

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19. Januar 2012 um Stellungnahme gebeten. Über die Stellungnahme der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird mit der Stellungnahme der Verwaltung im Folgenden berichtet.

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
1.	Amt für Liegenschaften und Wohnen (23-4) Schreiben vom 13. Februar 2012/4. November 2011		
1.1	Mit der zukünftigen Wohnnutzung des Hochbunkers und der dazugehörigen Freifläche ist die Zufahrt zu den Weinbergen südlich des Plangebietes nicht mehr möglich. Über den öffentlichen Weg östlich des Hochbunkers ist die Zufahrt aufgrund der Wegbreite ebenfalls nicht möglich. Die Erreichbarkeit der südlich gelegenen Weinberge (z. B. FS 6961, 6960) muss demzufolge zukünftig über den Weg FS 7026 und das FS 7010/1 gesichert werden. Bei der im vorliegenden Bebauungsplan angesprochenen Umgestaltung des FS 7010/1 müssen die landwirtschaftlichen Belange (Erreichbarkeit der Weinberge süd-/westlich des FS 7010/1) unbedingt berücksichtigt werden. Aus Sicht der Landwirtschaft bedarf es hierzu einer gesonderten Planung außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei Neugestaltung der Zufahrtswege, z. B die Verlängerung und Verbreiterung des Weges 7026 nach Westen, ist es sinnvoll, die Bewirtschafter mit einzubinden, um hier eine zukunftsgerichtete Wegestruktur zu schaffen. Eine Zufahrtsmöglichkeit mit üblichen Fahrzeugen muss zu allen einzelnen Weinbergspartellen ständig sichergestellt sein, mindestens aber in den Monaten März bis Oktober.	Bisher fahren die Weinbauern der südlich des Hochbunkers gelegenen Weinberge über das Bunkergrundstück zu. Die Weinbauern berufen sich auf das Notwegerecht. Diese Erschließung ist weder durch eine Baulast noch durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Durch den Umbau des Hochbunkers ist diese Erschließung nicht mehr gesichert. Es ist vorgesehen, den vom Osten kommenden Feldweg (Flst. 7026) zu verlängern. Bis zur Herstellung des Weges durch die Landeshauptstadt Stuttgart erklärt sich der Vorhabenträger bereit, eine Zufahrt westlich des Bunkergrundstücks über die Flurstücke 7008, 7005, 7006, 7007 herzustellen und zu dulden. Diese Flurstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Diese Zufahrtsmöglichkeit wird im Durchführungsvertrag geregelt.	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
1.2	Die landwirtschaftlichen Belange bezüglich Emissionen wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Abschließend noch folgender Hinweis: Die vorgesehene Duldungsverpflichtung (siehe Abschnitt Reblagen) muss neben den Wohnungseigentümern ggf. auch den Mietern bekannt sein.	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 von Intensivkulturen (so auch Rebflächen) keine Gesundheitsgefährdung oder Belästigung durch die bei der Ausbringung unvermeidliche Abtrift bei den im Weinbau üblichen Bewirtschaftungsmethoden anzunehmen ist. Die Rebstöcke werden aus diesem Grund in diesem 20 m-Streifen entfernt. Dies ist möglich, da der Vorhabenträger Eigentümer der angrenzenden Flurstücke ist.	nein
1.3	Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind nach den vorliegenden Planunterlagen nicht erforderlich. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen bei Berücksichtigung o.g. Aspekte keine Bedenken hinsichtlich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme.	--
2.	Amt für Umweltschutz Schreiben vom 14. Februar 2012		
2.1	<u>Grundwasserschutz</u> Der künftige Geltungsbereich liegt außerhalb des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebietes der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg.	Kenntnisnahme.	--
