll, dass die vorhandene Bebauung gesichert ist, muss dies auch für die Bebaubarkeit der Flst. 2787/8 und 2787/9 gelten. Dies schon aus Gründen der Gleichbehandlung. Die Eigentümer würden sonst dafür „bestraft“, dass sie ihre Flurstücke in den Jahren 1950 bis 60 nicht bebauten.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke muss nach der jeweils gültigen Rechtslage und den zum Zeitpunkt der Abwägung vorliegenden Grundlagen beurteilt werden. Es kann deshalb nicht automatisch davon ausgegangen werden, dass für die Flst. 2787/8 und 2787/9 heute die gleiche planerische Entscheidung getroffen werden kann, wie in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts.

Da beim nö-Bebauungsplan 1954/83 auf Grund eines Formfehlers mittlerweile davon ausgegangen wird, dass dieser formell nichtig ist, hat sich die Rechtslage zwischen der Genehmigung der bestehenden Bebauung und heute verändert. Zudem ist der Zustand der Grundstücke nicht mehr der gleiche.

Für die bereits realisierte Bebauung im Schellenkönig wurden rechtskräftige Baugenehmigungen erteilt. Diese werden nicht in Frage gestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für den Bestand nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da der nö-Bebauungsplan 1954/83 mittlerweile als nichtig betrachtet wird, gilt auf den Flurstücken 2787/8 und 2787/9 Bauverbot ge-

	mäß Bebauungsplan 1938/58.		
Die Bebauung der Nachbargrundstücke wäre nun bebauungsplankonform, während für die Grundstücke 2787/8 und 2787/9 Baurecht weiterhin versagt bliebe. Eine Bebauung der Grundstücke würde zudem den städtebaulich wünschenswerten Abschluss der Straße Im Schellenkönig bilden, der auch der Logik des nö-Bebauungsplans entspräche.	<p>Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde neu bewertet und abgewogen, inwieweit der städtebauliche Abschluss der Straße aus dem nö-Bebauungsplan 1954/83 noch den aktuellen städtebaulichen und ökologischen Anforderungen entspricht. Dabei wurde festgestellt, dass eine Bebauung beider Grundstücke schon auf Grund der heute geltenden naturschutzrechtlichen Vorgaben nicht mehr vertretbar ist.</p> <p>Es wurde deshalb in der Abwägung mit dem Vorschlag zur Festsetzung eines Baufensters ein Kompromiss zwischen öffentlichen und privaten Belangen getroffen.</p>		
<p>Zur Einschätzung der klimatischen und ökologischen Funktion der beiden Flurstücke führen wir aus:</p> <p>Die Flurstücke 2787/8 und 2787/9 liegen unterhalb eines Steilhangs - vermutlich ehemaliger Steinbruch - „Geduckt“ in einer Geländesenke, mehr als 30 Höhenmeter unterhalb der Richard-Wagner-Straße. Eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr scheint ausgeschlossen. Auch liegen die Grundstücke außerhalb der Kaltluftbahn Dobelklinge.</p>	Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird, kann eine Nachverdichtung auf dem Flurstück 2787/8 als stadtklimatisch vertretbar angesehen werden. Restriktionen für die Festsetzung des Baufensters am Ende der Straße Im Schellenkönig entstehen eher durch den vorhandenen Baumbestand.		

