

Stuttgart, 17.12.2019

**Vorhabenbez. Beb.Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften  
Hochbunker Sickstr. 171 (Stgt 290) im Stadtbezirk Stgt-Ost  
- Aufstell.Beschl. gem. § 2 (1) BauGB  
- Ausleg.Beschl. gem. § 3 (2) BauGB  
- Beb.Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	21.01.2020
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	22.01.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	28.01.2020

**Beschlussantrag**

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hochbunker Sickstraße 171 im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 290) vom 16.05.2019 mit Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **Begründung**

Die Vorhabenträgerin Rd-Nr. 1 beabsichtigt, den 4-geschossigen Hochbunker auf dem Flurstück 9905, Sickstraße 171 in Stuttgart-Ost, von der Stadt zu erwerben, umzubauen, zu Wohnzwecken umzunutzen und mit zwei Geschossen aufzustocken. Am 23.02.2016 wurden die Planungen im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt. Dieser äußerte sich positiv zu dem Vorhaben.

Die Vorhabenträgerin hat am 08.06.2016 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Mit dem Antrag wurde ein städtebauliches Grobkonzept vorgelegt und die Übernahme der Planungskosten zugesichert. Die Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten zwischen der Stadt Stuttgart und der Vorhabenträgerin wurde am 29.07.2016 geschlossen.

Auf der Basis des geltenden Planungsrechts ist das Vorhaben nicht realisierbar. Für die Umsetzung der Planung ist deshalb die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Das Vorhaben soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird in einer Vorlage den Gremien zur Entscheidung vorgelegt, da das Vorhaben bereits weitreichend abgestimmt wurde und mit keinen erheblichen Bedenken von Seiten der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gerechnet wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nach Beschluss. Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird im zeitlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind neben dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Begründung die nach Einschätzung der Stadt Stuttgart wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen mit auszulegen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Errichtung nur eines Wohngebäudes handelt, liegt kein wichtiger Grund vor, der eine Verlängerung der gesetzlichen Regelfrist für die Auslegung erfordert.

Folgende Stellungnahmen werden mit ausgelegt:  
Netze BW GmbH vom 07.09.2017 (Leitungen),  
Regierungspräsidium Stuttgart vom 06.10.2017 (Anlagensicherheit),  
Schulverwaltungsamt vom 08.02.2019 (Immissionsschutz).

Des Weiteren wird eine, von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner erstellte, artenschutzfachliche Beurteilung zum Umbau des Gebäudes Sickstraße 171 vom Mai 2019 mit ausgelegt.

Im Juli 2014 wurde eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Einer Aufgabe der genannten Gemeinbedarfsfläche stehen nach der durchgeführten Entbehrlichkeitsprüfung keine Gründe entgegen. Nachrückende Bedarfe wurden nicht ermittelt bzw. sind aufgrund erheblicher finanzieller Aufwendungen einer baulichen Anpassung des Objektes nicht umsetzbar.

Die geplante Festsetzung eines Baugebiets zur Wohnnutzung weicht von der Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ab. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche soll daher im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### **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. Mit dem Vorhaben werden 8 Wohnungen entstehen.

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 wurde am 28.07.2015 der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Park der Villa Berg (Stgt 281) aufgestellt. Der Geltungsbereich wurde in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der erste Teilbereich „Park der Villa Berg - ehem. Betriebshof Sickstraße Stuttgart-Ost (Stgt 281.1)“ wurde am 22.12.2016 als Satzung beschlossen. Die festzusetzende Grundfläche von beiden Verfahren zusammen wird jedoch ebenfalls unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen. Der zweite Teilbereich „Park der Villa Berg - Villa Berg, Funkstudio und Park (Stgt. 281.2)“ wird in den nächsten Jahren weitergeführt. Für diesen Bereich wird Gemeinbedarfsfläche sowie Parkfläche festgesetzt werden. Der zweite Teilbereich hat mit dem Bebauungsplan Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) keinen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

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 oder nach Landesrecht bedürfen.

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

Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für lediglich ein Wohngebäude mit 8 Wohnungen handelt.

## **Finanzielle Auswirkungen**

### **Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM:**

Der Stadt entstehen durch die Planungen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin hat sich im Vertrag vom 20.06.2016/29.07.2016 zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Grundstück von der Stadt zu erwerben. Der Verkaufspreis wird derzeit vom Liegenschaftsamt ermittelt. Der Satzungsbeschluss wird nach erfolgter Eigentümerüberschreibung oder nach einer Eintragung einer Auflassungsvormerkung geschlossen.

Aufgrund der Änderung des Planungsrechts entsteht ein Planungsvorteil. Daher kommt das SIM zum Tragen. Detaillierte Regelungen und Verpflichtungen für den geförderten Wohnungsbau werden im Kaufvertrag geschlossen.

Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, dass auf dem angrenzenden städtischen Flurstück 9905/1 (Johann-Friedrich-von-Cotta-Schule, Sickstrasse 165, 167) Abstandsflächenbaulasten übernommen werden. Des Weiteren ist es erforderlich, dass die aktuell bestehende Zufahrt der Schule über das Grundstück des Hochbunkers Flurstück 9905, Sickstraße 171 auf das Flurstück 9905/1 verlegt wird und die bestehende Baulast gemäß Baulastenblatt 5543, Überfahrtsrecht über das Flurstück Nr. 9905, gelöscht wird.

Das Schulverwaltungsamt als verwaltendes Amt des städtischen Flurstück 9905/1 stimmt mit Schreiben vom 27.04.2017 der Übernahme der Abstandsflächenbaulast sowie der Verlegung der Zufahrt und der Löschung der bestehenden Baulast gemäß Baulastenblatt 5543, Überfahrtsrecht über das Flurstück Nr. 9905, zu. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Zufahrt auf dem Flurstück 9905/1 nach Vorgaben des Schulverwaltungsamtes auf eigene Kosten herzustellen.

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

Referat T, WFB, JB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Bebauungsplanentwurf Festsetzungen und Zeichenerklärung
2. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 16.05.2019
3. Bebauungsplanentwurf vom 16.05.2019
4. Entwurf Durchführungsvertrag
5. Lageplan mit Freiflächengestaltung vom 16.05.2019
6. Grundrissplan EG - 5. OG vom 16.05.2019
7. Grundrissplan 1. und 2. UG, Schnitte vom 16.05.2019
8. Ansichten vom 16.05.2019
9. Flächennutzungsplan Berichtigung Nr. B32 vom 16.05.2019
10. Bestätigung des Schulverwaltungsamts zur Übernahme von Baulasten vom 27.04.2017 mit Anlagen

.....  
SW Schützenswerte Daten

<Anlagen>