

Stuttgart, 06.09.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277)
in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte und -Süd
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	02.10.2018
Bezirksbeirat Süd	Beratung	öffentlich	09.10.2018
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	10.10.2018
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	15.10.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	16.10.2018

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277) in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte und -Süd und seine Begründung und der Umweltbericht, jeweils in der Fassung des Entwurfs vom 01.08.2018 sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, sind öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung vom 01.08.2018 dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Die Gebäude im Bereich der Stichstraße Im Schellenkönig 1 bis 20 sowie die Stichstraße selbst wurden in den 1950er und 1960er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen genehmigt und gebaut, die in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden (Nö-Bebauungspläne). Dies gilt teilweise auch für die Gebäude im Steingrübenweg.

Bei nichtöffentlich beschlossenen Bebauungsplänen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese formell nichtig sind.

Die Folge ist, dass dort in der Regel dann wieder die Vorgängerpläne ihre Rechtskraft erlangen. In den beschriebenen Bereichen an der Stichstraße Im Schellenkönig und im Steingrübenweg ist dies der Bebauungsplan 1938/58 (Stadtbauplan-Änderung im Bereich der Sonnenberg-, Richard-Wagner-Straße, Staffenbergstraße und des Steingrübenwegs). Gemäß Bebauungsplan 1938/58 liegt die Stichstraße Im Schellenkönig mit der angrenzenden Bebauung sowie Teile der Bebauung im Steingrübenweg im Bauverbot.

Da das geltende Planrecht aufgrund der nö-Problematik ungeeignet ist, die städtebauliche Entwicklung zu steuern und den Freiflächenertahl zu sichern, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die vorhandene und genehmigte Bebauung soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Einbeziehung der Grundstücke Staffenbergstraße 2, 2A, 8, 10, 12 und Sonnenbergstraße 51E in den Geltungsbereich ist erforderlich, um diesen im Süden sinnvoll abzugrenzen. Gleichzeitig bestehen hier teilweise Unstimmigkeiten zwischen Bestand und geltendem Bebauungsplan, die zum Teil ebenfalls aus der Nö-Problematik entstanden sind und mit diesem Bebauungsplan korrigiert werden sollen.

Neben der Sicherung der bestehenden Bau- und Freiflächenstruktur wurde auf den Flurstücken 2787/8 und 2787/9 die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung geprüft. Im Nö-Bebauungsplan 1954/83 Im Schellenkönig/Steingrübenweg, der als Grundlage für die Bebauung rund um den Wendehammer Im Schellenkönig diente, war auf den am Ende der Stichstraße Im Schellenkönig liegenden Flurstücken 2787/8 und 2787/9 jeweils ein Baufenster festgesetzt. Diese Baumöglichkeiten wurden jedoch nicht während der Zeit, in der man von der Gültigkeit der Nö-Pläne ausging, in Anspruch genommen. Auf den nahezu unversiegelten Grundstücksflächen hat sich im Lauf der Zeit durch Sukzession eine vielfältige Vegetation mit straßenbildprägenden Sträuchern und Bäumen entwickelt. Im geltenden Bebauungsplan 1938/58 liegen diese Flurstücke auch im Bauverbot, wie die gesamte Stichstraße Im Schellenkönig mit ihrer angrenzenden Bebauung. Im Rahmenplan Halbhöhenlagen sind sie aufgrund der Lage in einem zusammenhängenden Grünbereich in Qualitätsbereich 1 eingeordnet. Sie liegen außerhalb, jedoch direkt angrenzend an die im Rahmenplan dargestellte Kaltluftbahn Dobelklinge. Die im Verfahren durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange auf dem Flurstück 2787/8 ein Baufenster festgesetzt werden kann. Mit einem Bauvorhaben auf diesem Grundstück sind jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die auf dem Grundstück selbst nicht ausgeglichen werden können. Mit dem Eigentümer des Grundstücks wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich dieser verpflichtet, die Kosten für die erforderliche Herstellung und Unterhaltung einer Ausgleichsfläche auf einem städtischen Grundstück zu übernehmen.