2.2	<u>Bodenschutz</u> Gemäß Gestaltungsvorschlag des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 09.12.2011, dargestellt auf dem Plan Nr. Ca 299 (Maßstab 1 : 1 000), wird ein neuer öffentlicher Weg angelegt, der auch durch das	Das Flurstück 7010/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Zuckerbergstraße Cannstatt (1987/21), der hier öffentliche Grünanlage mit Wegen festsetzt. Somit ist die Umsetzung des Gestaltungsvorschlags	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Flurstück Nr. 7010/1 verläuft. Der Bebauungsplan Ca 299 deckt bisher nur das Flurstück 7009 und einem Teil des Flurstücks 7040 ab. Da das angrenzende Flurstück 7010/1 ebenfalls von der Planung betroffen ist, wird angeregt, dieses in den Bebauungsplan einzubeziehen.</p>	<p>auf Grundlage dieses Bebauungsplans möglich. Der Aussichtsweg und die Gestaltung des Aussichtspunktes sind Bestandteil des Masterplans „Landschaftspark Neckar Stuttgart“.</p> <p>Zudem kann das Flst. 7010/1 nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden, da es sich um ein städtisches Flurstück handelt. Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört immer ein Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und einem Vertragspartner. Der Vertragspartner kann somit nicht die Landeshauptstadt Stuttgart sein.</p>	
2.3	<p><u>Bodenschutz</u> Auf dem Flurstück Nr. 7010/1 besteht gemäß der aktuellen Bodenplankarte eine sehr hohe Bodenqualität, die besonders schützenswert ist. Auf der Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) ist durch Neuversiegelung und Bodenverdichtung im Zuge des geplanten Wegebbaus eine Verminderung um eine Qualitätsstufe zu erwarten. Dies führt zu einem Verlust von 0,1 Bodenindexpunkten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs.</p>	--
2.4	<p><u>Naturschutz und Landespflege</u> Die vorgesehene Planung umfasst im Wesentlichen die Umnutzung des bestehenden ehemaligen Bunkerbauwerks mit nur geringfügigen Veränderungen des Gebäudeäußeren und der Außenflächen. Diese Veränderungen berühren aus unserer Sicht die Belange des Landschaftsschutzes (LSG Nr. 15n) nicht. Hinweis: Für die Gestaltung der im LSG Nr. 15n liegenden Grundflächen ist der Schutzzweck des Gebietes aus der</p>	<p>In Anbetracht der Lage des Planungsgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist eine landschaftsschutzrechtliche Entscheidung notwendig. Eine Befreiung von den Festsetzungen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) für die Realisierung der Planung bezüglich der Umnutzung eines Bestandsgebäudes zur Wohnnutzung wurde von der zuständigen Behörde in Aussicht gestellt.</p>	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	LSG-Verordnung vom 12.10.1987 zu beachten. Insbesondere wird auf die Erlaubnisvorbehalte aus § 5 der LSG-VO hingewiesen. Zuständige Naturschutzbehörde ist 61-2.3.		
2.5	<p><u>Naturschutz und Landespflege</u> Ein Vorkommen geschützter Arten im Bereich des Vorhabens ist der unteren Naturschutzbehörde beim Amt für Umweltschutz nicht bekannt. Allerdings gibt es Sichtbeobachtungen von Gebäuden brütender Vogelarten (z. B. Mauersegler, Turmfalken, Fledermäuse) aus der Umgebung. Damit durch den Umbau keine geschützten, Gebäude bewohnenden Tierarten, wie z. B. Vögel oder Fledermäuse, beeinträchtigt werden, ist durch den Vorhabenträger zu prüfen, ob das Gebäude von geschützten Arten als Brutplatz genutzt wird. Falls dies der Fall sein sollte, ist Ersatz für die entfallenden Nistquartiere zu schaffen. Im Durchführungsvertrag ist eine Regelung zur Artenschutzprüfung festzuhalten.</p>	<p>Am 12. April 2018 wurde der Hochbunker dahingehend untersucht, ob sich im oder am Hochbunker Tiere aufhalten. Die Stellungnahme zum Vorkommen besonders und streng geschützter Arten vom 16. April 2018 hat ergeben, dass in oder an dem Bauwerk keinerlei Hinweise von Tieren jeglicher Art vorhanden sind. Weitere Begehungen im Sommer 2019 bestätigten dies. Somit kann davon ausgegangen werden, dass gem. § 7 BNatSchG weder besonders, noch streng geschützte Tierarten dieses Bauwerk aktuell als Habitat nutzen. Eine Regelung im Vertrag ist nicht erforderlich; grundsätzlich hat der Vorhabenträger die gesetzlichen Regelungen im Rahmen der Bauausführung zu beachten.</p>	nein
2.6	<p><u>Immissionsschutz, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung, Stadtklimatologie und Energie</u> Im Hinblick auf die vorangegangene Beteiligung bestehen keine weiteren Anregungen.</p>	Kenntnisnahme.	--
3.	Deutsche Telekom Schreiben vom 26. Januar 2012		
3.1	Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Des Weiteren soll über Beginn und Ablauf evtl. Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich informiert werden.	Kenntnisnahme. Die Information wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.	--