<p>In der Satzung wird auf eine vielfältige Sukzessionsvegetation auf beiden Flurstücken verwiesen, deren Ökologische Funktion zu prüfen sei. Wir dürfen hierzu ausführen: Ein Großteil des vorhandenen Bewuchses, hauptsächlich niedrige Büsche und Bäume (teilw. Vermutlich Ahorn) unterliegt unseres Erachtens nicht der Baumschutzsatzung. Zwei bis drei große Ahornbäume entlang der Grundstücksgrenze Steingrübenweg könnten unverändert stehen bleiben. Der eventuelle Abgang von schutzwürdigem Bewuchs könnte darüber hinaus durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.</p>	<p>Auf den Grundstücken Flst. 2787/8 und 2787/9 wurden im Jahr 2014 52 Bäume kartiert, von denen 31 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Die Realisierung des Bebauungsplans erfordert die Fällung von geschützten Bäumen auf dem Flurstück 2787/8. 27 Bäume liegen in der geplanten Baugebietsfläche (Reines Wohngebiet), von denen 15 unter die Baumschutzsatzung fallen. Im Falle des vollständigen Verlusts wären zur Kompensation unter Anwendung der geltenden Baumschutzsatzung bis zu 15 Ersatzpflanzungen erforderlich. Aufgrund der Lage des Baufensters und der Einschränkungen der Flächen für Stellplätze und Garagen wird jedoch davon ausgegangen, dass nicht vollumfänglich in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen wird, so dass voraussichtlich nicht mehr als 22 Bäume, davon 12 geschützt, gefällt werden müssen und 8 Ersatzpflanzungen erforderlich werden. Ein Großteil der Ersatzpflanzungen ist aufgrund der nicht ausreichenden Größe des Grundstücks entweder auf Flächen außerhalb des Grundstücks umzusetzen oder in Form einer Ersatzzahlung entsprechend § 8 BSchS abzulösen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der großen verbleibenden zusammenhängenden Freiflächen, die durch den Bebauungsplan geschützt werden, und der getroffenen Fest-</p>		
--	--	--	--

	<p>setzungen und Hinweise verbleiben bei einer Inanspruchnahme der Baumöglichkeit auf Flst. 2787/8 dennoch erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, welche durch die Zuordnung einer bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahme an der Kaltentaler Abfahrt ausgeglichen werden können.</p> <p>Die ausführliche Prüfung hat ergeben, dass ein Ausgleich für ein Baufenster nicht auf den Flurstücken 2787/8 und 2787/9 selbst möglich ist. Durch die zugeordneten Kompensationsmaßnahmen an der Kaltentaler Abfahrt wurde jedoch die rechtliche Möglichkeit geschaffen, um zumindest ein neues Baufenster auf den beiden Flurstücken festzusetzen. Die Grundstückseigentümer haben sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen zu übernehmen.</p>		
<p>Wir hatten bereits im Jahre 2007 eine Bauvoranfrage zur Bebauung der beiden Grundstücke eingereicht, die aus bekannten Gründen nicht genehmigungsfähig war. Zur Info fügen wir eine Fertigung der damaligen Planung bei.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung aus dem Jahr 2007 war auf Grund der o. g. Lage im Bauverbot (gemäß Bebauungsplan 1938/58) nicht genehmigungsfähig.</p>		

<p>Sofern das neue Planrecht solche oder ähnliche Bauflächen festlegt, könnte, wie aus den Plänen ersichtlich, die straßenbildprägende Vegetation, d. h. der Baumbewuchs, weitgehend erhalten werden. Sonstige Vegetationsvielfalt auf den „Bauflächen“ können wir nicht feststellen.</p> <p>Im Übrigen wäre bei einer Bebauung der beiden Grundstücke, die in den 50er bis 60er-Jahren ja durchaus möglich gewesen wäre, die heutige Vegetation nicht vorhanden.</p>	<p>Wie oben beschrieben, sind bereits durch die vorgeschlagene Festsetzung eines Baufensters zahlreiche nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume betroffen, so dass neben dem erforderlichen Ersatz gemäß Baumschutzsatzung auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Für die Beurteilung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist die heute vorhandene Vegetation maßgeblich.</p>		
<p>Wir bitten die Ausführungen zu prüfen und bei der Überarbeitung des Planungsrechts eine Bebauung der beiden Flst. 2787/8 und 2787/9 entsprechend den städtebaulichen Voraussetzungen des nö-Bebauungsplans 1954/83 vorzusehen.</p>	<p>Die Prüfung hat ergeben, dass eine Bebauung auf dem Flst. 2787/8 möglich ist. Die Festsetzung eines weiteren Baufensters auf Flst. 2787/9 ist auf Grund der zu erwartenden naturschutzrechtlichen Eingriffe nicht vertretbar.</p>	Teilweise berücksichtigt	
<p>Schreiben vom 09.04.2014</p> <p>Beteiligter Nr. 3 Wir vertreten (s. Beteiligter Nr. 3). Vollmacht ist beigelegt. Wir bedanken uns für die uns von Herrn Dörr erteilte Auskunft vom 07.04.2014. Wie in unserer Besprechung am 25.03.2014 bereits angedeutet, nehmen wir nunmehr zum Entwurf eines Bebauungsplans „Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277)“ wie folgt Stellung: Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Im Schellenkönig 62 (Flst. Nr. 2766/27). Dieses Grundstück ist auf der Grundlage einer Baugenehmigung aus den Jahren 1950/51 mit einem Wohnhaus bebaut worden. Grundlage für die Erteilung dieser Baugenehmi-</p>	<p>Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Norden erweitert um die Flurstücke 2766/27, 2918/10, 2918/22, 2918/31 (Teilbereich), 2919/3, 2919/12 mit den Gebäuden Im Schellenkönig 62 und Richard-Wagner-Straße 18, 18/1 und 18/2.</p> <p>Die Bebauung Im Schellenkönig 62 wurde auf Grundlage des nö-Bebauungsplans 1950/92 genehmigt. Dieser muss als formell nichtig betrachtet werden, mit der Folge, dass der Vor-</p>	x	