Darüber hinaus werden die Bauverbotsflächen westlich bzw. unterhalb der Richard-Wagner-Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die dort bestehenden Gebäude Richard-Wagner-Straße 20, 22 und 30 wurden nur widerruflich im Bauverbot genehmigt. Eine Verfestigung oder Erweiterung der dortigen Bebauung ist städtebaulich nicht erwünscht. Städtebauliches Ziel ist es vielmehr, den von weither sichtbaren Hangbereich westlich der Richard-Wagner-Straße bzw. unterhalb der Villa Reitzenstein dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Die Richard-Wagner-Straße ist im Anhang zur Ortsbausatzung von 1935 in diesem Abschnitt als Aussichtsstraße aufgeführt. Auch klimatische und ökologische Belange sprechen dafür, diesen im Rahmenplan Halbhöhenlagen als übergeordneten Grünzusammenhang gekennzeichneten Bereich von Bebauung freizuhalten. Für diese Grundstücke westlich der Richard-Wagner-Straße wurde in den Bebauungsplänen 1906/57 und 1938/58 Bauverbot festgesetzt. Dieses wurde

auch in die Nö-Bebauungspläne aus den 50er- und 60er-Jahren übernommen. Auch wenn hier kein Widerspruch zwischen den Nö-Bebauungsplänen und dem geltenden Planungsrecht aus den Vorgängerplänen besteht, wird es als erforderlich angesehen, die Flächen mit in den Geltungsbereich einzubeziehen. Diese bisher mit Bauverbot belegten Bereiche sollen zukünftig als private Grünflächen festgesetzt werden. Dadurch wird gewährleistet, dass das Ziel des Freiflächenerhalts an dieser Stelle planungsrechtlich gesichert wird. Der Bestandsschutz der bestehenden Bebauung bleibt erhalten und ermöglicht Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Neubauten oder Erweiterungen der baulichen Anlagen sind jedoch nicht zulässig.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 25.10.2013 bis 25.11.2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren.

Der Erörterungstermin war am 07.11.2013. Es wurden mehrere Anregungen vorgebracht (siehe Anlage 5). Die im Rahmen des Erörterungstermins anwesenden Bürgerinnen und Bürger waren grundsätzlich mit den Zielen und Zwecken der Planung einverstanden. Die vorgebrachten Anregungen konnten, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten schriftlichen Anregungen konnten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nur teilweise berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden konnte der Wunsch nach einer Bebauung auf einem Hanggrundstück unterhalb der Richard-Wagner-Straße. Die Anregung, eine Neubebauung auf den beiden Flurstücken am Ende der Stichstraße Im Schellenkönig zu ermöglichen, wurde geprüft. Im Ergebnis soll nur auf einem der beiden Flurstücke eine Neubebauung ermöglicht werden. Die Äußerungen der Beteiligten sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht vom 01.08.2018
3. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
4. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs vom 01.08.2018
5. Protokoll Erörterungstermin
6. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
9. Städtebaulicher Vertrag (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)

.....
SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 15.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277) in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte und -Süd beschlossen (GRDrs 620/2013).

Die betroffenen Bezirksbeiräte haben die Gemeinderatsdrucksache GRDrs 620/2013 zum Aufstellungsbeschluss zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Sitzungen fanden statt für Stuttgart-Ost am 25.09.2013, Stuttgart-Mitte am 30.09.2013 und Stuttgart-Süd am 01.10.2013.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 25.10.2013 bis 25.11.2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren.

Der Erörterungstermin war am 07.11.2013. Es wurden mehrere Anregungen vorgebracht (siehe Anlage 5). Die im Rahmen des Erörterungstermins anwesenden Bürgerinnen und Bürger waren grundsätzlich mit den Zielen und Zwecken der Planung einverstanden. Die vorgebrachten Anregungen konnten, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.