4.	EnBW Regional AG Schreiben vom 26. Januar 2012		
4.1	Die Versorgung des Areals mit leistungsgebundenen Energien und Trinkwasser sowie des im Brandfall erforderlichen Löschwassers ist gesichert. Im Zuge der geplanten Umnutzungsabsicht wird gebeten, sich frühzeitig mit der EnBW in Verbindung zu setzen.	Kenntnisnahme. Die Information wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. Keine weitere Beteiligung nötig.	--
5.	Gesundheitsamt Schreiben vom 20. Februar 2012		
5.1	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.	--
6.	Kabel BW Schreiben vom 31. Januar 2012		
6.1	Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Die Versorgung mit Breitbandkabel ist möglich. Weitere Beteiligung im Verfahren erbeten.	Kenntnisnahme.	--
7.	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Wirtschaft und Infrastruktur Schreiben vom 10. Februar 2012		
7.1	<u>Denkmalschutz</u> Zur obigen Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege. Es wird gebeten, einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in den Bebauungsplan einzufügen.	Der Hinweis wurde unter Hinweise in den Textteil aufgenommen.	ja
7.2	<u>Raumordnung</u> Der Regionalplan Stuttgart legt für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach PS 3.2.2 (G) sowie ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach PS 3.3.6 (G) fest.	Kenntnisnahme.	--
7.3	Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorangflur Stufe I gemäß Flurbilanz). In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit	Der Hochbunker ist ein Bestandsgebäude, für das eine Umnutzung zu Wohnraum planungsrechtlich gesichert wird. Um einen ausreichenden Schutzabstand für die Wohnnutzung gegen Spritzmitteleintrag zu gewährleisten, werden auf den westlich und südlich angrenzenden Flächen Rebanlagen in	nein

	konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.	einem Abstand von 20 m entfallen.	
7.4	Die festgelegten Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden. Sollen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen neue Siedlungsflächen, Infrastrukturanlagen oder Rohstoffabbaustätten geschaffen werden, so ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass durch den geplanten Eingriff keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt, und geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden (PS 3.3.7 (G) Regionalplan Stuttgart).	Der Hochbunker ist ein Bestandsgebäude, für das eine Umnutzung zu Wohnraum planungsrechtlich gesichert wird. Siedlungsflächen und Infrastrukturanlagen werden nicht geschaffen. Ein Gutachten ist nicht erforderlich.	ja
7.5	Da sich auf dem Gelände bereits bauliche Anlagen befinden, bestehen aus raumordnerischer Sicht gegen die Überplanung sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.	Kenntnisnahme.	--
7.6	Gemäß § 26 Abs. 3 LplG wird gebeten, dem Regierungspräsidium eine Mehrfertigung des Planes nach der Genehmigung oder Erlangung der Verbindlichkeit zur Aufnahme in das Raumordnungskataster im Originalmaßstab und wenn möglich in digitaler Form zugehen zu lassen.	Der Plan wird in gewünschter Form nach Inkrafttreten übermittelt.	ja
7.7	<u>Umwelt</u> Meldet Fehlanzeige.	Kenntnisnahme.	--
8.	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 25. Januar 2012		
8.1	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.	--
8.2	Weitere Beteiligung und Information über Rechtskraft.	Der Verband Region Stuttgart wird weiter beteiligt und über die Rechtskraft informiert.	ja