<p>gung dürfte der Bebauungsplan 1950/92 sein. Da dieser Bebauungsplan in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurde, ist dieser (leider) rechtsunwirksam.</p> <p>Dies hat zur Folge, dass für das Grundstück unserer Mandantin der Vorgängerbebauungsplan 1937/77 gilt. Dieser sieht für das Grundstück unserer Mandantin ein Bauverbot vor.</p> <p>Derzeit wird in unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstücks unserer Mandantin der Bebauungsplan „Im Schellenkönig/Steigrübenweg (Stgt 277)“ aufgestellt. Zweck dieser Planung ist es, eine auf der Grundlage in nicht öffentlicher Sitzung beschlossener Bebauungspläne in den 1950er und 1960er Jahren entstandene genehmigte Bebauung zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern, obwohl der rechtskräftige Bebauungsplan 1938/58 für diesen Bereich ein Bauverbot festsetzt.</p> <p>Beim Grundstück Im Schellenkönig 62 handelt es sich um einen damit in jeder Hinsicht gleichgelagerten Fall. Daher ist aus Gründen der Gleichbehandlung geboten, auch dieses Grundstück in das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Im Schellenkönig/Steigrübenweg (Stgt 277)“ einzubeziehen.</p> <p>Die Problemfälle entlang der Richard-Wagner-Straße sind mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Dort handelt es sich um lediglich widerruflich bzw. nur für andere, nicht mehr ausgeübte Nutzungen erteilte Baugenehmigungen, ohne dass diese in Form eines nicht öffentlich beschlossenen Bebauungsplans je eine Grundlage gehabt hätten. Der Fall meiner Mandantin ist dagegen in jeder Hinsicht mit den</p>	<p>gängerplan 1937/77 wieder Rechtskraft erlangt, der für das Grundstück Bauverbot festsetzt. Die vorhandene Bebauung wird jedoch nicht in Frage gestellt. Die planungsrechtliche Situation ist damit vergleichbar mit der Bebauung in der Stichstraße Im Schellenkönig am südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs.</p> <p>Die Grundstücke Richard-Wagner-Straße 18 und 18/1 wurden einbezogen, damit sich ein sinnvoller, zusammenhängender Geltungsbereich ergibt. Die dort befindliche Bebauung wird ebenfalls gesichert.</p> <p>Mit Email vom 06.11.2018 hat Beteiligter Nr. 3 bestätigt, dass er den ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans eingesehen habe und mit dem Entwurf einverstanden sei.</p>		
--	--	--	--

<p>Fällen im vorderen Bereich der Straße Im Schellenkönig identisch, die Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gegeben haben. Es ist daher nur gerecht, alle gleichgelagerten Fälle auch gleich zu behandeln.</p> <p>Wir fordern daher, im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs das Plangebiet so zu erweitern, dass das Grundstück meiner Mandantin darin einbezogen wird, und dort zumindest entsprechend den Festsetzungen des nicht rechtswirksamen Bebauungsplans 1950/92 eine Baumöglichkeit festzusetzen.</p>			
---	--	--	--