Von zwei Beteiligten gingen schriftliche Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein. Bei beiden Anregungen ging es um den Wunsch, auf bisher im Bauverbot liegenden Flächen Baumöglichkeiten zu schaffen. Diese konnten im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans nur zum Teil berücksichtigt werden. Berücksichtigt werden konnte ein neues Baufenster auf dem Flst. 2787/8 am Ende der Stichstraße Im Schellenkönig, auf dem im Nö-Bebauungsplan 1954/83 bereits eine Baumöglichkeit festgesetzt war. Nicht berücksichtigt werden konnte der Wunsch nach einer weiteren Baumöglichkeit auf dem Nachbarflurstück. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden konnte der Wunsch nach einer Baumöglichkeit in der begrünten Hangfläche unterhalb der Richard-Wagner-Straße. Die schriftlichen Anregungen sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung zusammengestellt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2013 um ihre Stellungnahme zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung gebeten. Die Anregungen sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 7 dargestellt.

Mit Schreiben vom 10.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf und der Begründung mit Umweltbericht gebeten. Die vorgebrachten Anregungen konnten in der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Die Anregungen sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 8 dargestellt.

3. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 01.08.2018 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2).

4. Auslegungsunterlagen/Umweltbezogene Informationen

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche, bereits vorliegende Informationen bzw. Stellungnahmen zu umweltrelevanten Themen öffentlich ausgelegt:

- Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz vom 28.11.2013 und 07.03.2017.
- Stellungnahmen des Gesundheitsamts vom 28.11.2013 und 17.02.2017.
- Stellungnahmen des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 28.11.2013 und 01.03.2017.
- Stellungnahmen des RP Stuttgart, Abt. Wirtschaft und Infrastruktur vom 25.11.2013 und 16.03.2017.
- Stellungnahmen des Verbands Region Stuttgart vom 11.11.2013 und 17.02.2017.
- Stellungnahme Verschönerungsvereins Stuttgart e.V. vom 29.11.2013.
- Erfassung Baumbestand Im Schellenkönig Flst. 2787/8 und 2787/9 durch LandFaktum vom Mai/Juni 2014.

5. Anpassung des Geltungsbereichs

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.

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 Vorgängerplan 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.

Die Erweiterung um das Grundstück Im Schellenkönig 62 ist erforderlich, um die dort vorhandene und genehmigte Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Die dazwischenliegenden Grundstücke Richard-Wagner-Straße 18 und 18/1 wurden einbezogen, damit sich ein sinnvoller zusammenhängender Geltungsbereich ergibt. Die dort befindliche Bebauung wird ebenfalls gesichert.

6. Planungsvorteil

Es handelt sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung zur rechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung und bisher festgesetztes Bauverbot wird durch private Grünfläche ersetzt. Daher ist kein relevanter Planungsvorteil zu berechnen. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Grunderwerbskosten

Es entstehen keine Kosten, weil kein Grunderwerb erforderlich ist.

Erschließungsbeitragsrecht

Der Steingrübenweg (von Stafflenbergstraße bis Treppenaufgang) ist noch nicht endgültig hergestellt und somit auch nicht abgerechnet. Die Straße Im Schellenkönig (zwischen Gebäude 20 und Wendepalte bei Gebäude 6) ist erschließungsbeitragsrechtlich bislang lediglich im Teilausbau hergestellt und abgerechnet. Die abschließende Erschließungsbeitragsabrechnung erfolgt nach endgültiger Herstellung der Straßen. Eine Schätzung des zu erhebenden Aufwands ist derzeit nicht möglich.

Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge fließen - bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche - nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

8. Städtebaulicher Vertrag

Unter Abwägung aller Belange wird es als städtebaulich und ökologisch vertretbar angesehen, mit dem Bebauungsplan Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277) auf dem Flurstück 2787/8 eine Baumöglichkeit zu schaffen. Mit einem Bauvorhaben auf diesem Grundstück auf der Grundlage der künftigen Festsetzungen sind jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die auf dem Grundstück selbst nicht ausgeglichen werden können.

Für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kommt ein städtisches Grundstück in Stuttgart-Vaihingen in Betracht. Die Eigentümer des Flurstücks 2787/8 haben sich verpflichtet, die Kosten für die erforderliche Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsfläche für die naturschutzrechtlichen Eingriffe auf ihrem Grundstück zu übernehmen. Zu diesem Zweck wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Eigentümern und der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen (siehe Anlage 9).