9.	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH Schreiben vom 13. Februar 2012		
9.1	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.	--
10.	Verschönerungsverein Stuttgart e.V. Schreiben vom 16. Februar 2012		
10.1	<p>Der unmittelbar an der landschaftlich exponierten Hangkante des Zuckerbergs gelegene Hochbunker stellt mit seinem markanten Erscheinungsbild eine bauliche Besonderheit dar. Das im 2. Weltkrieg errichtete Bauwerk ist sowohl ein Dokument und Mahnmal als auch ein weit in den umgebenden Landschaftsraum des Neckartals wirkender „point de vu“, ein wichtiger Blickfang und Orientierungspunkt. Diesen Eigenschaften wurde offenbar auch bei der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes 15n Rechnung getragen und der Standort des Hochbunkers mit in das Schutzgebiet einbezogen. Auch der derzeit noch gültige Bebauungsplan berücksichtigt diesen Hochbunker.</p> <p>Der Verschönerungsverein befürchtet, dass durch den geplanten Umbau des Hochbunkers in ein Wohngebäude die eindrucksvolle Landmarke, die das bestehende Bauwerk darstellt, optisch stark verfremdet wird, z. B. durch umfangreiche Fensterdurchbrüche, die auskragenden Balkone, die zahlreichen Dachfenster und den Dacheinschnitt.</p> <p>In der gegebenen sensiblen landschaftlichen Situation insbesondere auch im Hinblick auf die Fernwirkung, sollte auf den vorgesehenen Umbau des Hochbunkers verzichtet werden. Sollte der Umbau grundsätzlich zugelassen werden, müsste allerdings auf die auskragenden Balkone gerade zur fernsichtsensiblen Südseite des Neckartals hin und den Dacheinschnitt unbedingt verzichtet werden. Stattdessen könnten größere französische Balkone und ein mit Cabriofenstern verschließbarer Bereich im Dach vorgesehen werden.</p>	<p>Der sensible Umgang mit der Bausubstanz war von Anfang an Voraussetzung für die Planungen bezüglich eines Umbaus des Bunkers. Am 24. Januar 2017 wurden die Pläne dem Gestaltungsbeirat (GBR) zur Diskussion gestellt. Der GBR sah die große Herausforderung, eine neue Nutzung in ein geschichtlich vorbelastetes Gebäude einzufügen. Er empfiehlt, das Alte und das Geplante zu einem stimmigen architektonisch-konstruktiven Neuen zu entwickeln, sodass die Eigenart und Wirkung des Ortes und des vorhandenen Gebäudes sich nicht stören. Der Erhalt des vorhandenen Zeltdaches und der behutsame Umgang mit der Dachgestaltung ist Grundlage des Bebauungsplanverfahrens. Das Dach des Hochbunkers soll angehoben werden, sodass ein zusätzliches Geschoss entsteht. Die Dachfläche bleibt frei von Aufbauten, Einschnitten und Dachflächenfenstern.</p> <p>Die auskragenden Balkone zur Südseite erhalten eine Glasbrüstung, sodass sie nicht wesentlich in Erscheinung treten. Die Farb- und Materialgebung wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.</p>	tlw.

	Zudem sollten die Farb- und Materialgebung des Daches im Bebauungsplan in örtlichen Bauvorschriften erfolgen, nicht in dem späteren Durchführungsvertrag. Hierbei müsste die Minimierung der Erkennbarkeit der Fenster aus der Ferne oberstes Ziel sein (Identität von Fassadenanstrich und Fensterfarbe).		
11.	Bodenseewasserversorgung Schreiben vom 23. Januar 2012		
11.1	Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der Bodenseewasserversorgung. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.	--
12.	Schutzbauten Stuttgart e.V. Schreiben vom 24. Januar 2012		
12.1	Die Pläne und Standorte der Hochbunker wurden mit dem Architekt Prof. Paul Bonatz abgesprochen, dem auf einer Rundfahrt 1940 auch alle erwogenen Standorte gezeigt wurden. Er hatte nur geringe Änderungsvorschläge und war mit den Lösungen einverstanden. Auf seine Initiative sollten die oberirdischen Luftschutzbauten alle mit Werksteinen verkleidet werden, damit sie sich so besser in das Stadtbild integrieren. H. Prof. Bonatz war der Auffassung, dass die Gestaltung der Luftschutzhochbauten eine architektonisch und städtebaulich dankbare Aufgabe bietet. Alle Stuttgarter Hochbunker sollten nach seinen Plänen eine Fassade aus rotem Sandstein erhalten. Bei einigen Bunkern, wie in der Wolfbuschsiedlung oder dem Sickbunker ist diese auch noch verwirklicht worden. Bei der Gestaltung des Zuckerbergbunkers hat 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	Es ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Gesamtgestaltung des Hochbunkers mit Farb- und Materialwahl mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen ist. Die Erhaltung des Frieses wird in diesem Zusammenhang geprüft.	tlw.

<p>hellen Muschelkalk aus dem Neckartal herstellen.</p> <p>Da dies als einziges bis heute erhaltenes Merkmal für diesen Hintergrund ist, halten wir es für erforderlich, dieses geschichtliche Merkmal in die Außengestaltung des Hochbunkers einfließen zu lassen und diesen Fries zu erhalten.</p>		
--	--	--